



**PROJEKT
PLANU OGÓLNEGO MIASTA CHOJNOWA**

UZASADNIENIE
część tekstowa

(Etap po konsultacjach społecznych)

Chojnów, wrzesień 2025 r.

Niniejsze uzasadnienie sporządzono na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.). Dotyczy ono projektu planu ogólnego miasta Chojnowa, nad którym prace zainicjowano uchwałą Nr III/19/24 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 14 czerwca 2024 r.

Uzasadnienie składa się z niniejszej części tekstowej, a także z części graficznej - rysunku pt. „Miasto Chojnów, część graficzna uzasadnienia planu ogólnego”, sporządzonego w skali 1: 10 000. Zakres obu tych części uzasadnienia do projektu planu ogólnego został jednoznacznie określony w art. 13h ust. 2-5 ww. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Według zapisu zawartego w art. 13h ust. 2 część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

- 1) *„przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;*
- 2) *przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;*
- 3) *przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;*
- 4) *sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b”.*

W związku z powyższym przedstawia się następujące informacje i wyjaśnienia:

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w projekcie planu ogólnego, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.

W projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 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).

Obszar miasta Chojnowa jest w pełni pokryty planami miejscowymi. Znaczna część wyznaczonych w tych planach miejscowych terenów dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej, jest już zabudowana. 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 miasta Chojnowa wyróżniają się także tereny w dolinie Skory, tworzące system błękitno-zielonej infrastruktury. System ten przecina miasto niemal równoleżnikowo. Nie ma jednak powiązania z innymi terenami otwartymi w mieście, w tym z Parkiem Piastowskim (położonym na południe od centrum miasta).

Powyższe uwarunkowania, tj. faktyczny sposób zagospodarowania terenów oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono sporządzając projekt planu ogólnego miasta Chojnowa. Zweryfikowano przy tym dotychczasową politykę przestrzenną miasta, w tym określoną w obowiązujących dokumentach planistycznych. Przy formułowaniu ustaleń projektu planu ogólnego wzięto pod uwagę także wnioski złożone do tego projektu oraz zamierzenia inwestycyjne Władz Miasta, w tym mające na celu zrównoważony rozwój miasta. Poza tym wyznaczając strefy planistyczne wzięto pod uwagę istniejące na obszarze miasta uwarunkowania ekofizjograficzne.

Wyznaczone w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa strefy planistyczne w przeważającej części adaptują zatem przeznaczenie terenów - istniejące (faktyczne) lub ustalone w obowiązujących planach miejscowych. 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. Zmiany jakie dopuszczono w projekcie planu ogólnego względem przeznaczenia terenów określonych w obowiązujących planach miejscowych dotyczą zasadniczo wyznaczenia nowych terenów, na których możliwa będzie lokalizacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej (tj. w zasięgu wybranych stref SW i SJ, o czym mowa szerzej w dalszej części niniejszego rozdziału). To właśnie o możliwość wyznaczenia nowych terenów dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej generalnie wnioskowali mieszkańcy miasta.

Wyjaśnia się, że zasadniczo wyznaczając w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa strefy, w których możliwa będzie lokalizacja zabudowy dążono do tego, aby ograniczać możliwość lokalizowania nowej zabudowy: w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Skory i na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, a także na terenach zieleni urządzonej.

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 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2024 r. poz. 2758 i z 2024 r. poz. 1775).

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*.

Biorąc pod uwagę zapis art. 13d ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono w pierwszej kolejności na terenach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono

przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a także na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie (w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy – mowa o tym w rozdziale nr 2 niniejszego uzasadnienia). Uwzględniono przy tym lokalne uwarunkowania, w tym te, o których mowa w rozdziale 4 niniejszego uzasadnienia.

Część z powyższych terenów jest już zabudowana, ale na części występuje jeszcze chłonność dla lokalizacji nowej zabudowy. Przy czym ta chłonność jest za mała, aby zapewnić mieszkania dla wszystkich przyszłych mieszkańców miasta (o czym mowa szerzej na końcu niniejszego uzasadnienia, w podrozdziale 4.24.). Dlatego, uwzględniając wyniki bilansu zapotrzebowania na nowe tereny o funkcji mieszkaniowej, w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa wyznaczono także strefy dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej poza terenami przeznaczonymi dla zabudowy o tej funkcji w obowiązujących planach miejscowych.

Jak wykazano na końcu niniejszego uzasadnienia (w rozdziale 4.24.) z obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynika, że:

- w obowiązujących (na dzień 2.01.2025 r.) na obszarze miasta Chojnowa miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono 165,88 ha terenów, na których możliwa jest realizacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej; przeważająca część z tych terenów została już zabudowana; w mieście mieszka 12 361 osób (wg danych GUS na koniec 2023 r.);
- łączna powierzchnia niezainwestowanych terenów, na których może powstać nowa zabudowa mieszkaniowa, określone lukami w zabudowie, zidentyfikowana na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych wynosi 36,52 ha. Według założeń przyjętych na potrzeby bilansu na terenach tych możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej dla 940 nowych mieszkańców, co stanowi 44% wartości zapotrzebowania w 2043 r. (2 149 mieszkańców).

Zatem na terenach dotychczas niezainwestowanych, a przeznaczonych dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych, możliwe jest jedynie częściowe zaspokojenie zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej w mieście.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także zapis art. 13d ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zgodnie z którym w ww. strefach planistycznych

(SW i SJ) „suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie”, w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) zarówno na terenach przeznaczonych dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych, jak i na terenach, dla których przewiduje się zmianę obecnego sposobu zagospodarowania i realizację na nich nowej zabudowy, w tym o funkcji mieszkaniowej. Jak wspomniano już wcześniej drugi z ww. przypadków dotyczy:

- terenów położonych w zasięgu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolach „15SJ” i „20SJ” 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 „21SW” oraz części z terenów położonych w zasięgu strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolu „23SW”.

Nie przekroczono przy tym 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (2 149 mieszkańców), co jest zgodne z warunkiem określonym w art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Bowiern wyznaczone w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SW) zajmują łączną powierzchnię 237,82 ha, w tym:

- 160,72 ha zajmują tereny przeznaczone dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych już zainwestowane;
- 36,52 ha zajmują tereny przeznaczone dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych a dotychczas nie zabudowane - ich chłonność oszacowano na 940 mieszkańców;
- 40,58 ha zajmują tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych dla funkcji innych niż zabudowa mieszkaniowa, na których w projekcie planu ogólnego wskazano przeznaczenie dla funkcji mieszkaniowej; ich chłonność oszacowano na 1 045 mieszkańców.

Zatem dodatkowe tereny objęte ww. strefami planistycznymi, tj. chłonne dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej (w tym tereny nie przeznaczone dotychczas dla zabudowy

o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowy i przeznaczone dla tej funkcji, ale jeszcze nie zabudowane) w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa zajmują łączną powierzchnię 77,1 ha. **Wyznaczono je dla 1 985 nowych mieszkańców miasta, zapewniając tym samym możliwość realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej w 92% wartości zapotrzebowania na zabudowę tej funkcji.**

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w projekcie planu ogólnego - w przypadku ich wyznaczenia.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zarówno obszary uzupełniania zabudowy, jak i obszary zabudowy śródmiejskiej stanowią fakultatywne elementy planu ogólnego gminy. Ich wyznaczenie zależy więc od lokalnych potrzeb i uwarunkowań zidentyfikowanych na obszarze danej gminy.

Przyczyny niewyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy może być wyznaczony w projekcie planu ogólnego zasadniczo w oparciu o wytyczne zawarte w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Wyznaczenie tego obszaru ma przede wszystkim służyć ograniczeniu przestrzeni, w której możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Bowiem zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jednym z warunków wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, będzie położenie terenu, dla którego wydawana będzie decyzja, na obszarze uzupełnienia zabudowy (z wyjątkiem pewnych inwestycji, wyszczególnionych w art. 61 ust. 2 i 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Wyznaczenie przedmiotowego obszaru jest także zasadne w przypadku gmin wiejskich, w zasięgu których wystąpi potrzeba zmiany przeznaczenia użytków rolnych wysokich (I-III) klas bonitacyjnych na cele nierolnicze i nieleśne. Potrzeba takiej zmiany wiąże się z koniecznością uzyskania stosownej zgody od właściwego ministra, z wyjątkiem użytków położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy (art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*).

Natomiast w przypadku chęci zainwestowania użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych położonych w miastach, uzyskanie ww. zgodny nie jest w ogólnie wymagane (art. 5b ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, iż miasto Chojnów jest w pełni pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i polityka rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta realizowana jest poprzez te akty planowania przestrzennego, nie zaistniała potrzeba określenia w projekcie planu ogólnego obszarów uzupełnienia zabudowy. Polityka rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta nie będzie bowiem realizowana poprzez decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Według definicji zawartej w art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przez „obszar zabudowy śródmiejskiej” należy rozumieć „położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej”. Wyznaczając ten obszar w projekcie planu ogólnego należy wziąć pod uwagę, że:

- dla terenów położonych w jego zasięgu można określić – na etapie sporządzania planu miejscowego lub wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, „łagodniejsze” wymagania w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie mniej niż 2/3 wartości tego parametru określonego dla strefy planistycznej obejmującej dany teren – wg odpowiednio art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. b tiret pierwsze oraz art. 54 ust. 2 pkt 1 lit. b tiret pierwsze ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowane w jego zasięgu będzie możliwe zastosowanie – zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 9 maja 2024 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - niższych wymogów technicznych m.in. w zakresie dostępu do światła dziennego (§13 ust. 4 ww. rozporządzenia).

Wyznaczenie w projekcie planu ogólnego obszaru zabudowy śródmiejskiej daje więc, biorąc pod uwagę powyższe przepisy, większą szansę na realizację zabudowy (zwłaszcza o funkcji mieszkaniowej, gdyż dotyczyć jej będą łagodniejsze wymogi) na istniejących terenach stanowiących luki z zabudowie śródmiejskiej, a co za tym idzie być może zmniejszenie procesu rozlewania się zabudowy na obrzeżach miasta lub na przedmieściach.

Biorąc pod uwagę cel wyznaczania w projekcie planu ogólnego obszaru zabudowy śródmiejskiej, a także istniejącą w mieście Chojnów strukturę funkcjonalno-przestrzenną

i fakt, iż w centrum miasta zidentyfikowano tereny chłonne dla lokalizacji zabudowy, w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa 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.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w projekcie planu ogólnego.

Gminne standardy urbanistyczne stanowią obligatoryjny element projektu planu ogólnego. Obejmują one gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Biorąc pod uwagę powyższe **w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa wyznaczono strefy planistyczne, określając dla nich profile funkcjonalne oraz ustalając 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.** Przy czym w przedmiotowym planie ogólnym gminy ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki i parametry. Wartości tych wskaźników (tj. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy czy minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej) ustalono przede wszystkim tak, aby możliwa była realizacja zagospodarowania dopuszczonego w danej strefie (w ramach profili funkcjonalnych), w tym na terenach z lukami w zabudowie czy na terenach dotychczas nie zabudowanych, przy jednoczesnej dbałości o zachowanie lokalnych walorów kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych. Ustalając wskaźniki urbanistyczne w poszczególnych strefach, poddano analizie przede wszystkim istniejące w nich zagospodarowanie, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wnioski złożone do przedmiotowego projektu planu ogólnego. Wzięto także pod uwagę lokalne uwarunkowania – zwłaszcza konieczność ochrony lokalnych walorów kulturowych (zabytkowych obiektów i obszarów) oraz przyrodniczych. W rezultacie przyjęte w projekcie planu ogólnego wielkości wskaźników urbanistycznych nie zawsze powielają przyjęte już w obowiązujących planach miejscowych. Wartości przyjętych wskaźników zostały bowiem dobrane przede wszystkim tak, aby umożliwić w miarę elastyczny rozwój danej strefy, oczywiście przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań. Wzięto przy tym pod uwagę wielofunkcyjność

poszczególnych stref planistycznych, a przy tym fakt, że wskaźniki te np. w strefach SW i SJ odnoszą się nie tylko dla zabudowy mieszkaniowej ale także usługowej. Przyjęcie tej zasady ma na celu także ograniczenie w przyszłości potrzeby dokonywania częstych zmian planu ogólnego tylko ze względu na konieczność zmiany tych wskaźników.

W nawiązaniu do powyższego wyjaśnia się także, że w rozporządzeniu 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* określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wybranych strefach planistycznych (zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik nr 1 do rozporządzenia). Jednocześnie dopuszczono możliwość obniżenia tej wartości, w przypadku gdy obszar danej strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi - w takim przypadku dopuszczono przyjęcie w strefie planistycznej minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości niższej niż ustalono w ww. rozporządzeniu, jednak nie niższej niż najwyższa wartość tego wskaźnika ustalona w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

W projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wyznaczono w poszczególnych strefach planistycznych zgodnie z ww. rozporządzeniem. Nie skorzystano zatem z możliwości zmniejszenia wartości tego wskaźnika w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

W projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa w wybranych strefach planistycznych, poza profilami podstawowymi, określono także profile dodatkowe. Dotyczyło to stref, w których wskazanie profilu dodatkowego wynikało z uwzględnienia ustaleń obowiązujących planów miejscowych lub potrzeb zgłoszonych przez mieszkańców lub władze miasta. W odniesieniu do niektórych stref zdecydowano się na nie wprowadzanie profili dodatkowych, ze względu na lokalne uwarunkowania, np. konieczność minimalizacji ryzyka powodziowego czy zapewnienia bezpieczeństwa ruchu samochodowego i kolejowego czy dbałość o ład przestrzenny.

Wyjaśnia się także, że ustalenia planu ogólnego miasta Chojnowa nie przesądzają o możliwości realizacji jakichkolwiek inwestycji, w tym zabudowy, ani o ich parametrach. Ten akt planowania przestrzennego ustala natomiast potencjalne, przyszłe przeznaczenia terenów i ich minimalne/maksymalne ramy (w ramach profili funkcjonalnych oraz ustalonych wskaźników). Ostateczne przeznaczenie danego terenu i zasady jego zagospodarowania zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które będą musiały być zgodne (w zakresie wskazanym w *ustawie*

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) z planem ogólnym gminy (po jego uchwaleniu).

W projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa nie ustalono gminnych standardów urbanistycznych w zakresie standardów dostępności infrastruktury społecznej. 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. W mieście Chojnów funkcjonują dwie szkoły podstawowe (przy ul. Reymonta 1 oraz przy ul. Kilińskiego 23). Dostępność do tych placów edukacji – drogą pieszą – z różnych istniejących terenów mieszkaniowych w mieście wynosi poniżej 1500 m. Ale w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (o symbolu „1SJ”), w której nie wszystkie tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, spełniałyby gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 13f ust. 2 pkt 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*), więc aby umożliwić realizację tych standardów, konieczna byłaby budowa kolejnej szkoły podstawowej w mieście (przy uwzględnieniu art. 13f ust. 4 ww. ustawy), a nie jest to uzasadnione z demograficznego i ekonomicznego punktu widzenia.

W projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa nie wyznaczono również gminnych standardów urbanistycznych w zakresie standardów dostępności infrastruktury społecznej w zakresie dostępności do obszarów zieleni publicznej. Na obszarze miasta występuje bowiem stosunkowo dobrze rozbudowany system ogólnodostępnych terenów zielonych. Poza tym tereny takie będzie można wydzielić i odpowiednio zagospodarować, jeśli zajdzie taka potrzeba, np. na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Bowiem w każdej ze stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa przewidziano tereny zieleni urządzonej.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* formułując ustalenia projektu planu ogólnego miasta Chojnowa uwzględniono

szereg uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta. Należy przy tym podkreślić, że nie wszystkie z uwarunkowań wskazanych ww. przepisie ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zidentyfikowano w zasięgu obszaru miasta Chojnowa (w jego granicach administracyjnych). Dlatego poniżej przedstawiono sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta w przedmiotowym projekcie planu ogólnego lub informację o braku danej grupy uwarunkowań na obszarze miasta Chojnowa.

4.1. Polityka przestrzenna miasta określona w strategii rozwoju miasta lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Miasto Chojnów nie dysponuje aktualną strategią rozwoju. Strategii rozwoju nie opracowano także dla powiatu legnickiego, w zasięgu którego leży miasto Chojnów. Ponadlokalnym dokumentem strategicznym jest natomiast „*Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2030*”, przyjęta uchwałą Nr L/1790/18 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 września 2018 r. W dokumencie tym jako cel nadrzędny strategii rozwoju Dolnego Śląska uznano „*harmonijny rozwój i wysoka jakość życia dolnośląskiej społeczności*”. Cel ten można osiągnąć poprzez cele strategiczne, za które uznano:

1. „*efektywne wykorzystanie gospodarczego potencjału regionu,*
2. *poprawa jakości i dostępności usług publicznych,*
3. *wzmocnienie regionalnego kapitału ludzkiego i społecznego,*
4. *odpowiedzialne wykorzystanie zasobów i ochrona walorów środowiska naturalnego i dziedzictwa kulturowego,*
5. *wzmocnienie przestrzennej spójności regionu*”.

Konkretyzacją tychże celów są cele operacyjne (priorytety) oraz przyporządkowane im przedsięwzięcia strategiczne - grupy zadań strategicznych. Grupy tych zadań obejmują szereg różnorodnych przedsięwzięć, które zostały sformułowane w sposób dość ogólnikowy i nie odnoszący się wprost do żadnego obszaru (jednostki administracyjnej). W omawianym dokumencie nie ma zatem wprost wytycznych dla rozwoju miasta Chojnowa. Nie ma w nim również wskazań do aktów planowania przestrzennego.

W związku z powyższym nie było możliwości uwzględnienia w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa polityki przestrzennej miasta określonej w strategii rozwoju miasta lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Warto przy tym podkreślić, że sporządzenie strategii rozwoju nie jest w obecnym stanie prawnym obligatoryjnym obowiązkiem miasta czy jednostek administracyjnych wyższego rzędu.

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

W *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego*, przyjętym Uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2020 r. poz. 4036) nie ma wytycznych do planu ogólnego gminy, gdyż dokument ten został 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.

W *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego* dla obszaru miasta Chojnowa wskazano następujące zadania i inwestycje (postulowane):

- zadanie „K142 - *Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu - mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich*” – zadanie to uwzględniono pośrednio w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa poprzez wyznaczenie stref otwartych, obejmujących m.in.: tereny lasu, zieleni naturalnej i wód; profil funkcjonalny ww. strefy planistycznej uwzględnia zatem możliwość realizacji zagospodarowania niezbędnego dla realizacji omawianego zadania;
- zadanie „K143 - *Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu - zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów*” – zadanie to uwzględniono pośrednio w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa poprzez wyznaczenie stref otwartych, obejmujących m.in.: tereny lasu, zieleni naturalnej i wód; profil funkcjonalny ww. strefy planistycznej uwzględnia zatem możliwość realizacji zagospodarowania niezbędnego dla realizacji omawianego zadania;
- zadanie „K16- *Rewitalizacja linii nr 316 Chojnów – Rokitki*” – zadanie to zostało już zrealizowane (ruch pociągów na tej ww. odcinku linii 316 przywrócono w 2022 r.); uwzględniono je w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa poprzez wyznaczenie – w zasięgu terenów, przez które prowadzi linia kolejowa nr 316 – strefy komunikacyjnej o symbolu „1SK”;
- zadanie „K197 - *Budowa przesyłu z Dobroszowa do Goliszowa, Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej i deszczowej, pompowni ścieków wraz z zasilaniem energetycznym w ul. Wyspiańskiego w Chojnowie, Przebudowa sieci*

kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej z przykanalikami oraz przebudowa sieci wodociągowej z przyłączami w ul. Niemcewicza, Małachowskiego, Pl. Konstytucji 3 Maja, Dąbrowskiego, Rejtana, Komuny Paryskiej, Witosa i Boh. Getta Warszawskiego” – zadanie to uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa, dając możliwość realizacji inwestycji infrastrukturalnych na całym obszarze miasta – bowiem w profilach funkcjonalnych każdej ze stref planistycznych wyznaczonych na obszarze miasta znajdują się tereny infrastruktury technicznej;

- zadanie „K268 - *Przebudowa i rozbudowa miejskiej oczyszczalni ścieków w Goliszowie dla aglomeracji Chojnów*” – zadania tego nie uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa, bowiem ww. oczyszczalnia ścieków leży poza granicami administracyjnymi miasta, zatem poza obszarem objętym przedmiotowym projektem planu ogólnego;
- zadanie „K87 - *Koncepcja zabezpieczenia przeciwpowodziowego m. Chojnów. Opracowanie w I cyklu planistycznym wielowariantowej koncepcji zabezpieczenia obszaru problemowego wraz z wykonaniem dokumentacji projektowej dla wariantu rekomendowanego*” – zadania tego nie uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa, gdyż odnosi się ono do sporządzenia odrębnego opracowania, a nie wdrożenia do projektowanego aktu planowania przestrzennego konkretnych rozwiązań; na etapie sporządzania projektu planu ogólnego miasta Chojnowa (wg stanu na dzień 7 stycznia 2025 r.) nie opracowano jeszcze koncepcji zabezpieczenia przeciwpowodziowego miasta Chojnowa;
- inwestycje postulowane: „*Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego*”. Przy czym należy podkreślić, że w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego nie wskazano konkretnej lokalizacji tych inwestycji ani nie określono czym dokładnie miałyby być. Dlatego na potrzeby sporządzania projektu planu ogólnego miasta Chojnowa założono, że będą to inwestycje infrastrukturalne. Przy takim założeniu omawiany postulat uwzględniono w przedmiotowym projekcie planu ogólnego, dając możliwość realizacji inwestycji infrastrukturalnych na całym obszarze miasta – bowiem w profilach funkcjonalnych każdej ze stref planistycznych wyznaczonych na obszarze miasta znajdują się tereny infrastruktury technicznej;
- postulat: „*modernizacja stacji i linii elektroenergetycznych: modernizacja linii 220 kV Mikułowa - Polkowice*”- postulatu tego nie uwzględniono w projekcie planu ogólnego

miasta Chojnowa, gdyż ww. linia elektroenergetyczna 220 kV nie prowadzi przez miasto Chojnów, ani jego bezpośrednie sąsiedztwo (wiedzie przez obszar gminy wiejskiej Chojnów, w rejonie wsi Czernikowice).

Według ustaleń *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego* miasto Chojnów leży w zasięgu Legnicko-Głogowskiego Obszaru Funkcjonalnego. Wśród ustaleń dla tego obszaru wskazano m.in. na „*integrowanie transportu poprzez wyznaczanie w studiach gmin oraz budowę gminnych i aglomeracyjnych zintegrowanych węzłów przesiadkowych*”. Ustalenie to uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa. Bowiem w zasięgu miejskiego zintegrowanego węzła przesiadkowego wydzielono strefy komunikacyjne o symbolach: „1SK”, „3SK” oraz „4SK”. Są to tereny komunikacji kolejowej, samochodowej z punktami przesiadkowymi, dworcem, przystankami i wydzielonymi w mieście strefami parkowania. Na terenach tych funkcjonuje już główny punkt przesiadkowy i obsługi podróżnych w mieście, dostosowany do potrzeb i możliwości Chojnów. Wyjaśnia się ponadto, że przez miasto przebiegają dość krótkie odcinki linii kolejowych i nie planuje się na nich kolejnego przystanku kolejowego. Nie planuje się również miejsc przesiadkowych czy przystanków komunikacji autobusowej, ale jeśli zajdzie potrzeba ich realizacji w przyszłości, to inwestycje te nie będą sprzeczne z ustaleniami projektu planu ogólnego. Bowiem tereny komunikacji dopuszczone są w każdej ze stref planistycznych, w ramach profilu podstawowego. Wyjaśnia się przy tym, że o przeznaczeniu danego terenu dla takich punktów/przystanków winno rozstrzygnąć się w planach miejscowych. W projekcie planu ogólnego „zabezpieczono” możliwość funkcjonowania istniejących już w mieście Chojnowie zintegrowanych węzłów przesiadkowych.

Poza powyższymi postulatami i zadaniami w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego* wskazano także na występowanie w zasięgu miasta Chojnowa 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. Jest to trasa „kolej na rowery”, planowana we wschodniej części miasta – częściowo po trasie nieczynnej linii kolejowej i częściowo wzdłuż ul. Goleszańskiej. Uwarunkowanie to uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa, wyznaczając w zasięgu planowanej trasy rowerowej przede wszystkim strefy otwarte. Wyjątek dotyczy odcinka tej planowanej trasy wiodącego ul. Goleszańską, gdyż jest to odcinek istniejącej ulicy asfaltowej, dla której właściwym przeznaczeniem w projekcie planu ogólnego miasta jest strefa wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (o symbolu „20SJ”). W profilu funkcjonalnym tej strefy

zawierają się tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, a także zieleni urządzonej i zieleni naturalnej. Zatem na etapie sporządzania planu miejscowego, który będzie przesądzał o przeznaczeniu terenów, a co za tym idzie będzie stanowił podstawę do realizacji planowanej drogi rowerowej, możliwe będzie uwzględnienie planowanej inwestycji – zwłaszcza, że w skali planu miejscowego możliwe będzie powiązanie planowanej drogi rowerowej z istniejącą ulicą. Nie uznano za zasadne by rozstrzygać o tak szczegółowym rozwiązaniu w projekcie planu ogólnego, który z założenia ma jedynie stwarzać ramy dla możliwości realizacji różnych form zagospodarowania w danej strefie.

4.3. Znajdujące się na obszarze miasta formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

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 Chojnow.

Według danych z Urzędu Miejskiego w Chojnowie znajdują się natomiast punktowe formy ochrony przyrody, tj. 28 pomników przyrody ożywionej:

- „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” wiąz 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 Uchwała 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 Uchwała 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 Uchwała 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 Uchwała 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 Uchwała 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 Uchwała 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 Uchwała 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 Uchwała 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 Uchwała 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 Uchwała 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 Uchwała nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.

W projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa w zasięgu terenów, na których znajdują się ww. drzewa pomnikowe, wyznaczono:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczone symbolami „2SW” i „8SW”,
- strefy zieleni i rekreacji oznaczone symbolami „3SN” i „4SN”,
- strefę otwartą oznaczoną symbolem „5SO”,
- strefy usługowe o symbolach: „8SU”, „10SU” i „11SU”,

adaptując 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 ww. pomników przyrody ożywionej i umożliwi zagospodarowanie terenów, na których znajdują się drzewa pomnikowe i ich sąsiedztwa w sposób zapewniający właściwą wegetację tych drzew.

Warto podkreślić, że przez miasto Chojnow nie prowadzą korytarze ekologiczne o znaczeniu krajowym lub regionalnym.

4.4. Znajdujące się na obszarze miasta obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Na obszarze miasta Chojnowa występuje zagrożenie powodziowe. Jest ono związane z rzeką Skorą, płynącą niemal równoleżnikowo przez centralną część miasta. Rzeka 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* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, z późn. zm.) - **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%.

Na obszarze miasta występują także obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%. Obszary te mają charakter informacyjny.

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, z późn. zm.) - istotne jest, aby jego ustalenia w zakresie planowanej zabudowy lub planowanego zagospodarowania terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:

- nie naruszały ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza;
- nie naruszały ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym;
- nie stanowiły zagrożenie dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków;
- nie naruszały funkcjonowania infrastruktury krytycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 kwietnia 2007 r. *o zarządzaniu kryzysowym*;
- nie utrudniały zarządzania ryzykiem powodziowym.

Należy przy tym podkreślić, że obowiązujące przepisy nie zakazują lokalizacji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabudowy i zainwestowania technicznego. Niemniej zagospodarowanie to musi spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 24 stycznia 2029 r. w *sprawie zakresu wymagań oraz warunków dla planowanej zabudowy oraz planowanego zagospodarowania terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz sposobu ich ustalania* (Dz. U. z 2019 r. poz. 244).

Uwzględniając ww. obowiązujące przepisy ustawy *Prawo wodne* w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa ograniczono, w możliwym zakresie, zainwestowanie osadnicze w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Bowiem na przeważającej części obu z ww. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono strefy otwarte (o symbolach: „4SO”, „5SO” i „6SO”) lub strefy zieleni i rekreacji (fragmenty stref oznaczonych symbolami „3SN”, „5SN”, „6SN”, „9SN” i „19SN” – w odniesieniu do obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%). Wprowadzie w profilach funkcjonalnych tych stref znajdują się tereny np. ogródków działkowych, które nie są predysponowane do lokalizacji w zasięgu obszarów szczególnego

zagrożenia powodzią, ale zakres podstawowy profili funkcjonalnych stref planistycznych jest stały (określony jednoznacznie w załączniku 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*). Nie ma możliwości „wyłączenia” któregoś z terenów zawartych w tym profilu. Natomiast spośród wszystkich stref planistycznych, jakie można określić w planie ogólnym gminy, strefa otwarta i strefa zieleni i rekreacji wydają się w najszerszym możliwym zakresie (dla planu ogólnego) uwzględniać ryzyko powodziowe.

W projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa na skraju obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poza ww. strefami SO i SN wyznaczono także małe fragmenty stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (o symbolach: „2SW”, „3SW”, „5SW” i „18SW”) oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (oznaczone symbolami: „12SJ”, „14SJ”, „20SJ” i „21SJ”). W zasięgu tych stref obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują tereny już zainwestowane, w tym z istniejącą zabudową i towarzyszącymi jej ogródkami czy istniejące ogródki działkowe (w zasięgu strefy o symbolu „20SJ”). Tereny te nie posiadają już chłonności dla lokalizacji nowej zabudowy (poza fragmentem strefy o symbolu „20SJ”), zatem wyznaczenie w ich zasięgu stref SW czy SJ nie spowoduje wprowadzenia na nich nowych budynków. Natomiast omawiane tereny są przeznaczone dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej także w obowiązujących planach miejscowych (poza terenem w strefie „20SJ”). Zmiana ich przeznaczenia na inny cel, mogłaby się wiązać z wystąpieniem roszczeń odszkodowawczych.

Jak wspomniano już wcześniej rzeka Skora nie posiada wałów przeciwpowodziowych, zlokalizowanych na obszarze miasta Chojnowa, do których miałyby zastosowanie przepisy art. 176 ustawy *Prawo wodne*. Niemniej wał przeciwpowodziowy znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie granicy miasta z obrębem Goliszów w gminie wiejskiej Chojnów. **Pas o szerokości 50 m od stopy omawianego wału obejmuje – w zasięgu miasta Chojnowa – koryto Skory (fragment strefy otwartej o symbolu „6SO”) oraz niewielkie fragmenty stref: zieleni i rekreacji o symbolu „18SN”, komunikacyjnej oznaczonej symbolem „1SK” oraz gospodarczej o symbolu „16SP”.**

W ustawie *Prawo wodne* wskazano szereg zakazów, których przestrzeganie ma na celu minimalizację negatywnego wpływu różnych robót lub czynności na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych. Do zakazów tych należą, w odniesieniu do pasa 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego:

- zakaz „*wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m stopy wału*” – przepis ten nie jest możliwy do uwzględnienia w planie ogólnym, gdyż w jego zakresie nie ma możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji;
- zakaz „*lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału*” – uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa, gdyż w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego nie wyznaczono strefy cmentarzy, tj. jedynej, w której możliwa jest lokalizacja cmentarzy (zgodnie z profilami funkcjonalnymi strefy planistycznych określonymi w załączniku 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*).

4.5. Znajdujące się na obszarze miasta obszary gruntów zmeliorowanych.

Według rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. *w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalenia obszaru, na którym urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1165) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie prowadzi tzw. ewidencję melioracji wodnych (tj. ewidencję urządzeń wodnych i zmeliorowanych gruntów). Materiały dotyczące melioracji wodnych na potrzeby projektu planu ogólnego miasta Chojnowa zostały pozyskane od Zarządu Zlewni we Wrocławiu.

Według powyższych danych na obszarze miasta Chojnowa grunty zmeliorowane znajdują się w północno-zachodniej części miasta oraz w jego części południowo-wschodniej (pojedynczy rów melioracyjny). Obiekty melioracyjne w północno-wschodniej części miasta występują na terenach ogródków działkowych i terenach otwartych, a także częściowo na terenach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Natomiast obszar gruntów zmeliorowanych w południowo-wschodniej części miasta obejmuje teren zabudowany zabudową produkcyjną.

Na obszarach gruntów zmeliorowanych w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa wyznaczono:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu „1SJ” uwzględniając istniejącą w zasięgu tej strefy zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

ale także potrzebę lokalizacji w jej zasięgu nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i innej jej towarzyszącej (w ramach profilu funkcjonalnego tej strefy);

- strefy otwarte oznaczone symbolami „1SO” i „2SO”, uwzględniając faktyczny sposób zagospodarowania terenów (zielen naturalną i użytki rolne);
- strefę infrastrukturalną o symbolu „8SI”, uwzględniającą istniejący teren stacji uzdatniania wody;
- strefy zieleni i rekreacji – strefy oznaczone symbolami: „12SN”, „13SN” i „19SN”, adaptując tym samym istniejący stan zagospodarowania tych terenów (ogródki działkowe oraz teren zieleni i wód powierzchniowych stojących);
- strefy gospodarcze o symbolach „8SP” i „15SP”, obejmujące istniejące tereny produkcyjne i tereny przewidziane dla rozwoju funkcji gospodarczych w obowiązujących planach miejscowych;
- strefy komunikacyjne o symbolach „1SK” i „4SK”, obejmujące istniejące tereny dróg.

Wyznaczając ww. strefy w zasięgu obszarów gruntów zmeliorowanych uwzględniono zatem przede wszystkim istniejące i planowane zagospodarowanie terenów, a także fakt, iż w zasięgu każdej z wyznaczonych stref możliwe będzie utrzymanie obiektów melioracyjnych i realizacja nowych – jeśli wystąpi taka potrzeba.

4.6. Znajdujące się na obszarze miasta tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

Zgodnie z art. 3 pkt 32a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) pod pojęciem „ruchy masowe ziemi” rozumie się *„powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spłyzywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby”*.

Zgodnie z danymi z Systemu Osłony Przeciwsuwiskowej, prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na obszarze miasta Chojnowa nie występują osuwiska. Nie ma tu również terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

4.7. Znajdujące się na obszarze miasta strefy ochronne ujęć wody.

Miasto Chojnów zaopatrywane jest w wodę z utworów trzecio-i czwartorzędowych, ujmowaną z czterech ujęć wód podziemnych, w tym z ujęcia położonego przy ul. Bielawskiej w mieście oraz z 3 ujęć leżących na obszarze gminy wiejskiej Chojnów (w Jaroszwce,

Michowie i w Konradówce). Dla jedyne go ujęcia wody położonego w zasięgu miasta, składającego się z kilku studni, ustanowione są obecnie (według informacji od Chojnowskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chojnowie z dnia 24.06.2024 r.) strefy ochrony bezpośredniej oraz strefa ochrony pośredniej - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, z późn. zm.). Zasięgi tych stref wskazano na rysunku stanowiącym załącznik do niniejszego uzasadnienia. W sąsiedztwie tych ujęć znajduje się stacja uzdatniania wody. Dla stacji tej w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa wyznaczono strefę infrastrukturalną o symbolu „8SI”. Natomiast w zasięgu terenów, na których znajdują się studnie wchodzące z w skład ujęcia wód podziemnych przy ul. Bielawskiej (i jednocześnie strefy ochrony bezpośredniej wokół tych studni) w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefę otwartą o symbolu „1SO”. W profilu funkcjonalnym tej strefy znajduje się m.in. teren infrastruktury technicznej, zatem na etapie zmiany obowiązującego planu miejscowego, możliwe będzie uwzględnienie ujęć wód podziemnych. Wyjaśnia się przy czym, że nie zdecydowano się na wyznaczenie w projekcie planu ogólnego strefy infrastrukturalnej w zasięgu terenów ww. studni, gdyż uznano, iż strefa ta obejmuje zbyt „wąski profil” funkcjonalny, w tym nie uwzględnia terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, zatem zagospodarowania występującego w sąsiedztwie istniejących studni głębinowych. Poza tym według informacji od Chojnowskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chojnowie, odpowiedzialnego m.in. za gospodarkę wodną w mieście, część ze studni została już wyłączona z eksploatacji i planowane jest udokumentowanie nowych zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych przy ul. Bielawskiej. Nie wiadomo jednak gdzie dokładnie będą prowadzone prace geologiczne i na którym dokładnie terenie powstaną nowe studnie, a dane te byłyby niezbędne dla wyznaczenia odpowiedniego zasięgu ewentualnej strefy infrastrukturalnej.

4.8. Znajdujące się na obszarze miasta obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, z późn. zm.) „zapewnieniu odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych” służy ustanowienie m.in. „obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych”. Obszary te ustanawiane są w drodze aktu prawa miejscowego przez Wojewodę, na wniosek Wód Polskich (art. 141 ust. 1 ww. ustawy *Prawo wodne*).

Dotychczas na obszarze miasta Chojnowa nie ustanowiono żadnego obszaru ochronnego zbiorników wód śródlądowych. W zasięgu miasta nie udokumentowano zresztą żadnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, a to dla takich „form” dotychczas ustanowiono kilka z ww. obszarów ochronnych.

4.9. Znajdujące się na obszarze miasta tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. Znajdujące się na obszarze miasta udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Według danych z Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych „MIDAS” (prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy) oraz „Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2023 r.” w granicach miasta Chojnowa nie udokumentowano dotychczas złóż kopalin ani kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. Nie ma tu również podziemnych bezzbiornikowych magazyny substancji.

Na przedmiotowym obszarze nie ma obszarów ani terenów górniczych. Bytów takich nie ustanowiono również w bezpośrednim ani bliskim sąsiedztwie obszaru miasta. Najbliższe z udokumentowanych i eksploatowanych złóż, tj. złoża piasków i żwirów „Czernikowice” KN 3464, leży w odległości ponad 1,9 km na północny-zachód od granicy miasta Chojnowa (w gminie wiejskiej Chojnów).

4.10. Znajdujące się na obszarze miasta obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Na obszarze miasta Chojnowa nie wyznaczono obszaru uzdrowiska, obszaru ochrony uzdrowiskowej, ani ich stref ochronnych. Brak jest też uwarunkowań dla powstania i rozwoju funkcji uzdrowiskowych.

4.11. Znajdujące się na obszarze miasta zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Według ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków,

- 2) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa,
- 3) uznanie za pomnik historii,
- 4) utworzenie parku kulturowego,
- 5) ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Spośród powyższych form ochrony zabytków na obszarze miasta Chojnowa zidentyfikowano zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki, których ochronę ustalono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – są to głównie zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na przedmiotowym obszarze nie ma pozostałych z form ochrony zabytków, tj. nie zidentyfikowano tu obiektów wpisanych na Listę Skarbów Dziedzictwa, ani uznanych za pomnik historii. Na obszarze miasta nie utworzono parku kulturowego.

Na obszarze miasta Chojnowa dotychczas nie zidentyfikowano obiektów, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

Jak wspomniano powyżej na obszarze Chojnowa zidentyfikowano zabytki wpisane do rejestru zabytków. Jest to 26 obiektów i obszarów (tabela nr 1) oraz 5 zabytków nieruchomych (tabela nr 2). Wśród zabytków wpisanych do rejestru z obszaru miasta Chojnowa nie ma zabytków archeologicznych.

Tabela nr 1. Obiekty nieruchome z obszaru miasta Chojnowa wpisane do rejestru zabytków.

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Datowanie	Rodzaj	Wpis do rejestru
1.	Ośrodek historyczny miasta	obszar w obrębie średniowiecznych murów miejskich			Obszar	A/2644/420 z dn. 12.02.1956 r.

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Datowanie	Rodzaj	Wpis do rejestru
2.	Mury obronne miasta	od pn. - ul. Tkacka, pn. gr. działek p/u/ Rejtana - do ul. Głowackiego; od zach. - od ul. Głowackiego, w kierunku pd., przecinając ul. Chmielną do zamku; od wsch. - od ul. Tkackiej na wsch., po pn.-wsch. gr. dz. 273/3 – w kierunku pd. do dz. 300/1 (po jej pn. granicy); od pd. - po pd. granicy zabudowy p/ul. Ściegiennego, następnie ul. Królowej Jadwigi do ul. Wolności		poł. XIV w., XV w. (remont, przebudowa) ; od 1767 r. (rozbiórka)	Ogrodzeni, bramy i kordegardy	A/2645/1218 z dn. 17.12.1965 r.
3.	Park o charakterze plantów miejskich (w miejscu ogrodu zamkowego założonego na dawnej fosie)	w pd. części miasta, między rzeką Skorą a ul. Chmielną			Parki, ogrody	A/2807/519/L z dn. 13.05.1977 r.
4.	Zespół Stacji Kolejowej Chojnów	pl. Dworcowy			Obszar	A/2806/807/L z dn. 28.12.1987 r.
5.	Budynek dworca w zespole Stacji Kolejowej Chojnów	pl. Dworcowy	9	1909 r.	Budowle użyteczności publicznej	A/2806/807/L z dn. 28.12.1987 r.
6.	Nastawnia I w zespole Stacji Kolejowej Chojnów	pl. Dworcowy	9	1. 1908-1909	Budowle użyteczności publicznej	A/2806/807/L z dn. 28.12.1987 r.
7.	Nastawnia II w zespole Stacji Kolejowej Chojnów	pl. Dworcowy	9	1. 1908-1909	Budowle użyteczności publicznej	A/2806/807/L z dn. 28.12.1987 r.

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Datowanie	Rodzaj	Wpis do rejestru
8.	Wiata peronowa I w zespole Stacji Kolejowej Chojnów	pl. Dworcowy	9	1. 1908-1909	Budowle użyteczności publicznej	A/2806/807/L z dn. 28.12.1987 r.
9.	Wiata peronowa II w zespole Stacji Kolejowej Chojnów	pl. Dworcowy	9	1. 1908-1909	Budowle użyteczności publicznej	A/2806/807/L z dn. 28.12.1987 r.
10.	Kościół katolicki, obecnie rzym.-kat. parafialny pw. Niepokalanego Poczęcia NMP	ul. Jarosława Dąbrowskiego	17	1909-1911 (proj. Friedrich Oskar Hossfeld)	Obiekty sakralne	A/1461/583/L z dn. 14.04.1981 r.
11.	Zespół budowlany Cukrowni Chojnów (A.G. Zuckerfabrik Haynau), obecnie budynki nieużytkowane	ul. Goleszańska			Obszar	A/2805/832/L z dn. 28.12.1988 r.
12.	Budynki produktorni, surowni i magazynu cukru w zespole Cukrowni Chojnów (A.G. Zuckerfabrik Haynau), obecnie budynki nieużytkowane	ul. Goleszańska	2	1882 r., lata 1910- 1935 (rozbudowa) lata 40. XX w. (zamknięcie)	Bud. przemysłowe	A/2805/832/L z dn. 28.12.1988 r.
13.	Spławy buraczane (2 szt.) w zespole Cukrowni Chojnów (A.G. Zuckerfabrik Haynau), obecnie	ul. Goleszańska	2	p. XX w.	Bud. przemysłowe	A/2805/832/L z dn. 28.12.1988 r.

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Datowanie	Rodzaj	Wpis do rejestru
	nieużytkowane					
14.	Turbinownia w zespole Cukrowni Chojnów (A.G. Zuckerfabrik Haynau), obecnie budynek nieużytkowany	ul. Goleszańska	2	1882 r., lata 1910-1935 (rozbudowa) lata 40. XX w. (zamknięcie)	Bud. przemysłowe	A/2805/832/L z dn. 28.12.1988 r.
15.	Wieża wodna w zespole Cukrowni Chojnów (A.G. Zuckerfabrik Haynau), obecnie zachowana częściowo – nieużytkowana	ul. Goleszańska	2	1882 r., lata 1910-1935 (rozbudowa) lata 40. XX w. (zamknięcie)	Bud. przemysłowe	A/2805/832/L z dn. 28.12.1988 r.
16.	Willa dyrektora w zespole Cukrowni Chojnów (A.G. Zuckerfabrik Haynau), obecnie budynek mieszkalny (wydzielony z zespołu)	ul. Goleszańska	2	1882 r.	Domy mieszkalne	A/2805/832/L z dn. 28.12.1988 r.
17.	Więzienie miejskie, tzw. Dom Kata, obecnie nieużytkowany	ul. Artura Grottgera	1	XVI w., p. XVII w.	Budowle użyteczności publicznej	A/2844/637/L z dn. 25.10.1982 r.
18.	Budynek p/klasztorze augustianów-eremitów, następnie plebania p/kościół pw. Matki Boskiej i św. Józefa (rozebrany)	ul. Bartosza Głowackiego	1	XVI w. (?), XVII w., ok. 1770 r., XIX w.	Domy mieszkalne	535/A/05 z dn. 03.06.2005 r.

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Datowanie	Rodzaj	Wpis do rejestru
	1964), obecnie budynek mieszkalny					
19.	Pałac w zespole pałacowym, obecnie budynek mieszkalny	ul. Piotrowicka	2	1739 r., 1771 r., pocz. XX w.	Pałace	A/2804/529 z dn. 23.02.1959 r.
20.	Kościół katolicki, obecnie rzym. - kat. parafialny pw. św. Piotra i Pawła	Rynek	1	wzm. XIV w., XIV/XV w., 1469 r., 1543 r. kaplica grobowa Bożywojów XVI w. (zakrystia), 1857 r.	Obiekty sakralne	A/1462/134 z dn. 02.01.1950 r.
21.	Kamienica Hansa Schramma, obecnie Miejski Ośrodek Kultury, Sportu i Rekreacji	Rynek	20	1544 r., k. XIX w.	Domy mieszkalne	A/2803/1219 z dn. 17.12.1965 r.
22.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	29	1768 r., XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne	A/2801/1921 z dn. 05.06.1967 r.
23.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	31	XVIII w. (po 1767 r.), XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne	A/2802/1922 z dn. 05.06.1967 r.
24.	Baszta Tkaczy (część pierścienia murów obronnych), więzienie miejskie (XVII w.), obecnie Oddział Muzeum	ul. Tkacka		ok. 1400 r., wymieniana 1572 r., XVI w. (attyka), 1651 r., XVIII, XIX w., 1905 r. (remont),	Obiekty budownictwa obronnego	A/2808/528 z dn. 23.02.1959 r.

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Datowanie	Rodzaj	Wpis do rejestru
	Regionalnego w Chojnowie			1967 r.		
25.	Zamek, obecnie Muzeum Regionalne	pl. Zamkowy	3	XIV/XV w., 1546 r., k. XVIII w., lata 1957-1959 (remont, adaptacja)	Obiekty budownictwa obronnego	A/2800/527 z dn. 23.02.1959 r.
26.	Plebania, tzw. Dom Kapłana	ul. ks. Piotra Ściegiennego	4	ok. 1450 r., 1717 r., 1820 r., 1960 r.	Domy mieszkalne	A/3205/632 z dn. 14.11.1959 r.

Tabela nr 2. Zabytki ruchome z obszaru miasta Chojnowa wpisane do rejestru zabytków.

Lp.	Obiekt	Adres	Datowanie	Numer rejestru	Data wpisu
1.	Elementy wyposażenia (pacyfikał, krucyfiks) kościoła parafialnego pw. Św. Ap. Piotra i Pawła w Chojnowie	ul. Rynek 1	XVI-XIX w.	B/1682/1- 11	06.03.2007 r.
2.	Elementy wyposażenia kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Chojnowie	ul. Dąbrowskiego 17	XIX-XX w.	B/1680/1- 2	06.03.2007 r.
3.	Wyposażenie kościoła parafialnego pw. Św. Ap. Piotra i Pawła w Chojnowie	ul. Rynek 1	Gotyk – XV w. Renesans – XVI w. Barok – XVIII w. Rokoko – XVIII w. Secesja – XIX w.	642/429/L /82/1-122	12.07.1982 r.

Lp.	Obiekt	Adres	Datowanie	Numer rejestru	Data wpisu
4.	Wypożyczenie kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Chojnowie	ul. Dąbrowskiego 17	Barok – XVIII w. Eklektyzm – XX w. Neoromantyzm – XX w.	643/430/L/82/1-50	12.07.1982 r.
5.	Elementy wystroju ratusza	pl. Zamkowy 1	Secesja – ok. 1881 r.	B/2613/1-5	14.02.2018 r.

Poza zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków na obszarze miasta Chojnowa, o czym wspomniano już na początku niniejszego podrozdziału, znajdują się zabytki ujęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Przez ewidencję zabytków rozumie się ewidencję, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. W ewidencji zabytków, zgodnie z art. 22 ust. 5 ww. ustawy powinny być ujęte zabytki nieruchome wpisane do rejestru, inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Dotychczas z obszaru miasta Chojnowa do gminnej ewidencji zabytków wpisano łącznie 375 obiektów i obszarów, w tym 19 zabytków archeologicznych (tabele nr 3 i 4).

Tabela nr 3. Zabytki nieruchome, w wyjątku archeologicznych, z obszaru miasta Chojnowa ujęte w ewidencji zabytków.

Lp.	Obiekt	Adres	Nr	Datowanie	Rodzaj
1.	Nowożytny układ urbanistyczny (kształtowany do 1945 r.)				Obszar
2.	Wieża ciśnień (z tarasem widokowym), obecnie budynek nieużytkowany	Park Piastowski – Wzgórze Chmielowe		1915 r.	Budownictwo przemysłowe
3.	Trafostacja	dz. 322 (ul. J. Matejki p/nr 1)		ok. 1912 r.	Budownictwo przemysłowe
4.	Budynki mieszkalne osiedla	ul. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego	4 do nr 48 (parzy-	l. 30. XX w.	Domy mieszkalne

	robotniczego (p/cukrowni), obecnie budynek mieszkalne		ste)		
5.	Cmentarz żydowski, obecnie teren zielony	ul. Bielawska			Cmentarze
6.	Kamienica	ul. Chmielna	1 k.	XIX w.	Domy mieszkalne
7.	Kamienica	ul. Chmielna	2	k. XVIII w., XIX/XX w.	Domy mieszkalne
8.	Budynek teatru, kawiarni (Lichtspielhaus), obecnie budynek mieszkalny	ul. Chmielna	3	1927 r.	Budowle użyteczności publicznej
9.	Budynek administracyjny w zespole browaru Josefa Zahltena, następnie browaru parowego Carla Gartenschlägera, obecnie mieszkalno-usługowy (restauracja "Niezły Młyn")	ul. Chmielna	9	1871 r.	Budownictwo przemysłowe
10.	Kamienica	ul. Chmielna	15	2 poł. XIX w.	Domy mieszkalne
11.	Kamienica	ul. Chmielna	17	k. XIX w.	Domy mieszkalne
12.	Kamienica	ul. Chmielna	25	k. XIX w.	Domy mieszkalne
13.	Budynek mieszkalny	ul. Cicha	2	k. XIX w.	Domy mieszkalne
14.	Kamienica	ul. Ciemna	2	I. 80. XIX w.	Domy mieszkalne
15.	Budynek mieszkalny	ul. Michała Drzymały	1	k. XIX w.	Domy mieszkalne
16.	Kamienica	ul. Michała Drzymały	3	II poł. XIX w.	Domy mieszkalne
17.	Kamienica	ul. Michała Drzymały	13	k. XIX w.	Domy mieszkalne
18.	Kamienica	ul. Michała	15	II poł. XIX	Domy

		Drzymały		w.	mieszkalne
19.	Kamienica	ul. Michała Drzymały	17	II poł. XIX w.	Domy mieszkalne
20.	Kamienica	ul. Michała Drzymały	19	k. XIX w.	Domy mieszkalne
21.	Budynek mieszkalny	pl. Dworcowy	1	p. XX w.	Domy mieszkalne
22.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z usługowym przyziemiem.	pl. Dworcowy	2	p. XX w.	Domy mieszkalne
23.	Kamienica	pl. Dworcowy	3	p. XX w.	Domy mieszkalne
24.	Kamienica	pl. Dworcowy	4	k. XIX w.	Domy mieszkalne
25.	Kamienica	pl. Dworcowy	5	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
26.	Kamienica	pl. Dworcowy	6	ok. 1900 r.	Domy mieszkalne
27.	Kamienica	pl. Dworcowy	7	p. XX w.	Domy mieszkalne
28.	Magazyn w zespole Stacji kolejowej Chojnów	pl. Dworcowy	9	p. XX w.	Budowle użyteczności publicznej
29.	Budynek administracyjny w zespole Stacji Kolejowej Chojnów, obecnie budynek biurowy	pl. Dworcowy	8	p. XX w.	Budowle użyteczności publicznej
30.	Dom Otto Grűsonga – willa z oficyną obecnie budynek mieszkalny	ul. Jarosława Dąbrowskiego	1	1888 r.	Domy mieszkalne
31.	Kamienica	ul. Jarosława Dąbrowskiego	2	p. XX w.	Domy mieszkalne
32.	Willi	ul. Jarosława Dąbrowskiego	3	k. XIX w.	Domy mieszkalne
33.	Willi fabrykanta, obecnie budynek	ul. Jarosława Dąbrowskiego	4	4 ćw. XIX w.	Domy mieszkalne

	przedszkola				
34.	Willa	ul. Jarosława Dąbrowskiego	5	k. XIX w., pocz. XX w.	Domy mieszkalne
35.	Willa	ul. Jarosława Dąbrowskiego	6	1888 r.	Domy mieszkalne
36.	Budynek mieszkalny	ul. Jarosława Dąbrowskiego	7, 9	1887 r.	Domy mieszkalne
37.	Willa	ul. Jarosława Dąbrowskiego	8	ok. 1880 r., pocz. XX w.	Domy mieszkalne
38.	Budynek mieszkalny	ul. Jarosława Dąbrowskiego	10	k. XIX w., przebudow a po 2000 r.	Domy mieszkalne
39.	Budynek mieszkalny	ul. Jarosława Dąbrowskiego	11	1887 r.	Domy mieszkalne
40.	Budynek banku (Reichsbank), obecnie budynek mieszkalny z usługowym parterem	ul. Jarosława Dąbrowskiego	12	l. 20. XX w. (1925 r.?)	Budowle użyteczności publicznej
41.	Willa	ul. Jarosława Dąbrowskiego	13	l. 80. XIX w.	Domy mieszkalne
42.	Budynek mieszkalny	ul. Jarosława Dąbrowskiego	16	k. XIX w.	Domy mieszkalne
43.	Pocztą, obecnie Urząd pocztowy nr 1	ul. Jarosława Dąbrowskiego	20	1882 r., 1909 r.	Budowle użyteczności publicznej
44.	Willa, obecnie budynek mieszkalny wielorodzinny	ul. Jarosława Dąbrowskiego	22	4 ćw. XIX w., 1906 r. (przebudow a)	Domy mieszkalne
45.	Kamienica	ul. Jarosława Dąbrowskiego	24	k. XIX w., pocz. XX w.	Domy mieszkalne
46.	Kamienica	ul. Jarosława Dąbrowskiego	26	p. XX w.	Domy mieszkalne
47.	Kamienica	ul. Jarosława Dąbrowskiego	28	ok. 1910 r.	Domy mieszkalne
48.	Willa	ul. Jarosława Dąbrowskiego	30	1910 r.	Domy mieszkalne
49.	Willa	ul. Jarosława Dąbrowskiego	32	1910 r.	Domy mieszkalne

50.	Budynek gospodarczy p/willi	ul. Jarosława Dąbrowskiego	34	k. XIX w.	Budynki gospodarcze
51.	Willa	ul. Jarosława Dąbrowskiego	34	k. XIX w.	Domy mieszkalne
52.	Budynek przemysłowy w zespole Cukrowni Chojnów (A.G. Zuckerfabrik Haynau), obecnie budynek nieużytkowany	ul. Goleczańska	2	XIX/XX w.	Budownictwo przemysłowe
53.	Willa	ul. Jana III Sobieskiego	1	ok. 1900 r.	Domy mieszkalne
54.	Budynek mieszkalny	ul. Jana III Sobieskiego	2	k. XIX w.	Domy mieszkalne
55.	Willa	ul. Jana III Sobieskiego	5	p. XX w.	Domy mieszkalne
56.	Willa	ul. Jana III Sobieskiego	7	p. XX w.	Domy mieszkalne
57.	Willa	ul. Jana III Sobieskiego	9	k. XIX w.	Domy mieszkalne
58.	Willa	ul. Jana III Sobieskiego	10	k. XIX w.	Domy mieszkalne
59.	Budynek mieszkalny	ul. Katedralna	1	k. XIX w.	Domy mieszkalne
60.	Willa	ul. Jana Kilińskiego	1	k. XIX w.	Domy mieszkalne
61.	Willa	ul. Jana Kilińskiego	3	k. XIX w.	Domy mieszkalne
62.	Willa	ul. Jana Kilińskiego	4	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
63.	Willa	ul. Jana Kilińskiego	5	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
64.	Willa	ul. Jana Kilińskiego	6	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
65.	Willa	ul. Jana Kilińskiego	7	k. XIX w.	Domy mieszkalne
66.	Willa	ul. Jana Kilińskiego	9	p. XX w.	Domy mieszkalne

67.	Willa	ul. Jana Kilińskiego	11	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
68.	Willa	ul. Jana Kilińskiego	13	ok. 1910 r.	Domy mieszkalne
69.	Budynek mieszkalny	ul. Jana Kilińskiego	15	p. XX w.	Domy mieszkalne
70.	Budynek mieszkalny	ul. Jana Kilińskiego	16, 18	l. 30. XX w.	Domy mieszkalne
71.	Budynek mieszkalny	ul. Jana Kilińskiego	17	l. 20. XX w.	Domy mieszkalne
72.	Willa	ul. Jana Kilińskiego	19	l. 20. XX w.	Domy mieszkalne
73.	Willa	ul. Jana Kilińskiego	21	l. 20. XX w.	Domy mieszkalne
74.	Budynek mieszkalny	ul. Jana Kilińskiego	22	l. 20. XX w.	Domy mieszkalne
75.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalno-usługowy	ul. Kolejowa	3	pocz. XX w.	Domy mieszkalne
76.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z usługowym przyziemiem	ul. Kolejowa	4	k. XIX w.	Domy mieszkalne
77.	Kamienica	ul. Kolejowa	5	l. 80. XIX w.	Domy mieszkalne
78.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym przyziemiem	ul. Kolejowa	7	ok. 1870 r.	Domy mieszkalne
79.	Budynek mieszkalny	ul. Kolejowa	8	k. XIX w.	Domy mieszkalne
80.	Kamienica	ul. Kolejowa	10	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
81.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym przyziemiem	ul. Kolejowa	11	ok. 1860-1870 r.	Domy mieszkalne

82.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z usługowym przyziemiem	ul. Kolejowa	13	ok. 1880 r.	Domy mieszkalne
83.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z usługowym przyziemiem	ul. Kolejowa	14	1886 r.	Domy mieszkalne
84.	Kamienica	ul. Kolejowa	15	ok. 1915 r.	Domy mieszkalne
85.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym przyziemiem	ul. Kolejowa	16	l. 80. XIX w.	Domy mieszkalne
86.	Budynek mieszkalny	ul. Kolejowa	17	k. XIX w., pocz. XX w.	Domy mieszkalne
87.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym przyziemiem	ul. Kolejowa	18	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
88.	Budynek mieszkalny	ul. Kolejowa	19	ok. 1880 r.	Domy mieszkalne
89.	Budynek mieszkalny	ul. Kolejowa	20	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
90.	Kamienica	ul. Kolejowa	21	1893 r.	Domy mieszkalne
91.	Kamienica	ul. Kolejowa	23	k. XIX w.	Domy mieszkalne
92.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z usługowym przyziemiem	ul. Kolejowa	24	k. XIX w.	Domy mieszkalne
93.	Kamienica	ul. Kolejowa	25	k. XIX/p. XX w.	Domy mieszkalne
94.	Kamienica	ul. Kolejowa	25a	1893 r.	Domy mieszkalne
95.	Kamienica	ul. Kolejowa	26	ok. 1880-1890 r.	Domy mieszkalne

96.	Budynek mieszkalno-administracyjny fabryki samolotów zwierzęcych Rudolfa Webera (Raubthierfallen-Fabrik), obecnie budynek mieszkalno-usługowy	ul. Kolejowa	27, 29	II poł. XIX w.	Domy mieszkalne
97.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z usługowym przyziemiem	ul. Kolejowa	28	ok. 1880-1890 r.	Domy mieszkalne
98.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym przyziemiem	ul. Kolejowa	30	k. XIX w.	Domy mieszkalne
99.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalno-usługowy (handlowy)	ul. Kolejowa	32	k. XIX w.	Domy mieszkalne
100.	Kamienica	ul. Komuny Paryskiej	2	k. XIX w.	Domy mieszkalne
101.	Kamienica	ul. Komuny Paryskiej	5	k. XIX w.	Domy mieszkalne
102.	Kamienica	ul. Komuny Paryskiej	7	k. XIX w.	Domy mieszkalne
103.	Budynek mieszkalny	ul. Komuny Paryskiej	8	ok. 1880-1890 r.	Domy mieszkalne
104.	Kamienica	ul. Komuny Paryskiej	13	1878 r.	Domy mieszkalne
105.	Kamienica	ul. Komuny Paryskiej	15	l. 90. XIX w.	Domy mieszkalne
106.	Budynek mieszkalny	ul. Stanisława Konarskiego	2	p. XX w.	Domy mieszkalne
107.	Miejska Szkoła Realna (Städtische Realschule), d.Liceum Ogólnokształcące, obecnie Szkoła Podstawowa Nr 4	ul. Stanisława Konarskiego	4	l. 1907-1909, 2003 r. (remont elewacji)	Budowle użyteczności publicznej
108.	Sala gimnastyczna	ul. Stanisława	4	l. 1907-1909	Budowle

	p/Miejskiej Szkole Realnej (Städtische Realschule),	Konarskiego			użyteczności publicznej
109.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym przyziemiem	pl. Konstytucji 3 Maja	1	p. XX w.	Domy mieszkalne
110.	Kamienica	pl. Konstytucji 3 Maja	2	ok. 1870 r.	Domy mieszkalne
111.	Kamienica	pl. Konstytucji 3 Maja	3	ok. 1870 r.	Domy mieszkalne
112.	Kamienica	pl. Konstytucji 3 Maja	3a	II poł. XIX w.	Domy mieszkalne
113.	Kamienica	pl. Konstytucji 3 Maja	5	I. 80. XIX w.	Domy mieszkalne
114.	Budynek mieszkalny	pl. Konstytucji 3 Maja	7	I. 80. XIX w.	Domy mieszkalne
115.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym przyziemiem.	ul. Tadeusza Kościuszki	1	1912 r.	Domy mieszkalne
116.	Kamienica	ul. Tadeusza Kościuszki	3	ok. 1880 r.	Domy mieszkalne
117.	Kamienica	ul. Tadeusza Kościuszki	4	k. XIX w.	Domy mieszkalne
118.	Kamienica	ul. Tadeusza Kościuszki	5	k. XIX w.	Domy mieszkalne
119.	Kamienica	ul. Tadeusza Kościuszki	6	k. XIX w.	Domy mieszkalne
120.	Kamienica	ul. Tadeusza Kościuszki	8	p. XX w.	Domy mieszkalne
121.	Kamienica	ul. Tadeusza Kościuszki	11	ok. 1880 r.	Domy mieszkalne
122.	Kamienica	ul. Tadeusza Kościuszki	13	ok. 1880 r.	Domy mieszkalne
123.	Kamienica	ul. Tadeusza Kościuszki	16	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
124.	Kamienica, obecnie	ul. Tadeusza	17	XIX/XX w.	Domy

	budynek mieszkalny z częściowo usługowym przyziemem	Kościuszki			mieszkalne
125.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym przyziemem	ul. Tadeusza Kościuszki	18	p. XX w.	Domy mieszkalne
126.	Kamienica	ul. Tadeusza Kościuszki	19	k. XIX w.	Domy mieszkalne
127.	Kamienica	ul. Tadeusza Kościuszki	20	k. XIX w.	Domy mieszkalne
128.	Ciąg budynków mieszkalnych	ul. Tadeusza Kościuszki	21,23, 25 27,29, 31	ok. 1910-1930 r.	Domy mieszkalne
129.	Kamienica	ul. Tadeusza Kościuszki	22	k. XIX w.	Domy mieszkalne
130.	Zespół budowlany fabryki rękawiczek P. Hoffmana, następnie R. A. Wirbel & Comp., obecnie budynki o zróżnicowanych funkcjach	ul. Tadeusza Kościuszki			Obszar
131.	Budynek fabryczny I w zespole budowlanym fabryki rękawiczek P. Hoffmana, następnie R. A. Wirbel & Comp., obecnie budynek nieużytkowany (w przebudowie)	ul. Tadeusza Kościuszki	26	2 poł. XIX w., 2015 r. (remont, przebudowa)	Budownictwo przemysłowe
132.	Budynek fabryczny II w zespole budowlanym fabryki rękawiczek P. Hoffmana, następnie R. A. Wirbel & Comp., obecnie budynek mieszkalny	ul. Tadeusza Kościuszki	28	2 poł. XIX w., po 1900 r.	Budownictwo przemysłowe
133.	Budynek fabryczny III w zespole budowlanym	ul. Tadeusza Kościuszki		2 poł. XIX w.	Budownictwo przemysłowe

	fabryki rękawiczek P. Hoffmana, następnie R. A. Wirbel & Comp., obecnie budynek nieużytkowany (zły stan techniczny)				
134.	Budynek administracyjno-mieszkalny w zespole budowlanym fabryki rękawiczek P. Hoffmana, następnie R. A. Wirbel & Comp., d. Szkoła Podstawowa nr 3 im. M. Konopnickiej	ul. Tadeusza Kościuszki	30	2 poł. XIX w.	Domy mieszkalne
135.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym przyziemem	ul. Tadeusza Kościuszki	33	p. XX w.	Domy mieszkalne
136.	Budynek mieszkalny, obecnie Przedszkole Miejskie nr 3	ul. Ignacego Krasickiego	1	l. 1920-1930	Domy mieszkalne
137.	Budynek mieszkalny	ul. Ignacego Krasickiego	2	l. 1920-1930	Domy mieszkalne
138.	Budynek mieszkalny	ul. Ignacego Krasickiego	3	l. 30. XX w.	Domy mieszkalne
139.	Budynek mieszkalny	ul. Ignacego Krasickiego	4	ok. 1920 r.	Domy mieszkalne
140.	Budynek mieszkalny	ul. Ignacego Krasickiego	5	l. 1920-1930	Domy mieszkalne
141.	Budynek mieszkalny	ul. Ignacego Krasickiego	6	ok. 1920 r.	Domy mieszkalne
142.	Budynek mieszkalny, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym przyziemem	ul. Ignacego Krasickiego	7	ok. 1910-1920 r.	Domy mieszkalne
143.	Budynek mieszkalny z usługowym przyziemem	ul. Legnicka	3	k. XIX w.	Domy mieszkalne
144.	Budynek mieszkalny	ul. Legnicka	7	k. XIX w.	Domy

	z usługowym parterem				mieszkalne
145.	Budynek mieszkalny, obecnie budynek mieszkalny z usługowym parterem	ul. Legnicka	8	k. XIX w.	Domy mieszkalne
146.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym parterem	ul. Legnicka	9	k. XIX w.	Domy mieszkalne
147.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z usługowym parterem	ul. Legnicka	11	k. XIX w.	Domy mieszkalne
148.	Budynek użyteczności publicznej (na miejscu ewangelickiego domu parafialnego), obecnie budynek Przychodni Rejonowej w Chojnowie	ul. Legnicka	12	l. 30. XX w.	Budowle użyteczności publicznej
149.	Kamienica Graffa, obecnie budynek mieszkalny	ul. Legnicka	15	p. XX w.	Domy mieszkalne
150.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym parterem	ul. Legnicka	16	p. XX w.	Domy mieszkalne
151.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym parterem	ul. Legnicka	17	II poł. XIX w.	Domy mieszkalne
152.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym parterem	ul. Legnicka	18	p. XX w.	Domy mieszkalne
153.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z usługowym parterem	ul. Legnicka	19	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
154.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym parterem	ul. Legnicka	21	k. XIX w.	Domy mieszkalne
155.	Kamienica, obecnie budynek	ul. Legnicka	23	k. XIX w.	Domy mieszkalne

	mieszkalny z usługowym parterem				
156.	Budynek mieszkalny, obecnie budynek mieszkalny z usługowym przyziemiem	ul. Legnicka	26	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
157.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z usługowym parterem	ul. Legnicka	27	k. XIX w.	Domy mieszkalne
158.	Budynek mieszkalny	ul. Legnicka	28	p. XX w.	Domy mieszkalne
159.	Kamienica	ul. Legnicka	29	k. XIX w.	Domy mieszkalne
160.	Budynek mieszkalny	ul. Legnicka	30	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
161.	Kamienica	ul. Legnicka	32	k. XIX w.	Domy mieszkalne
162.	Kamienica	ul. Legnicka	34	k. XIX w.	Domy mieszkalne
163.	Budynek mieszkalny	ul. Legnicka	35	k. XIX w.	Domy mieszkalne
164.	Kamienica	ul. Legnicka	36	k. XIX w.	Domy mieszkalne
165.	Budynek mieszkalny z częściowo usługowym parterem	ul. Legnicka	37	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
166.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym przyziemiem.	ul. Legnicka	38	k. XIX w.	Domy mieszkalne
167.	Kamienica	ul. Legnicka	39	p. XX w.	Domy mieszkalne
168.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym przyziemiem	ul. Legnicka	40	k. XIX w.	Domy mieszkalne

169.	Budynek mieszkalny, obecnie budynek mieszkalno-usługowy	ul. Legnicka	44	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
170.	Budynek mieszkalny	ul. Legnicka	46	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
171.	Kamienica	ul. Legnicka	48	2 poł. XIX w.	Domy mieszkalne
172.	Kamienica	ul. Legnicka	51	ok. 1860-1870 r.	Domy mieszkalne
173.	Budynek mieszkalny	ul. Legnicka	53	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
174.	Budynek mieszkalny	ul. Legnicka	55	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
175.	Kamienica	ul. Legnicka	57	ok. 1900 r.	Domy mieszkalne
176.	Budynek mieszkalny	ul. Legnicka	59	k. XIX w.	Domy mieszkalne
177.	Kamienica	ul. Legnicka	61	k. XIX w.	Domy mieszkalne
178.	Kamienica	ul. Legnicka	63	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
179.	Kamienica	ul. Legnicka	65	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
180.	Kamienica	ul. Legnicka	67	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
181.	Zajazd "Pod Białym Łabędziem" (Gasthof zum Weissen Schwan), obecnie budynek mieszkalny z kawiarnią	ul. Legnicka	69	2 poł. XIX w.	Budowle użyteczności publicznej
182.	Kamienica	ul. Legnicka	75	ok. 1880-1890 r.	Domy mieszkalne
183.	Kamienica	ul. Legnicka	77	ok. 1880 r.	Domy mieszkalne
184.	Kamienica	ul. Legnicka	81	ok. 1880 r.	Domy mieszkalne
185.	Kamienica	ul. Legnicka	83	ok. 1880-1890 r.	Domy mieszkalne

186.	Budynek mieszkalny	ul. Legnicka	89-91	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
187.	Kamienica	ul. Legnicka	93	ok. 1880 r.	Domy mieszkalne
188.	Kamienica	ul. Legnicka	95	ok. 1880 r.	Domy mieszkalne
189.	Kamienica	ul. Legnicka	97	ok. 1880 r.	Domy mieszkalne
190.	Kamienica	ul. Legnicka	99	ok. 1880 r.	Domy mieszkalne
191.	Budynek mieszkalny	ul. Lubińska	1	poł. XIX w.	Domy mieszkalne
192.	Budynek mieszkalny	ul. Stanisława Małachowskiego	1	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
193.	Budynek mieszkalny	ul. Stanisława Małachowskiego	2	p. XX w.	Domy mieszkalne
194.	Budynek biurowy, obecnie budynek mieszkalny	ul. Stanisława Małachowskiego	3	po 1920 r.	Domy mieszkalne
195.	Dom Strzelecki (Schützenhaus), obecnie budynek Miejskiego Ośrodka Kultury, Sportu i Rekreacji	ul. Stanisława Małachowskiego	7	k. XIX w.	Budowle użyteczności publicznej
196.	Synagoga, obecnie budynek nieużytkowany	ul. Stanisława Małachowskiego	dz. 26/1	1893 r.	Obiekty sakralne
197.	Budynek mieszkalny	ul. Adama Mickiewicza	1	p. XX w.	Domy mieszkalne
198.	Budynek mieszkalny	ul. Adama Mickiewicza	2	ok. 1910 r.	Domy mieszkalne
199.	Budynek mieszkalny	ul. Adama Mickiewicza	3	ok. 1910-1915 r.	Domy mieszkalne
200.	Budynek mieszkalny	ul. Adama Mickiewicza	5	1 ćw. XX w.	Domy mieszkalne
201.	Budynek mieszkalny	ul. Adama Mickiewicza	6-7	ok. 1925 r.	Domy mieszkalne
202.	Budynek mieszkalny	ul. Adama Mickiewicza	9	ok. 1910 r.	Domy mieszkalne

203.	Budynek mieszkalny	ul. Adama Mickiewicza	10	1 ćw. XX w.	Domy mieszkalne
204.	Budynek mieszkalny	ul. Adama Mickiewicza	11	ok. 1910 r.	Domy mieszkalne
205.	Budynek mieszkalny	ul. Adama Mickiewicza	12	1 ćw. XX w.	Domy mieszkalne
206.	Budynek mieszkalny	ul. Adama Mickiewicza	13	1 ćw. XX w.	Domy mieszkalne
207.	Zespół budowlany Fabryki Papieru (Papier Fabrik Curt von Gablenz), obecnie budynki użytkowane przez różne firmy	ul. Stefana Okrzei			Obszar
208.	Willa (1) właściciela w zespole fabryki papieru (Papier Fabrik Curt von Gablenz), obecnie budynek nieużytkowany	ul. Stefana Okrzei	5	1928 r.	Domy mieszkalne
209.	Budynek administracyjno-biurowy w zespole Fabryki Papieru (Papier Fabrik Curt von Gablenz), obecnie budynek biurowy Ferrum S.A.	ul. Stefana Okrzei	6	1922 r.	Budownictwo przemysłowe
210.	Willa (2) właściciela w zespole fabryki papieru (Papier Fabrik Curt von Gablenz), obecnie budynek nieużytkowany	ul. Stefana Okrzei	7	k. XIX w.	Domy mieszkalne
211.	Hala produkcyjna II (produkcji papieru kredowego) w zespole Fabryki Papieru (Papier Fabrik Curt von Gablenz), obecnie budynek nieużytkowany	ul. Stefana Okrzei	9	1927 r.	Budownictwo przemysłowe
212.	Hala produkcyjna I w zespole Fabryki	ul. Stefana Okrzei	15	1922 r., lata 70. XX w.	Budownictwo przemysłowe

	Papieru (Papier Fabrik Curt von Gablenz), obecnie budynek Zakładu Produkcji Wyrobów Papierowych DOLPAP Sp. z o.o.				
213.	Warsztaty elektryczne, stolarnia oraz budynek socjalny w zespole Fabryki Papieru (Papier Fabrik Curt von Gablenz), obecnie budynki biurowo-magazynowe	ul. Stefana Okrzei	17	1927 r.	Budownictwo przemysłowe
214.	Remiza strażacka w zespole Fabryki Papieru (Papier Fabrik Curt von Gablenz), obecnie budynek nieużytkowany	ul. Stefana Okrzei	23	1927 r.	Budownictwo przemysłowe
215.	Teren zielony p/willach właścicieli fabryki papieru (Papier Fabrik Curt von Gablenz), obecnie teren zielony	ul. Stefana Okrzei	dz. nr 12/5, 12/56, 12/57	k. XIX w.	Tereny zielone
216.	Budynek mieszkalny	ul. Ignacego Paderewskiego	2	k. XIX w.	Domy mieszkalne
217.	Budynek mieszkalny	ul. Ignacego Paderewskiego	3, 5	p. XX w.	Domy mieszkalne
218.	Willa	ul. Ignacego Paderewskiego	6	ok. 1925 r.	Domy mieszkalne
219.	Budynek mieszkalny	ul. Ignacego Paderewskiego	8	ok. 1910 r.	Domy mieszkalne
220.	Budynek mieszkalny	ul. Ignacego Paderewskiego	10	ok. 1925 r.	Domy mieszkalne
221.	Cmentarz ewangelicki, następnie wielowyznaniowy, obecnie cmentarz komunalny	ul. Parkowa			Cmentarze
222.	Kaplica cmentarna w zespole cmentarza	ul. Parkowa		l. 80. XIX w.	Obiekty sakralne

	wielowyznaniowego, obecnie cmentarza komunalnego				
223.	Kaplica grobowa rodziny Kaesler i Dehmel w zespole cmentarza wielowyznaniowego, obecnie cmentarza komunalnego	ul. Parkowa		ok. 1887 r.	Obiekty sakralne
224.	Kaplica grobowa rodziny Kurkuff w zespole cmentarza wielowyznaniowego, obecnie cmentarza komunalnego	ul. Parkowa		ok. 1884 r.	Obiekty sakralne
225.	Kaplica grobowa rodziny Zobel w zespole cmentarza wielowyznaniowego, obecnie cmentarza komunalnego	ul. Parkowa		ok. 1884 r.	Obiekty sakralne
226.	Mur cmentarny ze stalową bramą w zespole cmentarza wielowyznaniowego, obecnie cmentarza komunalnego	ul. Parkowa		ok. 1880 r.	Ogrodzenia, bramy ikordegardy
227.	Kaplica grobowa w zespole cmentarza wielowyznaniowego, obecnie cmentarza komunalnego	ul. Parkowa		k. XIX w.	Obiekty sakralne
228.	Kaplica grobowa w zespole cmentarza wielowyznaniowego, obecnie cmentarza komunalnego	ul. Parkowa	(przy wje- ździe po pd. stronie)	l. 80. XIX w.	Obiekty sakralne
229.	Dom grabarza w zespole cmentarza wielowyznaniowego, obecnie biuro cmentarza komunalnego	ul. Parkowa	1	k. XIX w.	Domy mieszkalne
230.	Kostnica w zespole cmentarza wielowyznaniowego,	ul. Parkowa	1	k. XIX w.	Budowle użyteczności publicznej

	obecnie budynek nieużytkowany				
231.	Dom przedpogrzebowy w zespole cmentarza wielowyznaniowego, obecnie cmentarza komunalnego	ul. Parkowa	p/nr 1	XIXXX w.	Budowle użyteczności publicznej
232.	Willa	ul. Piotrowicka	1	p. XX w.	Domy mieszkalne
233.	Zespół pałacowy	ul. Piotrowicka			Obszar
234.	Oficyna mieszkalna w zespole pałacowym, obecnie budynek mieszkalny	ul. Piotrowicka	2	k. XVIII w., XIX/XX w.	Domy mieszkalne
235.	Stodoła w zespole pałacowym, obecnie budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Piotrowicka	2	pocz. XIX w., 1914 r.	Budynki gospodarcze
236.	Ewangelicka szkoła dla chłopców, obecnie Liceum Ogólnokształcące	ul. Anny i Juliusza Poźniaków	2	k. XIX w., 1907 r.	Budowle użyteczności publicznej
237.	Kamienica	ul. Mikołaja Reja	4	ok. 1880-1890 r.	Domy mieszkalne
238.	Kamienica	ul. Mikołaja Reja	5	ok. 1880-1890 r.	Domy mieszkalne
239.	Willa	ul. Mikołaja Reja	6	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
240.	Willa, obecnie nieużytkowany	ul. Mikołaja Reja	7	ok. 1880-1890 r.	Domy mieszkalne
241.	Willa z częścią administracyjną Farbiarnii Skóry i Garbarni Adolfa Dartscha, obecnie siedziba Dolnośląskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego we Wrocławiu	ul. Mikołaja Reja	8	1898 r. (data na chorągiewce)	Domy mieszkalne
242.	Kamienica	ul. Mikołaja Reja	10	ok. 1880-1890 r.	Domy mieszkalne

243.	Kamienica	ul. Mikołaja Reja	11	ok. 1880-1890 r.	Domy mieszkalne
244.	Kamienica	ul. Mikołaja Reja	12	p. XX w.	Domy mieszkalne
245.	Kamienica	ul. Tadeusza Rejtana	2	p. XX w.	Domy mieszkalne
246.	Budynek mieszkalny	ul. Tadeusza Rejtana	4	ok. 1890 r.	Domy mieszkalne
247.	Budynek mieszkalny	ul. Tadeusza Rejtana	6	1898 r.	Domy mieszkalne
248.	Kamienica	ul. Tadeusza Rejtana	12	k. XIX w.	Domy mieszkalne
249.	Dom dziecka (ochronka) Fundacji Augusta Peipego, obecnie budynek Szkoły Podstawowej nr 3	ul. Władysława Stanisława Reymonta	1	1897 r., lata 70. XX w. (przebudowa – zachowany parter, połączony ze szkołą katolicką)	Budowle użyteczności publicznej
250.	Szkoła katolicka, obecnie budynek Szkoły Podstawowej nr 3	ul. Władysława Stanisława Reymonta	1	1912 r. (proj. Gauden), lata 70. XX w. (przebudowa i połączenie z ochronką)	Budowle użyteczności publicznej
251.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	3	poł. XIX w., p. XX w. (do 1914 r.)	Domy mieszkalne
252.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	4	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
253.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	6	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
254.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	7	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne

255.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	8	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
256.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	9	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
257.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	10	ok. 1910 r.	Domy mieszkalne
258.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	11	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
259.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	12	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
260.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	13	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
261.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	14	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
262.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	15	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
263.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	17	ok. 1890 r., p. XX w. (nadbudowa)	Domy mieszkalne
264.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	21	ok. 1870-1914 r.	Domy mieszkalne
265.	Kamienica, obecnie	Rynek	23	XVIII w.,	Domy

	budynek mieszkalny z użytkowym parterem			XIX w. (do 1870 r.)	mieszkalne
266.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	24	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
267.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	25	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
268.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	30	XVIII w., XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
269.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	32	ok. 1870-1914 r.	Domy mieszkalne
270.	Kamienica ze skrzydłem oficyny, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	33	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
271.	Kamienica ze skrzydłem oficyny, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	34	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
272.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	35	XVIII w., XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
273.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	36	XVIII w., XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
274.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	37	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
275.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	38	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne

276.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	39	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
277.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z użytkowym parterem	Rynek	40	ok. 1870-1914 r.	Domy mieszkalne
278.	Budynek mieszkalny	ul. Henryka Sienkiewicza	1	ok. 1900-1910 r.	Domy mieszkalne
279.	Budynek mieszkalny	ul. Henryka Sienkiewicza	2	ok. 1900-1910 r.	Domy mieszkalne
280.	Budynek mieszkalny	ul. Henryka Sienkiewicza	3	ok. 1900-1910 r.	Domy mieszkalne
281.	Willa	ul. Henryka Sienkiewicza	4	l. 30. XX w.	Domy mieszkalne
282.	Budynek mieszkalny	ul. Henryka Sienkiewicza	6	ok. 1900-1910 r.	Domy mieszkalne
283.	Budynek mieszkalny	ul. Henryka Sienkiewicza	7	ok. 1900 r.	Domy mieszkalne
284.	Willa	ul. Henryka Sienkiewicza	8	l. 30. XX w.	Domy mieszkalne
285.	Willa	ul. Marii Skłodowskiej-Curie	1	p. XX w.	Domy mieszkalne
286.	Budynki mieszkalne w osiedlu robotniczym, obecnie budynki mieszkalne	ul. Marii Skłodowskiej-Curie	3, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21	l. 1920-1924 (proj. Ernst May)	Domy mieszkalne
287.	Kamienica	ul. Spacerowa	1	l. 80. XIX w.	Domy mieszkalne
288.	Kamienica	ul. Spacerowa	2	l. 80. XIX w.	Domy mieszkalne
289.	Kamienica	ul. Spacerowa	4	l. 80. XIX w.	Domy mieszkalne
290.	Budynek mieszkalny	ul. Spacerowa	5	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
291.	Willa	ul. Spacerowa	7	ok. 1900 r.	Domy mieszkalne
292.	Budynki mieszkalne osiedla robotniczego,	ul. Leopolda Staffa	3, 5, 7, 9, 11,	l. 30. XX w.	Domy mieszkalne

	obecnie budynki mieszkalne		13, 15		
293.	Zespół budowlany browaru Josefa Zahltena, następnie browaru parowego Carla Gartenschlägera	ul. Stanisława Staszica			Obszar
294.	Budynek mieszkalny	ul. Stanisława Staszica	1	k. XIX w.	Domy mieszkalne
295.	Restauracja "Cotta's Restaurant" p/browarze Carla Gartenschlägera, obecnie budynek nieużytkowany	ul. Stanisława Staszica	2	1871 r.	Budowle użyteczności publicznej
296.	Miejski Dom Opieki (Bürgerheim), obecnie NZOZ Poradnie Specjalistyczne, apteka	ul. Szpitalna	6	XIX/XX w.	Budowle użyteczności publicznej
297.	Szpital miejski, obecnie przychodnia, laboratorium, ośrodek rehabilitacyjny	ul. Szpitalna	20	1901 r., lata 20. XX w. (rozbudowa)	Budowle użyteczności publicznej
298.	Budynek mieszkalny	ul. Juliusza Słowackiego	1	p. XX w.	Domy mieszkalne
299.	Budynek mieszkalny	ul. Juliusza Słowackiego	2	ok. 1900 r.	Domy mieszkalne
300.	Budynek mieszkalny	ul. Juliusza Słowackiego	5	1 ćw. XX w.	Domy mieszkalne
301.	Willa	ul. Juliusza Słowackiego	6	ok. 1920 r.	Domy mieszkalne
302.	Budynek mieszkalny	ul. Juliusza Słowackiego	9	ok. 1900-1910 r.	Domy mieszkalne
303.	Budynek mieszkalny	ul. Tkacka	2	k. XIX w.	Domy mieszkalne
304.	Kamienica	ul. Tkacka	5	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
305.	Budynek mieszkalny	ul. Tkacka	7	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
306.	Kamienica	ul. Tkacka	9	XIX/XX w.	Domy mieszkalne

307.	Kamienica	ul. Tkacka	11	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
308.	Budynek mieszkalny	ul. Tkacka	12	p. XX w.	Domy mieszkalne
309.	Budynek mieszkalny	ul. Tkacka	16	k. XIX w.	Domy mieszkalne
310.	Zespół Szkół Rolniczych (Städt. und Landwirtschaftschule), obecnie Powiatowy Zespół Szkół	ul. Wincentego Witosa	1	I ćw. XX w.	Budowle użyteczności publicznej
311.	Budynek łoży masońskiej, obecnie Restauracja „Pałacyk”	ul. Wincentego Witosa	7	1911 r.	Budowle użyteczności publicznej
312.	Kamienica	ul. Wincentego Witosa	11	k. XIX w.	Domy mieszkalne
313.	Kamienica	ul. Wincentego Witosa	13	p. XX w.	Domy mieszkalne
314.	Kamienica	ul. Wincentego Witosa	15	p. XVII w.	Domy mieszkalne
315.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym przyziemem	ul. Wincentego Witosa	17	l. 20. XX w.	Domy mieszkalne
316.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalny z częściowo usługowym przyziemem	ul. Wincentego Witosa	22	ok. 1880 r.	Domy mieszkalne
317.	Kamienica	ul. Wincentego Witosa	24	ok. 1900 r.	Domy mieszkalne
318.	Kamienica	ul. Wincentego Witosa	26	k. XIX w.	Domy mieszkalne
319.	Kamienica	ul. Wincentego Witosa	28	l. 80. XIX w.	Domy mieszkalne
320.	Kamienica	ul. Wincentego Witosa	30	l. 80. XIX w.	Domy mieszkalne

321.	Kamienica, obecnie budynek mieszkalno-usługowy (świetlica szkolna)	ul. Wincentego Witosa	32	l. 80. XIX w.	Domy mieszkalne
322.	Budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego	1	k. XIX w.	Domy mieszkalne
323.	Budynek mieszkalny z oficyną, obecnie budynek mieszkalny z częścią usługową	ul. Wojska Polskiego	2	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
324.	Budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego	5	k. XIX w.	Domy mieszkalne
325.	Budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego	7	k. XIX w.	Domy mieszkalne
326.	Budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego	8	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
327.	Budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego	9	XIX/XX w.	Domy mieszkalne
328.	Budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego	10	ok. 1900 r.	Domy mieszkalne
329.	Budynek mieszkalny, w części z usługowym przyziemiem	ul. Wojska Polskiego	11	1907 r.	Domy mieszkalne
330.	Budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego	13	k. XIX w.	Domy mieszkalne
331.	Willa	ul. Wojska Polskiego	14	ok. 1880 r.	Domy mieszkalne
332.	Budynek sądu z aresztem (Amstgericht und Gefängnis), obecnie budynek - siedziba policji	ul. Wojska Polskiego	15	l. 30. XX w.	Domy mieszkalne
333.	Budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego	17	ok. 1900 r.	Domy mieszkalne
334.	Willa, obecnie budynek przedszkola	ul. Wojska Polskiego	18	ok. 1910 r.	Domy mieszkalne
335.	Willa	ul. Wojska Polskiego	20	ok. 1925 r.	Domy mieszkalne
336.	Budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego	22	p. XX w.	Domy mieszkalne

337.	Budynek Miejskiej Kasy Oszczędności, obecnie budynek mieszkalno-usługowy	ul. Wolności	1, 3, 5	1830 r.,	Budowle użyteczności publicznej
338.	Willa	ul. Wolności	8	k. XIX w.	Domy mieszkalne
339.	Willa	ul. Wolności	10	k. XIX w.	Domy mieszkalne
340.	Budynek mieszkalny	ul. Wolności	11	k. XIX w.	Domy mieszkalne
341.	Ratusz, obecnie budynek Urzędu Miejskiego	pl. Zamkowy	1	l. 1878-1891	Budowle użyteczności publicznej
342.	Szkoła dla dziewcząt (Mädchenschule), obecnie biblioteka i centrum edukacyjne	pl. Zamkowy	2	k. XIX w.	Budowle użyteczności publicznej
343.	Wieża zamkowa, obecnie relikt wieży zamkowej	pl. Zamkowy	p/nr 1	II poł. XVI w.	Obiekty budownictwa obronnego
344.	Wieża zamkowa, obecnie relikt wieży zamkowej	pl. Zamkowy	p/nr 3	II poł. XVI w.	Obiekty budownictwa obronnego
345.	Most drogowy na rzece Skorze	ul. Złotoryjska		1896 r.	Budownictwo przemysłowe
346.	Budynek mieszkalny	ul. Złotoryjska	1	2 poł. XIX w.	Domy mieszkalne
347.	Budynek mieszkalny, obecnie budynek wyłączony z eksploatacji	ul. Złotoryjska	3	2 poł. XIX w.	Domy mieszkalne
348.	Budynek gospodarczy w zagrodzie	ul. Złotoryjska	4	ok. 1850 r.	Budynki gospodarcze
349.	Budynek mieszkalny w zagrodzie	ul. Złotoryjska	4	ok. 1850 r.	Domy mieszkalne
350.	Kamienica	ul. Złotoryjska	5	l. 80. XIX w.	Domy mieszkalne
351.	Kamienica	ul. Złotoryjska	7	ok. 1880-1890 r.	Domy mieszkalne

352.	Kamienica	ul. Złotoryjska	9	ok. 1880-1890 r.	Domy mieszkalne
353.	Kamienica	ul. ks. Piotra Ściegiennego	2	XIX w. (do 1870 r.)	Domy mieszkalne
354.	Kamienica	ul. ks. Piotra Ściegiennego	3	ok. 1900 r.	Domy mieszkalne
355.	Budynki mieszkalne osiedla robotniczego, obecnie budynki mieszkalne	ul. Stefana Żeromskiego	1-3, 2-4, 5-7, 6-8, 9-11, 10-12, 13-15, 14-16, 18-20, 22-24	l. 30. XX w.	Domy mieszkalne
356.	Strefa obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce				Obszar

Tabela nr 4. Zabytki archeologiczne z obszaru miasta Chojnowa ujęte w ewidencji zabytków.

Lp.	Nr w miejscowości/ Nr na obszarze/ Nr obszaru	Chronologia/Datowanie	Rodzaj
1.	2/5/76-18	późne średniowiecze-okres nowożytny XIV-XVI / osada; chronologia nieokreślona / ślad osadnictwa	Stanowiska archeologiczne: 0.01 ha - 0.5 ha
2.	3/11/76-18	chronologia nieokreślona / ślad osadnictwa	Stanowiska archeologiczne: archiwalne z lokalizacją
3.	4/1/76-18	późne średniowiecze-okres nowożytny XIV-XVI / ślad osadnictwa; chronologia nieokreślona / cmentarzysko	Stanowiska archeologiczne: < 0.01 ha
4.	5/13/76-18	późne średniowiecze XIII-XIV / osada; chronologia nieokreślona / osada	Stanowiska archeologiczne: 0.01 ha - 0.5 ha
5.	6/14/76-18	epoka brązu III-V / osada	Stanowiska archeologiczne: archiwalne z lokalizacją

6.	7/7/76-18	późne średniowiecze XIII/XIV-XV / osada; wczesne średniowiecze / osada; chronologia nieokreślona / osada	Stanowiska archeologiczne: 0.01 ha - 0.5 ha
7.	8/8/76-18	późne średniowiecze XIII-XIV / osada; chronologia nieokreślona / osada	Stanowiska archeologiczne: 0.01 ha - 0.5 ha
8.	9/15/76-18	okres nowożytny XVI-XVIII / zamek	Stanowiska archeologiczne: 0.01 ha - 0.5 ha
9.	10/104/76-18	późne średniowiecze XIII-XIV / ślad osadnictwa	Stanowiska archeologiczne: < 0.01 ha
10.	17/61/76-18	późne średniowiecze XIV-XV / osada	Stanowiska archeologiczne: 0.01 ha - 0.5 ha
11.	18/75/76-18	późne średniowiecze XIV-XV / osada	Stanowiska archeologiczne: 0.01 ha - 0.5 ha
12.	19/78/76-18	późne średniowiecze XIII-XIV / osada	Stanowiska archeologiczne: 0.01 ha - 0.5 ha
13.	20 / 87 / 76-18	późne średniowiecze XIV-XV / osada	Stanowiska archeologiczne: 0.01 ha - 0.5 ha
14.	21/88/76-18	późne średniowiecze XIV-XV / osada	Stanowiska archeologiczne: 0.01 ha - 0.5 ha
15.	22/89/76-18	późne średniowiecze XIII-XIV / osada; pradzieje / ślad osadnictwa	Stanowiska archeologiczne: 0.01 ha - 0.5 ha
16.	23/90/76-18	późne średniowiecze XIII-XIV / osada	Stanowiska archeologiczne: 0.01 ha - 0.5 ha
17.	24/91/76-18	późne średniowiecze XIV-XV / osada	Stanowiska archeologiczne: 0.01 ha - 0.5 ha
18.	25/92/76-18	późne średniowiecze XIV-XV / osada; neolit / ślad osadnictwa	Stanowiska archeologiczne: 0.01 ha - 0.5 ha
19.	26/109/76-18	pradzieje / osada; epoka brązu / osada; epoka żelaza / osada; późne średniowiecze / osada; nowożytność / osada	Stanowiska archeologiczne: > 0.5 ha

W kontekście uwzględnienia zabytków, zarówno tych wpisanych do rejestru zabytków, jak i ujętych w ewidencjach zabytków, warto podkreślić, że ustalenia planu ogólnego są – wg założeń ustawodawcy – 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 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*);
- mogą określać obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej (wg art. 13a ust. 4 pkt 2 ww. ustawy).

Zatem możliwości ochrony zabytków w planie ogólnym ograniczają się zasadniczo do wskazania dla nich strefy planistycznej i ustalenia wskaźników/parametrów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ww. ustawy. Wg założeń ustawowych w zakresie i formie (wyłącznie graficznej, bez części tekstowej) nie ma innych „narzędzi” uwzględnienia zabytków w planie ogólnym gminy.

W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa w zasięgu terenów, na których zidentyfikowano obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ujęte w ewidencji zabytków, 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.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków znajdują się w zasięgu:

- stref usługowych o symbolach: „3SU”, „8SU”, „9SU” i „10SU”;
- strefy gospodarczej oznaczonej symbolem „14SP”;
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolu „2SW”;
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu „21SJ”;
- strefy zieleni i rekreacji oznaczonej symbolem „3SN”;
- strefy komunikacyjnej o symbolu „1SK”.

Natomiast obiekty i obszary, z wyjątkiem archeologicznych, ujęte w ewidencji zabytków znajdują się w zasięgu wyznaczonych w przedmiotowym projekcie planu ogólnego:

- stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolach: „2SW”, „3SW”, „4SW”, „5SW”, „8SW”, „9SW”, „10SW”, „13SW”, „14SW”, „15SW”, „16SW”, „18SW”, „20SW” i „22SW”;
- stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych symbolami: „2SJ”, „6SJ”, „11SJ”, „14SJ” i „17SJ”;
- stref usługowych o symbolach: „1SU”, „2SU”, „4SU”, „8SU”, „10SU”, „11SU”, „20SU”, „21SU” i „23SU”;
- stref gospodarczych o symbolach: „3SP”, „10SP” i „15SP”;
- strefy cmentarzy oznaczonej symbolem „1SC”.

Zaś zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa znajdują się w zasięgu:

- stref gospodarczych oznaczonych symbolami: „3SP”, „9SP”, „14SP”, „15SP” i „16SP”;
- stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolach: „1SJ”, „2SJ”, „7SJ” i „20SJ”;
- stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolach „21SW” i „23SW”;
- stref zieleni i rekreacji oznaczonych symbolami „11SN” i „18SN”;
- strefy usługowej o symbolu „5SU”;
- strefy otwartej oznaczonej symbolem „1SO”.

Według wytycznych konserwatorskich na obszarze miasta Chojnowa występują obszary, które warto byłoby objąć strefą „OW” obserwacji archeologicznej. W związku z ustawowo określonym zakresem ustaleń planu ogólnego, o czym wspomniano powyżej, w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa nie wyznaczono ww. strefy ochrony konserwatorskiej – „bytu” takiego nie ma bowiem wśród ustaleń planu ogólnego. Niemniej strefa ta będzie mogła zostać wprowadzona do planów miejscowych, sporządzanych w oparciu o ustalenia planu ogólnego. Zwłaszcza, że określając w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa zasięgi stref planistycznych wzięto pod uwagę wytyczne konserwatorskie dotyczące strefy „OW” obserwacji archeologicznej - profile funkcjonalne stref wyznaczonych w zasięgu tej strefy ochrony konserwatorskiej pozwalają na takie zagospodarowanie terenów, które nie będzie

stało w sprzeczności z potrzebami ochrony zabytków archeologicznych zidentyfikowanych w tej strefie oraz potencjalnie w niej występujących.

4.12. Znajdujące się na obszarze miasta obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Na obszarze miasta Chojnowa nie występują pomniki zagłady, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych.

4.13. Znajdujące się na obszarze miasta tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

W mieście Chojnów wyznaczono tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiega linia kolejowa nr 316. Zajmują one łącznie powierzchnię 18,65 ha. Ich wykaz - wg Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (z późn. zm.; tabela nr 5). Dla tych terenów nie ustalono stref ochronnych.

Powyższe uwarunkowania uwzględniono wyznaczając w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa strefę komunikacyjną o symbolu „ISK”, obejmującą tereny zamknięte linii kolejowej.

Tabela nr 5. Tereny zamknięte na obszarze miasta Chojnowa.

Lp.	Nazwa obrębu	Nr działki ewidencyjnej	Powierzchnia [ha]
1.	Obręb 1	56	1,7769
2.		90	1,1277
3.		101/1	1,8699
4.		101/2	1,5186
5.	Obręb 2	13	1,2294
6.		39/12	4,5475
7.	Obręb 5	1/2	4,2690
8.		9	2,3155
Razem			18,6545

4.14. Znajdujące się na obszarze miasta obszary ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) obszary ograniczonego użytkowania tworzy się „dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej”, jeśli „z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej

przepisami 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, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu” (art. 135 ust. 1 ww. ustawy). Obszary ograniczonego użytkowania tworzy sejmik lub rada powiatu, w drodze uchwały. Dotychczas Rada Powiatu Legnickiego ani Sejmik Województwa Dolnośląskiego nie ustanowiły – w drodze uchwał – żadnego obszaru ograniczonego użytkowania na obszarze miasta Chojnowa ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

4.15. Znajdujące się na obszarze miasta obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Dotychczas, tj. do reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, której zasadnicze rozwiązania weszły w życie we wrześniu 2023 r., obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji wskazywało się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obszary te, z wyjątkiem obszaru remediacji, wskazano również w obowiązującym Studium miasta Chojnowa. Według ustaleń tego dokumentu *„terenami wymagającymi przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji są:*

- *tereny w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta,*
- *tereny kolei”.*

W zasięgu ww. terenów położonych „w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta” w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa wyznaczono: strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolu „2SW”, strefy usługowe o symbolach: „8SU” i „9SU” oraz fragmenty stref „4SU” i „10SU”, a także fragment strefy gospodarczej o symbolu „3SP” i część strefy zieleni i rekreacji o symbolu „3SN”. Strefy te wyznaczono uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenów położonych w zasięgu historycznego ośrodka miasta. Jednocześnie profile funkcjonalne tych stref planistycznych umożliwiają wprowadzenie nowego zagospodarowania, w tym w ramach przekształcenia terenów i zainicjowania na nich procesu rehabilitacji.

Na obszarze miasta Chojnowa znajdują się dwa rodzaje terenów kolejowych – przez jedno prowadzi czynna linia kolejowa nr 282 relacji Miłkowice-Żary, a drugie stanowią tereny nieczynnej linii kolejowej nr 316 relacji: Chojnów-Rokitki. W mieście linie te krzyżują się i częściowo prowadzą równolegle względem siebie. W Studium miasta Chojnowa nie

doprecyzowano, które z tych terenów kolejowych powinny zostać poddane przekształceniom, rehabilitacji i rekultywacji. Dlatego w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa na obu z tych rodzajów terenów wyznaczono strefę, której profil funkcjonalny umożliwia przeprowadzenie ww. działań. Bowiem w zasięgu terenów, przez które prowadzą ww. linie kolejowe wyznaczono strefę komunikacyjną o symbolu „1SK”. Wskazanie takiej strefy planistycznej z jednej strony stanowi adaptację obecnego sposobu zagospodarowania omawianych terenów, a z drugiej umożliwia inne, niż dla kolei, ich wykorzystanie w przyszłości (jeśli zajdzie taka potrzeba). W profilu funkcjonalnym dodatkowym przedmiotowej strefy planistycznej dopuszczono bowiem m.in. tereny: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług turystyki, zieleni urządzonej i zieleni naturalnej, co daje z jednej strony podstawę do ewentualnego zainicjowania na nich procesu rehabilitacji, a z drugiej strony umożliwiając ich przekształcenie.

Obszary wymagające remediacji to obszary gruntów zanieczyszczonych, które należy przywrócić (w ramach zabiegów remediacyjnych) do takiego stanu, aby nie zagrażały one środowisku. Rejestr takich obszarów (rejestr historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi i rejestr szkód w środowisku) prowadzi Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska (GDOŚ). Według danych udostępnionych w Geoserwisie GDOŚ na obszarze miasta Chojnowa nie ma obszarów o historycznie zanieczyszczonej powierzchni ziemi. W związku z tym nie ma tu także obszarów wymagających remediacji.

4.16. Znajdujące się na obszarze miasta obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. *o rewitalizacji* (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) „obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany”, w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z negatywnych zjawisk wskazanych w art. 9 ust. 1 ww. ustawy. Obszar zdegradowany wyznacza rada gminy/miejska, w drodze uchwały (art. 8 ustawy *o rewitalizacji*). Natomiast „obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego,

cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk (...), na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji” (art. 10 ust. 1 ww. ustawy).

Rada Miejska Chojnowa uchwałą Nr XXIX/142/16 z dnia 27 grudnia 2016 r. przyjęła „Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Chojnowa na lata 2016-2023”. Dokument ten już nie obowiązuje. Nie opracowano i nie przyjęto lokalnego programu rewitalizacji na kolejne (po 2023 r.) lata. Zatem na obszarze miasta Chojnowa nie ma aktualnie wyznaczonego obszaru zdegradowanego ani obszaru rewitalizacji. Dlatego nie ma podstaw do uwzględnienia tych obszarów w projekcie planu ogólnego.

4.17. Znajdujące się na obszarze miasta obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Według ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) przez „aglomerację” rozumie się „*miasto lub kilka miast o wspólnych granicach administracyjnych*” (art. 3 pkt 1 ww. ustawy). Miasto Chojnów może być rozumiane – wg tej definicji – jako aglomeracja.

Zgodnie z art. 3 pkt 10a ww. ustawy *Prawo ochrony środowiska* obszar cichym w aglomeracji „*to obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu L_{DWN}* ”. Obszar ten może zostać poddany prawnej ochronie na podstawie art. 118b ww. ustawy przez radę powiatu - w drodze uchwały, w której uwzględnia się szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podaje wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Dotychczas (wg stanu na dzień 2 stycznia 2025 r.) Rada Powiatu Legnickiego nie ustanowiła obszaru cichego w aglomeracji w zasięgu miasta Chojnowa.

4.18. Znajdujące się na obszarze miasta grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

Znajdujące się na obszarze miasta Chojnowa grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III tworzą liczne, stosunkowo małe enklawy, rozmieszczone na obszarze całego miasta. Większe, zwarte połacie gruntów tych najwyższych klas bonitacyjnych zidentyfikowano w północno-zachodniej części miasta oraz w części południowej. Część z tych gruntów wykorzystywana jest rolniczo lub ogrodniczo (w zasięgu ogródków działkowych), część leży odłogiem. Dotychczas niewielka enklawa tych najcenniejszych gruntów została zabudowana, gdyż polityka rozwoju miasta była ukierunkowana na lokalizację zabudowy w pierwszej

kolejności na gruntach niższych klas bonitacyjnych. Niemniej te gorsze gleby zostały już zainwestowane i aby umożliwić dalszy rozwój funkcjonalno-przestrzenny miasta, niezbędne jest przeznaczenie na cele nierolnicze także użytków wysokich klas bonitacyjnych.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu ogólnego na przeważającej części gruntów I-III klasy bonitacyjnej wyznaczono strefy otwarte (o symbolach „1SO”, „5SO”, „6SO” i „7SO”) oraz strefy zieleni i rekreacji (o symbolach: „3SN”, „5SN”, „7SN”, „8SN”, „9SN”, „10SN”, „12SN”, „13SN”, „14SN”, „15SN”, „18SN” i „20SN”). Pozwoli to na utrzymanie otwartego charakteru tych terenów. Niemniej, biorąc pod uwagę stosunkowo dużą liczbę enklaw tych gleb i ich rozmieszczenia na obszarze całego miasta, a także fakt, iż część z nich została już zagospodarowana w inny sposób niż rolniczy oraz uwzględniając potrzebę rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta w zasięgu części z tych gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III wyznaczono:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolach: „2SW”, „3SW”, „5SW”, „6SW”, „7SW”, „8SW”, „9SW”, „15SW”, „15SW”, „18SW”, „21SW”, „22SW”, „23SW” i „24SW”;
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczone symbolami: „1SJ”, „2SJ”, „4SJ”, „5SJ”, „6SJ”, „7SJ”, „12SJ”, „14SJ”, „15SJ”, „16SJ”, „17SJ”, „18SJ”, „19SJ”, „20SJ” i „21SJ”;
- strefę usługową o symbolu „5SU”;
- strefy gospodarcze oznaczone symbolami: „9SP”, „11SP” i „15SP”.

Tereny w ww. strefach, położone na gruntach I-III klasy bonitacyjnej, są już w znacznej części zabudowane w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Możliwość innego niż rolnicze zagospodarowanie gruntów klasy I-III na nowych terenach, tj. nie przewidzianych dla zabudowy w obowiązujących planach miejscowych i dotychczas nie zabudowanych, w projekcie planu ogólnego dopuszczono wyłącznie w zasięgu fragmentów stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolach „1SJ” i „5SJ” (część tych stref jest już zabudowana zabudową mieszkaniową jednorodzinną, planowany jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie już istniejącej) a także w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu „20SJ” i w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolach „18SW” i „21SW” (częściowo, przy czym tereny w strefie „21SW” w obowiązującym planie miejscowym zostały już przeznaczone na cele inne niż rolnicze i leśne). Zadbano o to, aby nowe tereny dla zabudowy w ww. strefach stanowiły dopełnienie terenów już zagospodarowanych w sposób

inny niż rolniczy lub stanowiły kontynuację zagospodarowania terenów sąsiednich. Tym samym umożliwiono rozwój funkcjonalno-przestrzenny miasta, poprzez stworzenie rezerwy budowlanej (uwzględniającej wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę), nie naruszając przy tym zasad racjonalnego gospodarowania gruntami.

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. W zasięgu gruntów leśnych w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa wyznaczono strefę otwartą o symbolu „4SO”. Tym samym utrzymano sposób zagospodarowania użytku leśnego i jednocześnie znacząco ograniczono możliwość wprowadzenia na nim zainwestowania, które mogłoby znacząco negatywnie wpłynąć na las.

4.19. Znajdujące się na obszarze miasta zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakłady spełniające kryteria określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. *w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej* (Dz. U. z 2016 r. poz. 138). Rejestr zakładów, których działalność może być przyczyną wystąpienia poważnej awarii, prowadzi Inspekcja Ochrony Środowiska (art. 29 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 1991 r. *o Inspekcji Ochrony Środowiska*; Dz. U. z 2024 r. poz. 425).

Według danych Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska we Wrocławiu, na obszarze miasta Chojnowa nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (wg danych na dzień 15.11.2024 r.;). Potencjalnie jednak zakłady takie mogą na obszarze miasta powstać – na terenach przeznaczonych dla zabudowy produkcyjnej i przemysłowej w obowiązujących planach miejscowych. Przy czym ewentualna lokalizacja omawianego typu zakładów będzie możliwa na ww. terenach przy uwzględnieniu przepisu zawartego w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.).

Powyższe uwarunkowania uwzględniono wyznaczając w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa, w zasięgu terenów przeznaczonych dla zabudowy produkcyjnej i przemysłowej w obowiązujących planach miejscowych, strefy gospodarcze. W przedmiotowym projekcie

nie wyznaczono nowych terenów gospodarczych. Tym samym ograniczono potencjalną możliwość lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej do terenów, na których mogą one powstać obecnie (w oparciu o ustalenia planów miejscowych).

Należy dodać, że zakres ustaleń projektu planu ogólnego jest ściśle określony i dość „wąski”. W przedmiotowym akcie planowania przestrzennego nie można wprowadzać zakazów ani np. wyłączeń dla dopuszczenia któregoś z terenów w ramach profilu danej strefy planistycznej. Dlatego w przedmiotowym projekcie nie można wyartykułować czy na obszarze miasta Chojnowa przewiduje się lokalizację zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, czy też nie.

4.20. Znajdujące się na obszarze miasta obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Miasto Chojnów nie ma dostępu do morza. W zasięgu miasta nie wyznaczono zatem pasa nadbrzeżnego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. *o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej* (Dz. U. z 2023 r. poz. 960).

4.21. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

Infrastruktura społeczna

Przez obiekty infrastruktury społecznej rozumie się w niniejszym uzasadnieniu: obiekty edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług publicznych, kultury i rozrywki, sportu oraz rekreacji.

Obecnie na obszarze miasta funkcjonuje Żłobek Miejski w Chojnowie (przy ul. Wł. Sikorskiego 20). Żłobek przyjmuje dzieci przez cały rok, w miarę występowania wolnych miejsc. Dzieciom w wieku od 3 lat do 6 lat dedykowane są dwie placówki publiczne (Przedszkole Miejskie Nr 1 przy ul. Wojska Polskiego 18 oraz Przedszkole Miejskie nr 3 przy ul. Krasickiego 1) oraz trzy placówki niepubliczne (Ochronka Zgromadzenia Sióstr Służebniczek BDNP przy ul. J. Dąbrowskiego 4, Punkt Przedszkolny Klub Malucha „Skrzat: przy ul. Gen. S. Maczka 2 oraz Niepubliczne Przedszkole Terapeutyczne przy ul. M. Drzymały 4). Placówki prywatne otrzymują z budżetu miasta dotacje na działalność.

Na obszarze miasta funkcjonują także dwie szkoły podstawowa – SP nr 3 przy ul. W. Reymonta 1 oraz SP nr 4 przy ul. Kilińskiego 2. Na obszarze miasta znajduje się także jedna

placówka oświatowa oferująca nauczanie ponadpodstawowe – jest to Powiatowy Zespół Szkół w Chojnowie, z placówkami położonymi przy ul.: Wincentego Witosa 1, Wojska Polskiego 16 oraz przy ul. Anny i Juliusza Poźniaków 1.

Działalność kulturalna skupia się w Miejskim Ośrodku Kultury, Sportu i Rekreacji. Jest to obiekt gminny, oddany umową użyczenia do bezpłatnego używania. W budynku położonym przy ul. S. Małachowskiego 7, znajduje się m.in.: sala kinowa, kręgielnia, sala fitness, pracownia plastyczna i muzyczna. Ponadto w mieście funkcjonuje Miejska Biblioteka Publiczna (przy pl. Zamkowym) z Ogniskiem Muzycznym. W tym samym budynku funkcjonuje Urząd Stanu Cywilnego. Miasto użycza także bezpłatnie - dla Muzeum Regionalnego w Chojnowie - muzeum przy placu Zamkowym i „Bastwę Tkaczy” przy ul. Tkackiej. Są to obiekty wpisane do rejestru zabytków.

Na obszarze miasta funkcjonują Przychodnia Rejonowa w Chojnowie (przy ul. Legnickiej). W mieście funkcjonuje kilka aptek.

Za realizację zadań z zakresu pomocy społecznej na przedmiotowym obszarze odpowiedzialny jest Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej z siedzibą przy ul. Kolejowej 9. Na obszarze miasta, przy ul. Reja 3, funkcjonuje Środowiskowy Dom Samopomocy nr 2. Ośrodek ten wspiera osoby z zaburzeniami psychicznymi i niepełnosprawnością intelektualną (typ A, B, C, D). Został on utworzony na podstawie Uchwały Nr XI/55/2011 Rady Powiatu Legnickiego z dnia 15 września 2011 r.

W zakresie usług publicznych mieszkańcy miasta mogą korzystać z Urzędu Miejskiego, placówek pocztowych i bankowych. W mieście znajduje się także remiza Państwowej Straży Pożarnej.

Zapewnieniem bezpieczeństwa i porządku publicznego zajmuje się Komisariat Policji w Chojnowie (z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 15), podległy Komendzie Miejskiej Policji w Legnicy.

Infrastrukturę służącą rekreacji i wypoczynkowi na obszarze miasta tworzą przede wszystkim: Stadion Miejski, boiska wielofunkcyjne przy szkołach podstawowych, kompleks boisk wielofunkcyjnych wykonanych w ramach programu „Orlik” przy ul. Kilińskiego, siłownie terenowe (położone: w sąsiedztwie „Orlika” przy ul. Jana Kilińskiego, przy Morskim Oku oraz Miejskim Domu Kultury, Sportu i Rekreacji i przy ul. Samorządowej), skatepark i pumtrack przy ul. Brzozowej oraz parki (w tym większe, jak Park Śródmiejski im. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz Park Piastowski). Miejscami wypoczynku są także dwa stawy (przy ul. Okrzei i przy ul. Bielawskiej – tzw. Staw Miejski), oddanych w użyczenie

Polskiemu Związkowi Wędkarskiemu. Specyficznymi miejscami służącymi rekreacji są również place zabaw.

Niektóre z powyższych obiektów infrastruktury społecznej leżą na dość małych terenach, wśród terenów osadniczych (zabudowanych zabudową o różnych funkcjach - przeważnie mieszkaniową wielorodzinną). Dla tych terenów w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Dla większych terenów, na których znajdują się niektóre z wcześniej wyszczególnionych obiektów infrastruktury społecznej w przedmiotowym projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy usługowe, oznaczone symbolami:

- „1SU” – dla terenu przedszkola miejskiego;
- „2SU” – w zasięgu komisariatu policji;
- „4SU” – dla terenu szkoły podstawowej nr 3;
- „8SU” – w zasięgu terenów, na których znajdują się m.in. Urząd Miejski i Miejska biblioteka Publiczna;
- „11SU” – dla terenu przychodni;
- „13SU” – dla terenu szkoły podstawowej nr 4;
- „7SU”, „10SU” i „21SU” – w zasięgu obiektów wchodzących w skład Powiatowego Zespołu Szkół;
- „20SU” dla terenu Domu Kultury.

Z istniejącymi na obszarze miasta obiektami infrastruktury społecznej nie są związane szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu. Niemniej nie można w ich sąsiedztwie lokalizować przedsięwzięć generujących hałas, który mógłby spowodować przekroczenie dopuszczalnych norm na terenach usług publicznych podlegających ochronie wg przepisów odrębnych. Uwarunkowanie to uwzględniono sporządzając projekt planu ogólnego, w zakresie możliwym dla tego dokumentu, tj. nie wyznaczając w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na których znajdują się przedstawione powyżej obiekty infrastruktury społecznej nowych stref, w których mogłyby powstać obiekty potencjalnie negatywnie oddziałujące na środowisko, w tym na klimat akustyczny, np. stref gospodarczych.

Infrastruktura transportowa

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.

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* w projekcie planu ogólnego w strefie komunikacyjnej mogą znajdować się - w zakresie terenów dróg - wyłącznie tereny: autostrad, dróg ekspresowych, dróg głównych ruchu przyspieszonego, dróg głównych lub – w ramach profilu dodatkowego – tereny dróg zbiorczych. Spośród prowadzących przez Chojnów dróg klasę zbiorczą lub wyższą posiadają drogi: krajowa 94, wojewódzkie nr 328 i 335 oraz ulice: Bolesławiecka, Bielawska, Dąbrowskiego, Kolejowa i Legnicka. Dlatego w zasięgu terenów tych dróg w przedmiotowym projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy komunikacyjne – o symbolach: „2SK”, „3SK”, „4SK” i „5SK”. Natomiast tereny pozostałych dróg nie zostały „wyróżnione” w projekcie planu ogólnego - zawierają się one w różnych strefach planistycznych (poza strefami komunikacyjnymi). Zgodnie z ww. rozporządzeniem tereny komunikacji wskazano w profilach podstawowych każdej ze stref planistycznych.

Poza siecią dróg, ważnymi elementami sieci komunikacyjnej na obszarze Chojnowa są także linie kolejowe nr 282 relacji: Miłkowice-Żary oraz nr 316 relacji: Chojnów-Rokitki. Dla terenów zajmowanych przez te linie kolejowe w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefę komunikacyjną o symbolu „1SK”.

Wyjaśnia się, że w sąsiedztwie dróg oraz linii kolejowych występują ograniczenia w dowolnym zagospodarowaniu terenów, w tym w lokalizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia te uwzględniono sporządzając projekt planu ogólnego miasta Chojnowa – w możliwym zakresie dla tego typu aktu planowania przestrzennego. Bowiem wyznaczone w sąsiedztwie ww. terenów strefy planistyczne w profilach funkcjonalnych zawierają tereny o różnym przeznaczeniu, w tym nie związanym z zabudową czy nie stanowiącym ograniczenia dla ruchu samochodowego i kolejowego (np. zieleni). Zagospodarowanie to będzie mogło zostać wprowadzone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w sąsiedztwie dróg oraz linii kolejowych, jeśli zajdzie taka potrzeba.

Infrastruktura techniczna

Na obszarze miasta Chojnowa znajduje się wiele sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej. Za szeroko rozumianą gospodarką komunalną w mieście Chojnów odpowiedzialny jest Chojnowski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

Miasto jest bardzo dobrze wyposażone w infrastrukturę wodociągową i gazową (według danych GUS w 2023 r. 98,3% mieszkańców miasta korzystało z sieci wodociągowej, a 96,7% z sieci gazowej). Wysoki jest także stopień skanalizowania miasta (według danych GUS w 2023 r. 87,8% mieszkańców miasta posiadało dostęp do sieci kanalizacyjnej). Mieszkańcy nieposiadający dostępu do kanalizacji korzystają ze zbiorników bezodpływowych – według danych z 2003 r. na terenie miasta znajduje się 15 szamb (u prywatnych właścicieli).

Jak wspomniano już w podrozdziale 4.7. miasto Chojnów zaopatrywane jest w wodę z utworów trzecio-i czwartorzędowych, ujmowaną z czterech ujęć wód podziemnych, w tym z ujęcia położonego przy ul. Bielawskiej w mieście oraz z 3 ujęć leżących na obszarze gminy wiejskiej Chojnów (w Jarosławce, Michowie i w Konradówce). Ujęcie przy ul. Bielawskiej składa się z kilku ujęć. W jego sąsiedztwie znajduje się stacja uzdatniania wody. Dla stacji tej i jednej ze studni w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa wyznaczono strefę infrastrukturalną o symbolu „8SI”. Natomiast tereny, na których znajdują się pozostałe studnie wchodzące z w skład ww. ujęcia wód w przedmiotowym projekcie wyznaczono strefę otwartą o symbolu „1SO”. Mowa o tym szerzej w podrozdziale 4.7. niniejszego uzasadnienia.

Stacja uzdatniania wody położona jest także przy ul. Okrzei. W projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa w zasięgu terenu, na którym znajduje się ta stacja wyznaczono strefę infrastrukturalną o symbolu „1SI”.

Poza ww. ujęciem i stacjami uzdatniania wody na obszarze miasta znajduje się także inne obiekty infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, w tym: dwie hydrofornie (przy ul. gen. Wł. Sikorskiego i ul. Samorządowej), 6 przepompowni ścieków sanitarnych (przy ul.: Asnyka, Wyspiańskiego, Jerzmanowickiej, Ćwiklińskiej, Bielawskiej i Fabrycznej) oraz „wieża ciśnień” w Parku Piastowskim. Dla obiektów tych w projekcie planu ogólnego nie wyznaczono stref infrastrukturalnych, gdyż zajmują one stosunkowo niewielkie tereny. Natomiast jako tereny infrastrukturalne uwzględniono je w profilach stref planistycznych wyznaczonych w ich zasięgu.

Według „Wieloletniego planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych na lata 2023-2026 Chojnowskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chojnowie”, przyjętego uchwałą Nr LXXXIV/383/23 Rady Miejskiej

Chojnowa z dnia 27 września 2023 r. nie ma obecnie planów rozbudowy istniejącej sieci kanalizacyjnej, ani wodociągowej czy realizacji nowej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Niemniej gdyby pojawiła się także potrzeba, możliwość realizacji nowej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej będzie możliwa w oparciu o ustalenia projektu planu ogólnego, gdyż w każdej z wyznaczonych w tym projekcie stref planistycznych, w profilu podstawowym, zawierają się tereny infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5000 m²). Dotyczy to także możliwości realizacji innych sieci infrastrukturalnych czy niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także planowanych modernizacji istniejących sieci.

Przez południowo-zachodnią część obszaru miasta Chojnowa prowadzi gazociąg wysokiego ciśnienia. Na przedmiotowym obszarze znajdują się stacje redukcyjno-pomiarowe I° i II° oraz sieci gazowe magistralne i rozdzielcze. Dla istniejącej w mieście infrastruktury gazowej w projekcie planu ogólnego nie wyznaczono stref infrastrukturalnych, gdyż zajmują one stosunkowo niewielkie tereny. Natomiast jako tereny infrastrukturalne uwzględniono ją w profilach stref planistycznych wyznaczonych w ich zasięgu. Dotyczy to także sieci ciepłowniczej i telekomunikacyjnej.

Na obszarze miasta funkcjonuje sieć elektroenergetyczna. W projekcie planu ogólnego miasta w zasięgu terenów, na których znajdują się sieci, obiekty i urządzenia elektroenergetyczne nie wyznaczono stref infrastrukturalnych, gdyż tereny te są stosunkowo małe. Do tego leżą wśród terenów osadniczych. Tereny te „wciągnięto” zatem do innych stref wyznaczonych w przedmiotowym projekcie planu ogólnego (głównie do stref: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, usługowych oraz gospodarczych). W profilach funkcjonalnych wszystkich z wyznaczonych stref planistycznych dopuszczono bowiem m.in. tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Na terenach położonych wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia oraz sieci elektroenergetycznych (zarówno podziemnych, jak i nadziemnych) występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym w lokalizacji zabudowy. Dla gazociągu ograniczenia te wynikają z przepisów odrębnych. Ograniczenia te winny zostać uwzględnione na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub realizacji zagospodarowania (zwłaszcza tego związanego z zabudową czy zielenią wysoką).

W mieście Chojnów nie ma składowiska odpadów. Natomiast w północnej części miasta, przy ul. Kraszewskiego 2, znajduje się Punkt Selektywnej Zbierania Odpadów Komunalnych.

W zasięgu terenu, na którym znajduje się ten PSZOK, w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa wyznaczono strefę gospodarczą o symbolu „7SP”.

4.22. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Zarząd Województwa Dolnośląskiego przystąpił do sporządzenia projektu „Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego”, ale dotychczas nie uchwalono tego dokumentu. Zarząd Województwa Dolnośląskiego Uchwałą nr 1704/VII/25 z dnia 10 marca 2025 r. przyjął projekt Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego w celu wyłożenia do publicznego wglądu. Według stanu na dzień 13 marca 2025 r. znajdował się on na etapie konsultacji społecznych.

W związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa rekomendacji i wniosków zawartych w tego typu dokumencie.

W związku z powyższym Zarząd Województwa Dolnośląskiego nie wskazał krajobrazów priorytetowych.

4.23. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*.

Należy przede wszystkim wyjaśnić, że spośród podanych wyżej przepisów jedynie zapis zawarty w ust. 1 art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U z 2024 r. po. 54) odnosi się do projektu planu ogólnego. Natomiast art. 72 ust. 2 tej ustawy dotyczy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego („w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia”). Zaś art. 72 ust. 3 ww. ustawy odnosi się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego („w odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - sposób zagospodarowania tych obszarów”).

Według art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U z 2024 r. po. 54) określając m.in. ustalenia planu ogólnego gminy „zapewnia się warunki

utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;*
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;*
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;*
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;*
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;*
- 5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;*
- 6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi”.*

Powyższe wymagania „określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (...)” (art. 72 ust. 4 ww. ustawy).

Na potrzeby projektu planu ogólnego miasta Chojnowa nie sporządzono opracowania ekofizjograficznego. Jedyne opracowanie ekofizjograficzne jakie dotychczas sporządzono dla obszarów w zasięgu miasta Chojnowa, opracowano na potrzeby projektów *zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów*. Dokument ten został sporządzony w 2021 r. , w oparciu o rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w *sprawie opracowań ekofizjograficznych*. Rozporządzenie to określa zakres problematyki, jaką powinno zawierać opracowanie ekofizjograficzne. Problematyka ta nieco różni się do wymagań wskazanych w art. 72 ust. 1 ustawy *Prawo ochrony środowiska*. Dlatego ww. opracowanie ekofizjograficzne nie odnosi się do wszystkich z elementów wskazanych w ustawie *Prawo ochrony środowiska*. Wynika to prawdopodobnie przede wszystkim z faktu, że nie wszystkie z tych elementów można uwzględnić w projekcie aktu planowania przestrzennego – ze względu na jego zakres – dotyczy to np. uwzględniania „konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej”, zapewniania „warunków

klimatycznych” czy uwzględniania „*innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi*”. Bowiem aby zapewnić skuteczną realizację tych potrzeb, konieczne jest wdrożenie dość szczegółowych działań, których zakres znacznie wykracza poza ustalenia aktów planowania przestrzennego (np. skuteczna ochrona przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej polega na właściwym stosowaniu nawozów sztucznych, przechowywaniu tych nawozów czy gnojowicy itp.).

Biorąc pod uwagę powyższe oraz wymóg wyjaśnienia w uzasadnieniu do projektu planu ogólnego sposobu uwzględnienia uwarunkowań wynikających z opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy *Prawo ochrony środowiska* wyjaśnia się, że w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa zapewniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w zakresie możliwym dla tego typu dokumentu. Bowiem w przedmiotowym projekcie:

- umożliwiono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi i racjonalne gospodarowanie gruntami – wyznaczone w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa strefy planistyczne uwzględniają obecne sposoby zagospodarowania terenów, które w przeważającej części są zgodne z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, a na terenach, dla których przewidują się możliwość wprowadzenia nowych – względem istniejących czy wynikających z ustaleń planów miejscowych – form zagospodarowania terenów, wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono lokalne uwarunkowania ekofizjograficzne i sposób zagospodarowania terenów sąsiednich, tak aby zapewnić zwartość istniejącego układu osadniczego, a co za tym idzie racjonalną gospodarkę gruntami;
- wzięto pod uwagę potrzebę zapewniania kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miasta, np. poprzez strefowanie funkcji terenów, tj. wyznaczone strefy planistyczne uwzględniają potrzebę segregacji przeznaczeń terenów potencjalnie konfliktowych względem siebie; w każdej ze stref zapewniono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także zieleni;
- uwzględniano pośrednio konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, bowiem ograniczono możliwość prowadzenia tej gospodarki w granicach miasta Chojnowa;

- wzięto pod uwagę potrzebę ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, a także generalne potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi, ustalając w poszczególnych strefach takie 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*, aby zapewnić z jednej strony realizację zagospodarowania przewidzianego w danej strefie planistycznej, a z drugiej strony ochronę zidentyfikowanych w niej walorów i możliwość uwzględnienia warunków klimatycznych przy projektowaniu i realizacji zagospodarowania poszczególnych terenów; poza tym ww. potrzeby uwzględniono wyznaczając strefy planistyczne, np. strefę otwartą w dolinie rzecznej czy strefy zieleni i rekreacji w zasięgu miejskich parków.

Jednocześnie wyjaśnia się, że w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa:

- w nie uwzględniono obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż, gdyż na obszarze miasta nie udokumentowano dotychczas złóż kopalin;
- nie uwzględniono potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom, gdyż na obszarze miasta Chojnowa takie zagrożenia nie występują.

4.24. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Chojnów.

W celu sformułowania maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Chojnów należało przeprowadzić szereg czynności inwentaryzacyjnych, analitycznych i obliczeniowych, przyjmując z jednej strony wytyczne zawarte w obowiązujących przepisach (ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozporządzeniu 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 oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*), a z drugiej pewne założenia wynikające z aktualnie panujących uwarunkowań społeczno-gospodarczych. Założenia te są wynikiem szczegółowych analiz przeprowadzonych dla obszaru miasta, dotyczących obecnego stanu i standardów zagospodarowania przestrzeni oraz obserwowanych w ostatnich latach w mieście zmian w zakresie zagospodarowania przestrzennego i urbanistyki. Przyjęte założenia w znacznej mierze odzwierciedlają obecnie obserwowane trendy i tendencje zmian w zakresie przekształceń urbanistycznych w mieście.

W ramach części analitycznej i obliczeniowej przeprowadzono określone czynności - omówiono je poniżej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem zawartym w §3 ust. 2 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, tj.:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

przyjmując przy tym, że:

- **prognozowana liczba mieszkańców** (M_{20}) miasta Chojnowa w perspektywie 20-letniej, tj. w 2043 r. (najnowsze dostępne dane GUS dotyczące liczby mieszkańców gminy dotyczą 2023 r.) wyniesie **10 887**. Wielkość tą wyliczono w oparciu o dane z opracowania Głównego Urzędu Statystycznego pt. „Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060”, opublikowanego 31.07.2024 r. na oficjalnej stronie internetowej GUS. Wg tego opracowania w 2043 r. w mieście Chojnów będzie 10 369 mieszkańców. Wielkość tą, zgodnie z wytyczną zawartą w §3 ust. 2 ww. rozporządzenia powiększono o 5%, tj. o 518 mieszkańców. Zatem w 2043 r., przy uwzględnieniu 5% wzrostu prognozowanej liczby mieszkańców wg GUS, liczba mieszkańców miasta Chojnowa wyniesie 10 887;
- **łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście** (PUM_0) w 2023 r. (tj. zgodnie z najnowszymi danymi GUS udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych) **wynosiła 349 532 m²**;
- **prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca** (P_{20}) w 2043 r. wyniesie **40,00 m²**; wielkość tą uwzględniono uwzględniając zapis zawarty w §3 ust. 8 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym w przypadku gdy prognozowana – w sposób określony w 3 ust. 3 ww. rozporządzenia – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca jest mniejsza niż 40 m², przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

Według wyliczeń ze wzorów zawartych w §3 ust. 3 ww. rozporządzenia powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca wyniosła 39,1 m² lub 35,3 m² – w zależności od wykorzystanego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}, \text{ gdzie:}$$

- P_0 wg najnowszych danych GUS (z 2023 r.) wyniosło 28,3 m²/mieszkańca,

- P_{-10} w 2013 r. (tj. na 10 lat sprzed 2023 r., z którego pochodzą najnowsze dane GUS) wyniosło 22,9 m²/mieszkańca.

$$\text{Zatem } P_{20} = 3 \cdot 28,3 - 2 \cdot 22,9 = 84,9 - 45,8 = 39,1$$

LUB

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}, \text{ gdzie:}$$

- P_0 wg najnowszych danych GUS (z 2023 r.) wyniosło 28,3 m²/mieszkańca,
- P_{-20} w 2003 r. (tj. na 20 lat sprzed 2023 r., z którego pochodzą najnowsze dane GUS) wyniosło 21,3 m²/mieszkańca.

$$\text{Zatem } P_{20} = 2 \cdot 28,3 - 21,3 = 56,6 - 21,3 = 35,3.$$

Po uwzględnieniu powyższych założeń wyliczono, że **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Chojnów w perspektywie do 2043 r. wyniesie 2 149 mieszkańców**, gdyż:

$$ZAP = 10\,887 - 349\,532/40 = 10\,887 - 8\,738 = 2149$$

Według art. 13d ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową jednorodzinną/wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście. **Zatem w przypadku miasta Chojnowa zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej mieści się w przedziale od 1 504 mieszkańców (tj. 70% wartości zapotrzebowania) do 2 794 mieszkańców (130% zapotrzebowania).**

Po wyliczeniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oszacowano **chłonności terenów niezainwestowanych i możliwych do zabudowy** (chłonnych). Szacunków tych dokonano dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących (wg stanu na dzień 2 stycznia 2025 r.) miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Należy tu przypomnieć, że miasto Chojnów jest w pełni pokryte planami miejscowymi. Znaczna część wyznaczonych w tych planach miejscowych terenów dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej, jest już zabudowana, ale zidentyfikowano także tereny niezabudowane, stanowiące luki w zabudowie. Z danych pozyskanych na potrzeby niniejszego bilansu wynika, że niezainwestowane tereny, na których może powstać nowa zabudowa, określone lukami w zabudowie, zidentyfikowane na podstawie ustaleń

planów miejscowych obowiązujących na obszarze miasta Chojnowa (na dzień 2.01.2025 r.) wynoszą łącznie 36,52 ha, w tym:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 23,98 ha;
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 12,54 ha.

Zgodnie z §3 ust. 11 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 wrysów chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, oszacowano w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) i w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodziną (SW). W projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (zabudowa zagrodowa nie występuje na przedmiotowym obszarze).

Do szacowania chłonności terenów niezabudowanych przyjęto dane pozyskane po przystąpieniu do sporządzania projektu planu ogólnego miasta Chojnowa.

Chłonność terenów niezabudowanych na obszarze miasta Chojnowa w ww. strefach planistycznych obliczono korzystając ze wzoru:

$$CH_u = CH * \acute{S}D / (MNu * MNd + MWu * MWd)$$

gdzie:

CH - chłonność w mpzp i OUZ razem [m²]

$\acute{S}D$ - średnia pow. użytkowa mieszkań budowanych w 20-letniej perspektywie [m²]

MNu - udział mieszkań w zabudowie jednorodzinnej w ogóle zab. mieszkaniowej

MNd - średnia pow. terenu brutto przypadająca na 1 dom w zab. mieszkaniowej jednorodzinnej [m²]

MWu - udział mieszkań w zabudowie wielorodzinnej w ogóle zab. mieszkaniowej

MWd - średnia pow. terenu brutto przypadająca na 1 mieszkanie w zab. wielorodzinnej [m²]

Obliczając chłonność terenów niezabudowanych uwzględniono poniższe założenia:

- na niezabudowanych terenach osadniczych nowa zabudowa mieszkaniowa będzie realizowane jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa, jak wspomniano już powyżej, nie wyznaczono strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową;
- prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami w danej strefie wyniosą 70% do 30%, tj. na niezabudowanych terenach osadniczych

zabudowa mieszkaniowa zajmie 70% powierzchni tych terenów, a 30% terenów zajmie inne zagospodarowanie (np. usługi, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, komunikacja itp.), tj. wskazane w profilach funkcjonalnych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

- na 70% terenach osadniczych nowa zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana jako zabudowa jednorodzinną, a na 30% terenów jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- na terenach przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową, a dotychczas nie zabudowanych (w lukach w istniejącej zabudowie) zabudowa mieszkaniowa zostanie zrealizowana w 70%, tj. na 30% terenów niezabudowanych, a przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej, zabudowa ta nigdy nie powstanie (wg trendów obserwowanych w Polsce i wyartykułowanych w materiałach Departamentu Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii; ze względu np. na niekorzystny kształt działki budowlanej lub jej niewielką powierzchnię, położenie przy linii kolejowej czy drodze przenoszące duże potoki ruchu, przy obiektach usługowych/produkcyjnych emitujących negatywne oddziaływania itp.);
- na 1 budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej będzie przypadało 700 m² powierzchni terenu osadniczego brutto, a na jeden budynek w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej będzie przypadało 270 m² powierzchni terenu osadniczego brutto - wg tendencji obserwowanych obecnie w mieście;
- średnia powierzchnia użytkowa nowo budowanych mieszkań w 20-letniej perspektywie wyniesie 120 m² (przy przyjętym wskaźniku 40,00 m² powierzchni użytkowej/1 mieszkańca i średniej liczbie 3 osób/mieszkanie).

Po uwzględnieniu powyższych założeń wyliczono, że **chłonności terenów nie zainwestowanych i możliwych do zabudowy na terenach niezabudowanych wynosi łącznie 940 mieszkańców**. Bowiem powierzchnia terenów chłonnych (niezabudowanych), w tym luk w zabudowie (pomniejszona o 30% na tereny komunikacyjne, zieleń itp. – wg powyższych założeń) wynosi w mieście 25,56 ha. Chłonność tych terenów dla zabudowy mieszkaniowej, przy uwzględnieniu wskazanych wcześniej założeń, tj. uwzględniając fakt, iż zostaną one zabudowane w 70% wynosi właśnie 940 mieszkańców.

Zatem na omawianych terenach niezabudowanych jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej dla 44% przyszłych mieszkańców miasta Chojnowa (pełne - 100% - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście wynosi w perspektywie do 2043 r. - 2 149 mieszkańców).

Zgodnie z art. 13d ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* możliwe jest wyznaczenie w projekcie planu ogólnego terenów dla zabudowy mieszkaniowej poza terenami niezabudowanymi (przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej w planach miejscowych) pod warunkiem, że nie przekroczy to 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13d ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). Jak wspomniano już wcześniej, w przypadku miasta Chojnowa 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie 2 794 mieszkańców. Jedynie część tego zapotrzebowania, jak wykazano powyżej, może zostać zrealizowana na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W związku z powyższym, dla zapewnienia możliwości realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej na obszarze miasta Chojnowa, zgodnie z wyliczonym zapotrzebowaniem, w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną poza terenami niezabudowanymi (przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej w planach miejscowych). Nie przekroczono przy tym 92% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, co wykazano na początku niniejszego uzasadnienia (w rozdziale nr 1).