

**UCHWAŁA NR LXXIV.509.2023
RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE**

z dnia 19 grudnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
Chocianów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIII.225.2020 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chocianów, Rada Miejska w Chocianowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, zwanego dalej „studium”.

§ 2. Studium obejmuje obszar oznaczony na załącznikach graficznych nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 – tekst studium - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów*;
- 2) Załącznik graficzny nr 2 – rysunek studium - *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*;
- 3) Załącznik graficzny nr 3 – rysunek studium – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*;
- 4) Załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów;
- 5) Załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

§ 4. Traci moc Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chocianów przyjęte uchwałą Nr XXXIV.220.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 23 maja 2013 r., zmienione uchwałą Nr XLIII.321.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chocianów.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Chocianowie

Janusz Ślipko



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOCIANÓW

załącznik nr do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Chocianowie

z dnia 2023 r.

Chocianów, 2023 r.

Opracowanie wykonano na zlecenie
Gminy Chocianów

przez

Zespół autorski:

mgr inż. Grzegorz Kołosionek Z-545 – główny projektant

mgr inż. Ewelina Leśniewska – kierownik projektu

mgr inż. Katarzyna Spalek

inż. Wioletta Hanusiewicz

dr Grzegorz Synowiec

SPIS TREŚCI

INFORMACJE OGÓLNE	9
1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA STUDIUM	10
2. CEL I ZADANIA STUDIUM	11
ROZDZIAŁ I	12
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	13
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA GMINY	13
4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA	17
4.1. Dotychczasowe przeznaczenie terenu	17
4.2. Dotychczasowe zagospodarowanie terenu	18
4.3. Struktura osadnicza	19
5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY	21
6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY	22
7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	23
7.1. Stan środowiska	23
7.2. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	42
7.3. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	45
8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	53
8.1. Historia	53
8.2. Zasoby środowiska kulturowego	61
8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską	73
8.4. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków	73
8.5. Stanowiska archeologiczne	84
8.6. Strefy ochrony konserwatorskiej	88
9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH	91
10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA ORAZ ZAPEWNIENIA DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI	92
10.1. Demografia	92
10.2. Struktura gospodarcza, bezrobocie	96
10.3. Jakość życia mieszkańców	100
10.4. Wychowanie przedszkolne i oświata	102
10.5. Kultura	104
10.6. Sport i rekreacja	105
10.7. Ochrona zdrowia	107
11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	108
12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	110
12.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	111
12.2. Prognozy demograficzne	118
12.3. Możliwości finansowania inwestycji	122
12.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę	127
12.5. Chłonność terenów w podziale na funkcje zabudowy	128

12.6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarami wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	136
12.7. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	136
13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW	139
14. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH	140
14.1. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody	140
14.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo górnicze i geologiczne	141
14.3. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych	141
14.4. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach	142
14.5. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	142
14.6. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne	142
15. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH	143
16. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA	144
17. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH	144
18. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI	145
18.1. Stan systemu komunikacyjnego	145
18.2. Stan infrastruktury technicznej	149
19. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI LOKALNYCH I PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	160
19.1. Lokalne cele publiczne	160
19.2. Ponadlokalne cele publiczne	160
20. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ	162
ROZDZIAŁ II	165
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	165
21. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	166
21.1. ZASADY KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	166
21.2. ZMIANY W STRUKTURZE UŻYTKOWANIA GRUNTÓW I UKŁADACH OSADNICZYCH	167
21.3. ZMIANY W UKŁADZIE KOMUNIKACYJNYM	168
21.4. ZMIANY W SYSTEMACH INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	168
22. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	169
22.1. KIERUNKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	169
22.2. FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – SZCZEGÓŁOWE ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA	173

22.3. ZASADY LOKALIZACJI MIEJSC POSTOJOWYCH.....	185
23. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....	186
24. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	189
25. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.....	192
26. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	193
27. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM ORAZ LOKALNYM.....	195
27.1. INWESTYCJE O ZNACZENIU LOKALNYM.....	195
27.2. INWESTYCJE O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	195
28. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM – POLITYKI PRZESTRZENNEJ	196
28.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	197
28.2. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	199
28.3. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	200
29. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	201
30. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	202
31. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	204
32. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	204
33. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	204
34. OBSZARY ZDEGRADOWANE	205
35. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE	206
36. TERENY ZAMKNIĘTE	207
37. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM	208
ROZDZIAŁ III.....	209
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ	
STUDIUM	209
PODSTAWY PRAWNE.....	213

SPIS TABEL

Tab.1. Miejscowości gminy Chocianów wraz z liczbą ludności	15
Tab.2. Użytkowanie terenu w gminie Chocianów.....	19
Tab.3. Charakterystyka GZWP na terenie gminy Chocianów	32
Tab.4. Surowce naturalne na terenie gminy Chocianów	41
Tab.5. Pomniki przyrody na terenie gminy Chocianów	50
Tab.6. Zabytki wpisane do rejestru	73
Tab.7. Zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.....	74
Tab.8. Stanowiska archeologiczne	84
Tab.9. Warunki mieszkaniowe na obszarze gminy Chocianów.....	117
Tab.10. Prognoza demograficzna dla gminy Chocianów – wariant zerowy.....	119
Tab.11. Wydatki gminy Chocianów	124
Tab.12. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Chocianów w roku 2050	127
Tab.13. Zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcjach innych niż mieszkaniowa w gminie Chocianów w roku 2050	128
Tab.14. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych	130
Tab.15. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Jabłonów, przyjętym Uchwałą nr XXXV.249.05 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r.....	131
Tab.16. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów, przyjętym Uchwałą nr XXXV.250.05 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r.....	132
Tab.17. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Ogrodzisko, przyjętym Uchwałą nr XXXV.251.05 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r.....	132
Tab.18. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Raków, przyjętym Uchwałą nr XXXV.254.05 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r.....	132
Tab.19. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne, przyjętym Uchwałą nr XXXV.255.05 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r.....	132
Tab.20. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Żabice, przyjętym Uchwałą nr XXXV.258.05 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r.....	133
Tab.21. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Chocianowiec, przyjętym Uchwałą nr XXXV.225.09 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 24 czerwca 2009 r.....	133
Tab.22. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brunów, przyjętym Uchwałą nr XXXIX.251.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29 stycznia 2018 r.....	133
Tab.23. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec, przyjętym Uchwałą nr XXXIX.252.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29 stycznia 2018 r.....	133
Tab.24. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parchów, przyjętym Uchwałą nr XXXIX.253.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29 stycznia 2018 r.....	134
Tab.25. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska, przyjętym Uchwałą nr XXXIX.254.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29 stycznia 2018 r.....	134

Tab.26. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice, przyjętym Uchwałą nr XXXIX.255.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29 stycznia 2018 r.....	134
Tab.27. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Trzmielów, przyjętym Uchwałą nr XXXIX.256.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29 stycznia 2018 r.....	134
Tab.28. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów wyznaczonych w mpzp poza jednostką osadniczą na obszarze gminy Chocianów.....	135
Tab.29. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami wyznaczonymi w miejscowych planie zagospodarowania przestrzennego w m ² powierzchni użytkowej.....	136
Tab.30. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę gminy Chocianów.....	137
Tab.31. Zestawienie struktury funkcjonalnej gminy Chocianów	167
Tab. 32. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy.....	198
Tab. 33. Wykaz podjętych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	200
Tab.34. Wykaz terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.....	208
Tab.35. Wykaz terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, stanowiących kompleksy wojskowe.....	208

SPIS RYCIN

Ryc.1. Położenie administracyjne gminy Chocianów	13
Ryc.2. Położenie fizyczno-geograficzne gminy Chocianów	16
Ryc.3. Mapa geologiczna gminy Chocianów	26
Ryc.4. Główny Zbiornik Wód Podziemnych na terenie gminy Chocianów	33
Ryc.5. Wody powierzchniowe	35
Ryc.6. Położenie gminy Chocianów według podziału geobotanicznego Polski	38
Ryc.7. Lokalizacja udokumentowanych złóż nieskreślonych z bilansu zasobów na obszarze gminy Chocianów	42
Ryc.8. Grunty rolne na terenie gminy Chocianów	43
Ryc.9. Grunty leśne na terenie gminy Chocianów	45
Ryc.10. Uwarunkowania przyrodnicze na terenie gminy Chocianów	47
Ryc.11. Struktura płci i wieku	93
Ryc.12. Liczba Kobiet na 100 mężczyzn	93
Ryc.13. Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	94
Ryc.14. Przyrost naturalny na 1000 osób	95
Ryc.15. Urodzenia i zgony	95
Ryc.16. Wykształcenie ludności	96
Ryc.17. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON	96
Ryc.18. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON	97
Ryc.19. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON według sekcji PKD	98
Ryc.20. Struktura zatrudnienia	98
Ryc.21. Liczba bezrobotnych zarejestrowanych na terenie gminy Chocianów	99
Ryc.22. Warunki mieszkaniowe	100
Ryc.23. Warunki mieszkaniowe	101
Ryc.24. Warunki mieszkaniowe	101
Ryc.25. Warunki mieszkaniowe	102
Ryc.26. Szkoły podstawowe	103
Ryc.27. Zasoby woluminów w bibliotekach na 1000 mieszkańców	105
Ryc.28. Opieka zdrowotna	108
Ryc.29. Prognoza demograficzna na podstawie opracowania GUS	120
Ryc.30. Prognoza demograficzna – wariant optymistyczny	121
Ryc.31. Dochody gminy ogółem	123
Ryc.32. Źródła i wartości dochodów gminy w mln zł	123
Ryc.33. Dochody na 1 mieszkańca	124
Ryc.34. Wydatki majątkowe inwestycyjne gminy	125
Ryc.35. Planowane wydatki inwestycyjne gminy	125
Ryc.36. Struktura wybranych wydatków gminy Chocianów	126
Ryc.37. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej ..	129
Ryc.38. Schemat układu komunikacyjnego gminy Chocianów	145
Ryc.39. Schemat infrastruktury technicznej gminy Chocianów	150
Ryc.40. Ludność korzystająca z sieci wodociągowej	152
Ryc.41. Długość rozdzielczej sieci wodociągowej na 100 km ²	153
Ryc.42. Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej	153
Ryc.43. Długość rozdzielczej sieci kanalizacyjnej na 100 km ²	154
Ryc.44. Ludność korzystająca z sieci gazowej	156
Ryc.45. Długość sieci gazowej na 100 km ²	157

INFORMACJE OGÓLNE

1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej „studium” jest podstawowym dokumentem planistycznym, który określa politykę przestrzenną gminy, w tym zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity¹ Dz.U. 2023 poz. 977 z późn. zm., w związku z art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. 2023 poz. 1688).

Niniejszy dokument zastępuje w całości obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, przyjęte Uchwałą Nr XXXIV.220.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 23 maja 2013 r.

Podstawą do sporządzenia niniejszego studium była Uchwała Nr XXXIII.225.2020 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów. Zastąpienie studium z 2013 r. nowym opracowaniem jest podyktowane przede wszystkim jego dezaktualizacją oraz koniecznością dostosowania dokumentów planistycznych do aktualnych potrzeb rozwojowych i inwestycyjnych gminy, a także obowiązujących przepisów prawa.

Zawartość niniejszego dokumentu jest zgodna z wymogami wspomnianej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. 2023 poz. 977 z późn. zm., w związku z art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. 2023 poz. 1688) oraz z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. 2021 poz. 2405).

Przedmiotem Studium jest aktualizacja uwarunkowań i określenia kierunków zmian w polityce przestrzennej gminy uwzględniających oczekiwania mieszkańców i władz gminy przy uwzględnieniu zasady zrównoważonego rozwoju.

¹ (dalej: t.j.)

2. CEL I ZADANIA STUDIUM

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 z późn. zm., w związku z art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. 2023 poz. 1688), studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W myśl ww. ustawy przy sporządzaniu studium lub jego zmiany uwzględnia się uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych opracowanych na szczeblu krajowym, wojewódzkim (strategii rozwoju i planie zagospodarowania województwa) oraz strategii rozwoju gminy.

Studium określa kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania przestrzennego oraz lokalne zasady użytkowania terenu. Pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz na rozważne planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

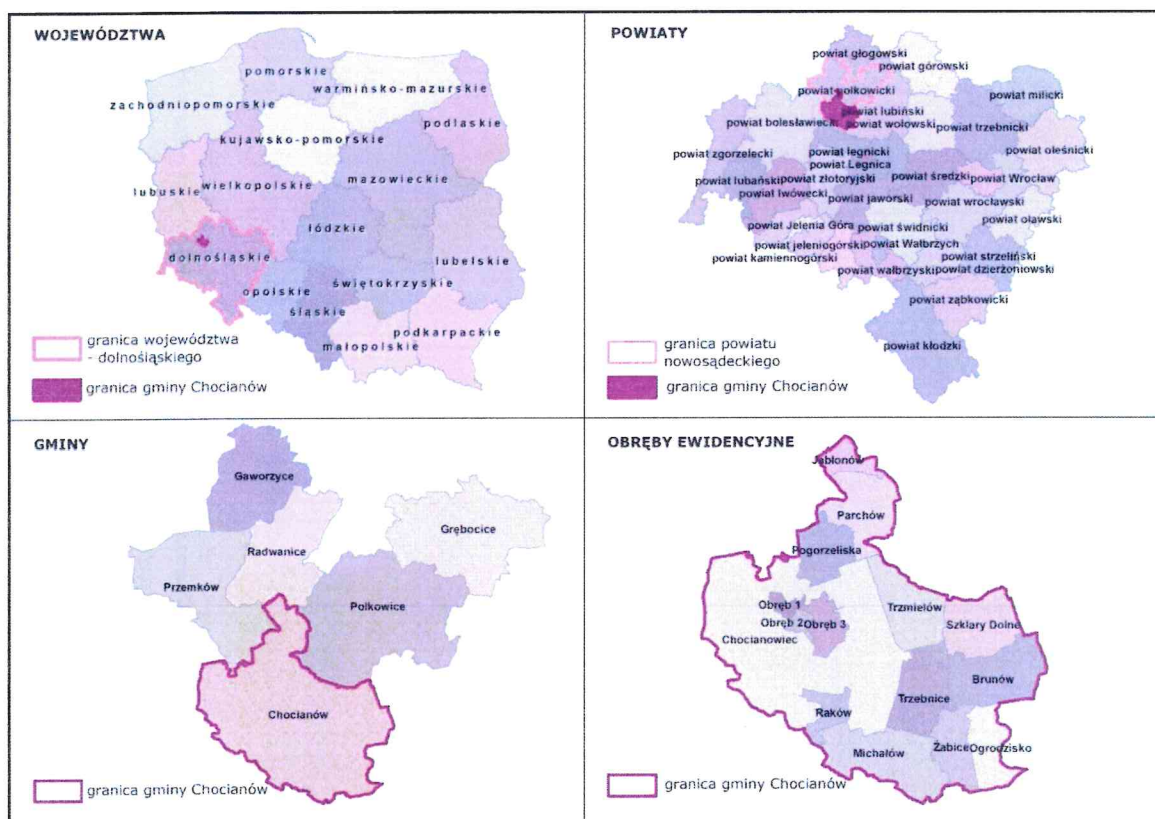
Zasadniczym celem studium jest umożliwienie prowadzenia spójnej polityki przestrzennej, powiązanej z rozwojem gospodarczym i społecznym, z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Niniejszy dokument wskazuje potencjał rozwoju przestrzennego, możliwości zagospodarowania nowych terenów oraz stopień przekształceń istniejącego zagospodarowania, a także konieczność ochrony obszarów i obiektów wartościowych. W związku z powyższym studium może stanowić swoistą ofertę promocyjną dla potencjalnych inwestorów.

ROZDZIAŁ I

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA GMINY

Gmina miejsko-wiejska Chocianów usytuowana jest w północno-zachodniej części województwa dolnośląskiego (Ryc.1). Gmina jest jedną z 6 gmin powiatu polkowickiego. Jest położona w najbardziej wysuniętej na południe części powiatu, sąsiaduje od północnego zachodu z gminą miejsko-wiejską Przemków (powiat polkowicki), od północy z gminą wiejską Radwanice (powiat polkowicki), od północnego wschodu z gminą miejsko-wiejską Polkowice (powiat polkowicki), od wschodu z gminą wiejską Lubin (powiat lubiński), od południa z gminą wiejską Chojnów (powiat legnicki), od zachodu z gminą wiejską Gromadka (powiat bolesławiecki). Gmina zlokalizowana jest w odległości ok. 40 km od Legnicy, ok. 70 km od Jeleniej Góry, ok. 100 km od Wrocławia, ok. 160 km od Poznania o ok. 180 km od Gorzowa wielkopolskiego, będących większymi ośrodkami przemysłowymi.



Ryc.1. Położenie administracyjne gminy Chocianów

Źródło: Opracowanie własne

Pod względem komunikacyjnym gmina Chocianów posiada korzystne położenie. Przez teren gminy nie przebiegają drogi krajowe, jednak w bliskiej odległości od granic gminy przebiegają ważne w polskim układzie transportowym drogi krajowe. 18 km od Chocianowa przebiega droga ekspresowa S3, która docelowo ma łączyć Świnoujście ze Szklarską Porębą – Jakuszczykami (granica polsko – czeska). Natomiast w odległości 21 km od Chocianowa zlokalizowany jest węzeł autostradowy (węzeł „Krzyżowa”) gdzie krzyżują się drogi A4 i A18. Autostradowy szlak komunikacyjny A18-A4 (E36-E40) łączy Berlin oraz Drezno z Wrocławiem i dalej z Katowicami, Krakowem, a docelowo z Lwowem i Kijowem. W odległości 20 km od Chocianowa przebiega także droga krajowa nr 94 łącząca Kraków ze Zgorzelcem, będąca alternatywą dla płatnej na większości odcinków autostrady A4.

Podstawowy układ komunikacyjny gminy opiera się na:

1) drogach wojewódzkich:

- droga wojewódzka nr 328, relacji Nowe Miasteczko (woj. lubuskie) – Marciszów (woj. dolnośląskie),
- droga wojewódzka nr 331, relacji Chocianów – Rynarcice;
- droga wojewódzka nr 335, relacji droga wojewódzka nr 328 (Chojnów) – Lubin;

2) drogach powiatowych:

- droga powiatowa nr 1125D, relacji droga woj. nr 335 – Brunów – Szklary Dolne – droga pow. nr 1219D,
- droga powiatowa nr 1137D, relacji Chocianów – Trzebnice,
- droga powiatowa nr 1139D, relacji Sieroszowice – Jabłonów – Jędrzychówek – Pogorzelska – Parchów,
- droga powiatowa nr 1144D, relacji Nowa Kuźnia – Jabłonów,
- droga powiatowa nr 1147D, relacji Parchów – Jabłonów,
- droga powiatowa nr 1154D, relacji droga woj. nr 335 – Michałów – Trzebnice,
- droga powiatowa nr 1155D, relacji Chocianowiec – Raków – droga woj. nr 328,
- droga powiatowa nr 1011D, relacji granica powiatu – Żabice,
- droga powiatowa nr 1138D, relacji Parchów – Jędrzychów – granica powiatu,
- droga powiatowa nr 1219D, relacji (Lubin) granica powiatu – Szklary Górne – Szklary Dolne – Chocianów,
- droga powiatowa nr 1234D, relacji (Krzeczyn W.) granica powiatu – Ogrodzisko – Żabice,
- droga powiatowa nr 2272D, relacji (Nowa Kuźnia) – granica powiatu – Chocianów,
- droga powiatowa nr 1176D, miasto Chocianów – ul. Lubińska,
- droga powiatowa nr 1177D, miasto Chocianów – ul. Trzebnicka,
- droga powiatowa nr 1178D, miasto Chocianów – ul. Kościuszki.

Sieć komunikacji drogowej w granicach gminy Chocianów uzupełniają drogi gminne oraz drogi wewnętrzne. W przeważającej części gminy dominuje transport lekki, reprezentowany przez samochody osobowe.

Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa nr 303 relacji: Rokitki – Chocianów – Przemków – Niegostawice – Koźuchów. W 2022 r. zrealizowane zostały prace przy rewitalizacji linii kolejowych Chocianów – Duninów oraz Chojnów – Rokitki, obie od wielu lat były nieczynne. Obecnie prace rewitalizacyjne zostały zakończone, a na linii kolejowej nr 303 odbywa się ruch pasażerski, w relacji Legnica – Chocianów – Legnica. W związku z oczekiwanym rozwojem funkcji produkcyjnych na terenie Chocianowa, modernizacja linii na odcinku od Chocianowa do Rokitek, położonych na międzynarodowym szlaku kolejowym nr 275, umożliwi ruch składów towarowych.

Gmina miejsko-wiejska Chocianów zajmuje powierzchnię **22 166 ha**, tj. **221,66 km²** (źródło: BDL GUS, dane za 2021 r.). Pod względem powierzchni gmina Chocianów jest największą gminą powiatu polkowickiego. Wg danych GUS na koniec 2021 roku gminę zamieszkiwały 12622 osoby, z czego 7689 osób w mieście. Siedzibą władz gminy jest miasto Chocianów. W skład gminy wchodzi miasto Chocianów oraz sołectwa: Brunów, Chocianowiec, Jabłonów, Michałów, Ogrodzisko, Parchów, Pogorzelska, Raków, Szklary Dolne, Trzebnice, Trzmielów, Żabice, przedstawione w Tab.1.

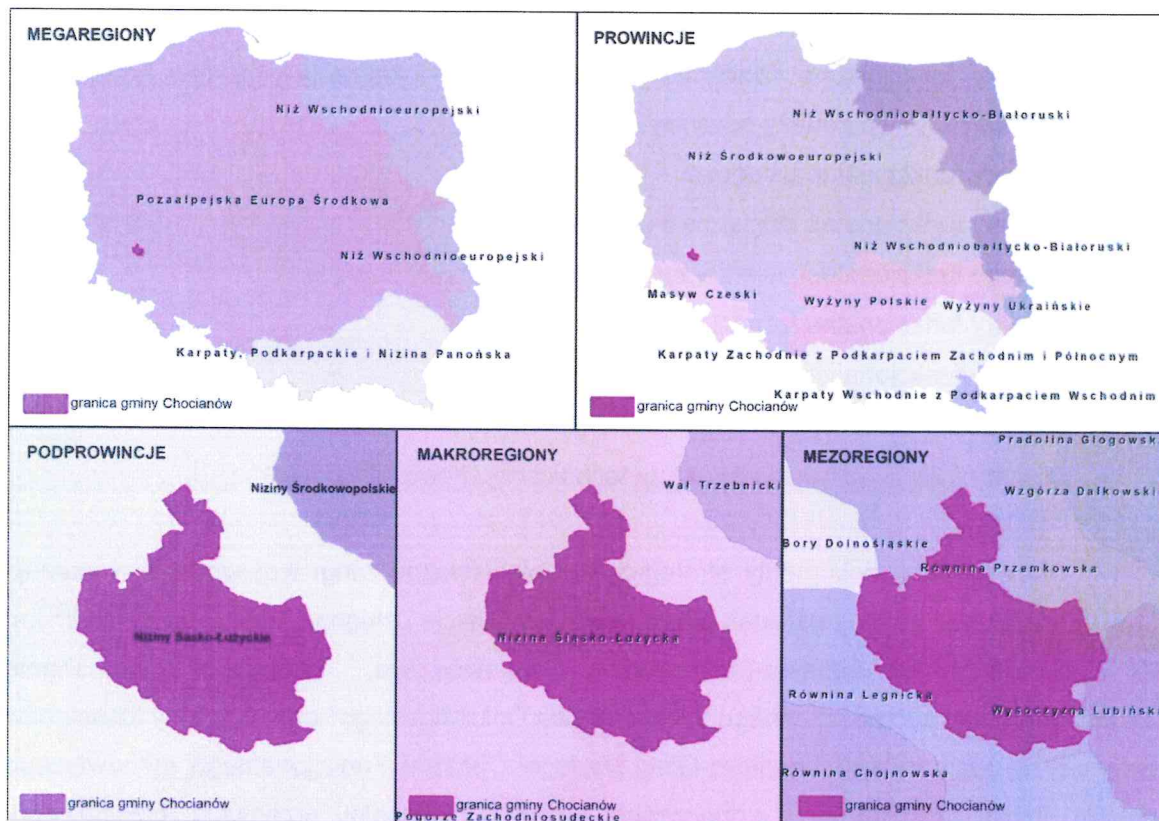
Tab.1. Miejscowości gminy Chocianów wraz z liczbą ludności

Źródło: Raport o stanie Gminy Chocianów za 2021 rok

Lp.	Miejscowość	stan na 31.12.2018 r.	stan na 31.12.2019 r.	stan na 31.12.2020 r.	stan na 31.12.2021 r.
1.	Brunów	503	493	506	503
2.	Chocianowiec	820	821	832	827
3.	Chocianów	7785	7912	7723	7500
4.	Jabłonów	85	86	87	86
5.	Michałów	173	168	162	161
6.	Ogrodzisko	204	202	208	205
7.	Parchów	646	646	666	669
8.	Pogorzelska	242	241	264	264
9.	Raków	162	154	159	154
10.	Szklary Dolne	682	695	689	679
11.	Trzebnice	946	906	927	921
12.	Trzmielów	132	132	133	126
13.	Żabice	295	291	297	299

Pomimo, iż miasto Chocianów zajmuje stosunkowo niewielką część powierzchni gminy, to pod względem liczby ludności jest najbardziej zaludnione. Na terenie miasta, będącego siedzibą administracji gminy, na koniec 2021 r. mieszkało ponad 60% mieszkańców całej gminy. Pozostałe większe sołectwa pod względem zaludnienia to: Trzebnice, Chocianowice, Parchów i Szklary Dolne. Najmniejszą pod względem zaludnienia miejscowością jest Jabłonów.

Według klasyfikacji dziesiętnej na jednostki fizyczno-geograficzne Międzynarodowej Federacji Dokumentacyjnej (FID) (opisanej przez Jerzego Kondrackiego, w „Geografia regionalna Polski”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2002 i zaktualizowanej przez Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN w 2018 r.) gmina Chocianów położona jest w megaregionie Pozaalpejska Europa Środkowa (3), w obrębie prowincji Niż Środkowoeuropejski (31). Gmina znajduje się na obszarze podprowincji Niziny Sasko-Łużyckie (317), w makroregionie Nizina Śląsko-Łużycka (317.7), w mezoregionie Bory Dolnośląskie (317.74).



Ryc.2. Położenie fizyczno-geograficzne gminy Chocianów

Źródło: Opracowanie własne

4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA

4.1. Dotychczasowe przeznaczenie terenu

Gmina Chocianów jest samorządową jednostką miejsko-wiejską z wiodącą rolą sektora produkcyjnego i leśnego. Uzupełniającą rolę pełni sektor rolniczy i usługowy. W związku z faktem, iż miasto Chocianów pełni funkcję ośrodka administracyjno-usługowego gminy, główny kierunek rozwoju tej jednostki osadniczej odpowiada randze miasta i pozwala na zaspokojenie potrzeb społeczności gminy. Szansę na przyszły rozwój ma przede wszystkim sektor produkcyjny, a także rolniczy (przede wszystkim w oparciu o hodowlę i uprawy) i usługowy (w tym związany z turystyką i rekreacją).

Obowiązujące dokumenty planistyczne, w tym poprzednia wersja studium, zakładały strefowy rozwój poszczególnych części gminy i wyodrębniają strefy, określone jako obszary funkcjonalne:

- obszary funkcjonalne mieszkaniowe,
- obszary funkcjonalne mieszkaniowo-usługowe centrum miasta,
- obszary funkcjonalne koncentracji usług (w tym lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²),
- obszary funkcjonalne usługowe – krajobrazowe,
- obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej,
- obszary funkcjonalne zieleni – kulturowe,
- obszary funkcjonalne leśne,
- obszary funkcjonalne rolnicze,
- wody powierzchniowe,
- obszary funkcjonalne infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Obowiązujące dokumenty strategiczne i planistyczne rangi wojewódzkiej wskazują obszar gminy jako gminny ośrodek miejski pełniący funkcje usługowe o znaczeniu lokalnym. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa, określonej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego² obszar gminy Chocianów znajduje się w granicach Legnicko-Głogowskiego Obszaru Funkcjonalnego stanowiącego miejski obszar funkcjonalny i jednocześnie obszar funkcjonalny przemysłu miedziowego.

² Dalej PZPWD

W skład obszaru wchodzi gminy wykazujące powiązania funkcjonalne z rdzeniami (Głogów, Legnica, Lubin i Polkowice) oraz te, których powiązania z rdzeniami ulegną w przyszłości poprawie, ze względu na planowaną i realizowaną przebudowę układu komunikacyjnego. Jako rekomendację dla tego obszaru PZPWD przyjmuje:

- 1) w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej w obszarze funkcjonalnym przemysłu miedziowego:
 - ochrona złóż kopalin przed zainwestowaniem, uniemożliwiającym ich eksploatację, w tym uwzględnienie wymagań związanych z przyszłą możliwością gospodarczego wykorzystania złoża,
 - zapewnianie niezbędnych rezerw terenowych dla potrzeb infrastruktury obsługującej kopalnie,
 - objęcie obszarów występowania złóż cennych gospodarczo obligatoryjnym planowaniem miejscowym,
 - użytkowanie złóż kopalin zintegrowane z celami ochrony przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego.
- 2) w zakresie rozwoju transportu w sposób zrównoważony:
 - wspieranie rozwoju transportu kształtowanie sieci kolejowej w sposób umożliwiający prowadzenie ruchu aglomeracyjnego.
 - ograniczenie uciążliwości wynikających z dużego natężenia ruchu w obszarach zurbanizowanych,
 - dostosowanie infrastruktury dla osób o szczególnych potrzebach, w tym dla osób o ograniczonej sprawności i trudnościach w zakresie mobilności,
- 3) w zakresie budowy, modernizacji i rewitalizacji przestrzeni i infrastruktury publicznej:
 - wymóg ich dostępności dla osób o szczególnych potrzebach,
 - ograniczenie rozpraszania zabudowy,
 - nierozwijanie zabudowy na terenach niepredysponowanych – ochrona terenów otwartych przed nieuzasadnionym ich przeznaczaniem pod nowe inwestycje budowlane,
 - opracowanie i wdrożenie koncepcji systemu zielonej infrastruktury dla miejskich obszarów funkcjonalnych jako elementu prowadzenia spójnej polityki przestrzennej, wykraczającej poza granice poszczególnych samorządów lokalnych.

Ponadto w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa, określonej w PZPWD gmina Chocianów znajduje się w granicach Obszaru funkcjonalnego cennego przyrodniczo.

4.2. Dotychczasowe zagospodarowanie terenu

Gmina Chocianów zajmuje powierzchnię **22 166 ha**, z czego ponad 53% stanowią grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a ponad 41% - użytki rolne. Ze względu na znaczne pokrycie powierzchni gminy gruntami leśnymi i użytkami rolnymi, pozostałe tereny stanowią jedynie nieco ponad 5% powierzchni.

Wśród użytków rolnych znacznie przeważają grunty orne, które stanowią ponad 60% wszystkich gruntów użytkowanych rolniczo (około 25% wszystkich użytków). Łąki i pastwiska, stanowią powyżej 35% użytków rolnych, natomiast sady niecały 0,33% użytków rolnych. Szczegółowe zestawienie przedstawia Tab.2.

Tab.2. Użytkowanie terenu w gminie Chocianów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Sposób użytkowania gruntów		Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
użytki rolne		9226	41,62%
	grunty orne	5543	25,01%
	sady	30	0,14%
	łąki trwałe	2561	11,55%
	pastwiska	703	3,17%
	grunty rolne zabudowane	244	1,10%
	grunty pod stawami	13	0,06%
	grunty pod rowami	132	0,60%
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione		11 810	53,28%
grunty pod wodami		56	0,25%
grunty zabudowane i zurbanizowane		736	3,32%
użytki ekologiczne		16	0,07%
nieużytki		79	0,36%
tereny różne		243	1,10%

4.3. Struktura osadnicza

W związku z występowaniem cennych przyrodniczo terenów, gmina Chocianów charakteryzuje się stosunkowo wysoką lesistością. Warunki przyrodniczo-krajobrazowe oraz topografia przyczyniły się do powstania równomiernie rozłożonej sieci osadniczej. Ośrodkiem administracyjnym gminy jest miasto Chocianów, położone w północno-zachodniej części gminy, z której rozchodzą się drogi prowadzące do wszystkich części gminy. Charakter osadniczy gminy ma układ niewielkich osad wiejskich, skoncentrowanych wzdłuż dróg, dość dobrze wkomponowanych w krajobraz. Występująca na terenie gminy zabudowa w większości stanowi zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkalno-zagrodową. Uzupełniającą formę zabudowy stanowi mieszkalnictwo wielorodzinne zlokalizowane na terenie miasta Chocianów oraz zabudowa turystyczna, związana z obsługą turystów, m.in. miejsca noclegowe, gastronomia oraz rekreacja. Krajobraz gminy urozmaicają kościoły,

kaplice i założenie pałacowe wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, a także budynki mieszkalne dające świadectwo tradycji i historii regionu.

Teren miasta i gminy Chocianów charakteryzuje się dużym nagromadzeniem cennych przyrodniczo i krajobrazowo obszarów oraz czystym środowiskiem naturalnym, a co za tym idzie dużą atrakcyjnością pod względem turystycznym. Miasto Chocianów z dobrze zachowanym centrum staromiejskim i zabytkowym zespołem pałacowo - parkowym odznacza się wysokimi walorami kulturowymi.

Charakterystyczną cechą przestrzeni osadniczej gminy jest stosunkowo niewielki stopień rozproszenia. Zdecydowana większość terenów osiedleńczych tworzy skupione układy osadnicze o mniej lub bardziej intensywniej zabudowie, w zależności od typu genetycznego wsi. Niewiele jest przysiółków, a rozproszona pojedyncza zabudowa odgrywa marginalną rolę w układzie przestrzennym i w krajobrazie gminy. Znaczny stopień skupienia osadnictwa, to bardzo korzystna cecha przestrzeni gminy ze względów: gospodarczych, społecznych, komunikacyjnych, krajobrazowych, a także ekologicznych.

Taki sposób ukształtowania terenów osadniczych należy utrzymać w dalszym rozwoju przestrzennym gminy poprzez wskazywanie terenów rozwojowych jako:

- dopełnienie istniejącej zabudowy,
- dodanie większych i zwartych kompleksów terenów zagospodarowania osadniczego do istniejących układów osadniczych, z maksymalnym zachowaniem historycznie ukształtowanej formy układu przestrzennego.

Sieć osadnicza gminy nie tworzy wyraźnie zhierarchizowanego systemu. Ośrodek gminny, miasto Chocianów, położony jest peryferyjnie na obszarze gminy. Funkcje centralne (tj. funkcje obsługi rejonu oddziaływania) miały i nadal mają mniejsze znaczenie w rozwoju miasta. Znaczna część wsi gminy ciąży bowiem (w zakresie usług) do większych ośrodków miejskich Lubina i Polkowic.

W generalnej strukturze układu funkcjonalno-przestrzennego gminy Chocianów można wyróżnić trzy zespoły wsi z własnymi lokalnymi centrami:

- Zespół Trzebnice, obejmujący ponadto wsie: Chocianowiec, Raków, Michałów, Ogrodzisko i Żabice. Zespół ten jest najsilniej powiązany przestrzennie i funkcjonalnie z ośrodkiem centralnym z miastem Chocianowem,
- Zespół Szklary Dolne, obejmujący ponadto wsie Brunów i Trzmielów. Zespół ten, a zwłaszcza wsie Szklary Dolne z Trzmielowem, ciąży do dużego ośrodka wiejskiego – Szklary Górne – w sąsiedniej gminie Lubin, a dalej do miasta Lubina,
- Zespół Parchów, obejmujący ponadto wsie Jabłonów i Pogorzelska, częściowo ciąży do Polkowic.

W istniejącym, historycznie ukształtowanym systemie komunikacyjnym, większość dróg (w tym wojewódzkich) przebiega poprzez układy osadnicze. Trasa przebiegu dróg wojewódzkich nr 328 i nr 331 przebiegała przez centrum staromiejskie. Dla dalszego, prawidłowego rozwoju struktury przestrzennej Chocianowa prowadzona jest rozbudowa ulic układu podstawowego.

Drogi wojewódzkie i powiatowe przechodzące przez tereny osadnicze są w większości obustronnie obudowane, co wpływa negatywnie na warunki aerosanitarne i akustyczne miejscowości, utrudnia ruch i modernizację dróg, stwarza dla mieszkańców zagrożenie wypadkami drogowymi. Szczególnie niekorzystna sytuacja występuje we wsi Trzebnice, gdzie odcinek drogi powiatowej nr 1137 relacji Chocianów - Lubin przebiega przez środek wydłużonego układu osadniczego tej miejscowości.

Konieczna jest poprawa połączenia drogowego Chocianów - Lubin poprzez budowę obejścia omijającego tereny zainwestowane wsi Trzebnice.

Przestrzeń rolnicza gminy, charakteryzuje się dużą zwartością oraz niskim wskaźnikiem waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wrażliwe na degradację, ubogie siedliska w obecnie wykorzystywanej przestrzeni rolniczej powinny być sukcesywnie zalesiane. Ciągłość przestrzeni rolniczej, jako cecha korzystna z produkcyjnego punktu widzenia, powinna być maksymalnie zachowana także w dalszym rozwoju przestrzennym gminy. Mniej korzystną cechą terenów rolnych jest stosunkowo mały udział zadrzewień śródpolnych, a zwłaszcza pasów zadrzewień o charakterze wiatrochronnym. Gmina jest również uboga w stojące wody powierzchniowe (stawy i jeziora).

Budowa stawów oraz rozwój nowoczesnej gospodarki rybackiej byłby korzystny tak z ekologicznego, turystycznego jak i z gospodarczego punktu widzenia.

Granica pomiędzy terenami leśnymi a rolniczo-osadniczymi na terenie gminy jest na ogół wyrównana. Jej większe rozczłonkowanie występuje głównie na styku z obszarami podmokłymi i łąkowymi. Zwartość kompleksów leśnych o wyrównanej granicy rolno-leśnej jest ekologicznie bardzo korzystną cechą, którą należy maksymalnie zachować.

5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Lokalizowanie terenów nowej zabudowy odbywa się głównie w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy. Wraz z rozwojem przestrzennym gminy w ostatnich latach zaznaczył się wyraźny wzrost zainteresowania nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę. Utworzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę pozwoli zaspokoić rosnące zapotrzebowanie. Głównym celem przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy powinno być

racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Rozwój powinien ściśle wiązać się z potencjałem demograficznym gminy i przebiegać etapowo. W pierwszej kolejności należy dążyć do uzupełniania i uporządkowania struktury istniejącej zabudowy, a dopiero po odpowiednim wypełnieniu tej przestrzeni przystępować do zagospodarowania terenów niezainwestowanych.

Przyjęte rozwiązania zapewniają zatem ochronę ładu przestrzennego, zachowując harmonię przestrzenną oraz odpowiednią skalę i proporcje zabudowy. Nie można zapominać o wyposażeniu nowych obszarów w niezbędną infrastrukturę techniczną podnoszącą jakość życia mieszkańców.

6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY

Strategia rozwoju gminy stanowi dokument strategiczny, określający ogólne założenia kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej (preferowane kierunki rozwoju), które muszą być odwzorowane i uszczegółowione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 z późn. zm., w związku z art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. 2023 poz. 1688), a następnie uwzględnione w opracowywanych lub aktualizowanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ostatnim obowiązującym dokumentem strategicznym była Strategia Rozwoju Gminy Chocianów na lata 2014-2020, przyjęta uchwałą Nr XLVIII.301.2014 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 27 czerwca 2014 r. Podstawowym założeniem strategii był zrównoważony rozwój gminy Chocianów, co oznacza proces mający na celu zaspokojenie aspiracji rozwojowych obecnego pokolenia w sposób umożliwiający realizację tych samych dążeń następnym pokoleniom. Strategia podkreślała wysoki potencjał środowiska przyrodniczego i kulturowego dla rozwoju turystyki i rekreacji w gminie (turystyka etniczna, biznesowa i religijna).

W związku z upływem okresu obowiązywania ww. Strategii oraz Pandemią COVID-19, gmina Chocianów przystąpiła do opracowania nowego dokumentu. Projekt „Strategii Rozwoju Gminy Chocianów na lata 2021-2027”.

7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

7.1. Stan środowiska

7.1.1. Rzeźba terenu

Współczesna rzeźba terenu gminy Chocianów jest wynikiem zachodzących tu niegdyś procesów tektonicznych i neotektonicznych, glacialnych, fluwioglacialnych, peryglacialnych, eolicznych i erozji oraz akumulacji rzecznej, a także działalności człowieka (antropogenicznych). Rejon gminy charakteryzuje się dość zróżnicowaną jak dla niżu rzeźbą terenu. Ukształtowanie powierzchni obszaru gminy jest dość zróżnicowane. Rzędne wysokości terenu kształtują się w granicach od 132 do 203 m n.p.m. W zachodniej części gminy przeważa rozległa równina sandrowa, pochodzenia wodnolodowcowego, w obrębie której występuje pasmo wzgórz morenowych, ciągnące się łukowato na znacznej długości od Wilkocina przez Chocianów do Duninowa. Na jego przedpolu znajduje się ciąg wydym, których wysokości przekraczają dwadzieścia metrów. Część centralna i wschodnia ma charakter rozległej równiny powstałej w wyniku procesów akumulacyjno – denudacyjnych. Przez jej teren, wzdłuż wschodniej granicy gminy, z północy na południe, przebiega pasmo wyniesień morenowych, których kulminacje dochodzą miejscami do ponad 200 metrów. Odmienne ukształtowanie powierzchni mają tereny położone w dolinach rzek Czarna Woda i Szprotawa. Obie rzeki utworzyły bardzo szerokie dna dolinne, przechodzące często niewyraźnie w system tarasów akumulacyjnych. Południową część gminy zajmuje dolina rzeki Czarnej Wody, której płaskie dno posiada miejscami szerokość dochodzącą do dwóch kilometrów. Dolina rzeki Szprotawy zajmuje mniejszy obszar na północy. Powierzchnie tarasów nadzalewowych urozmaicają formy pochodzenia eolicznego. W dolinie Czarnej Wody wydmy grupują się wzdłuż południowej granicy gminy, a w dolinie Szprotawy wydmy spotykane są na północ od Chocianowa.

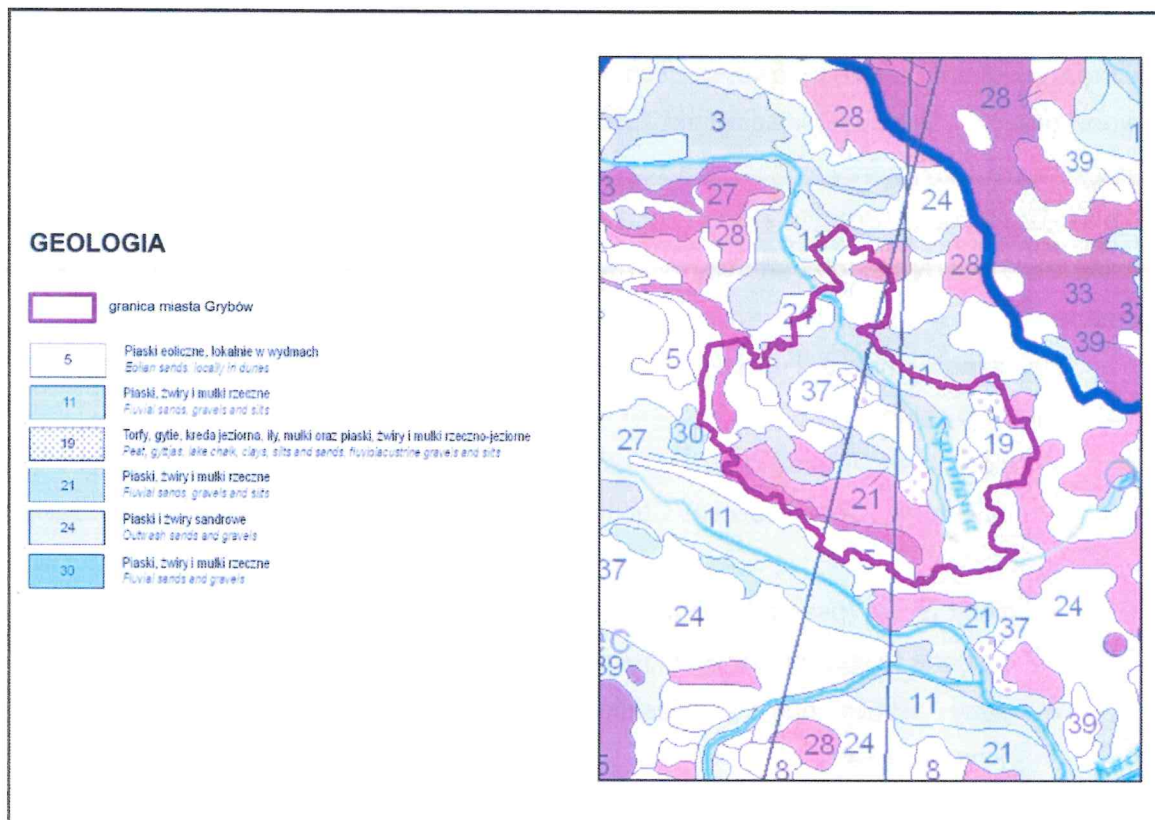
W północno – wschodnie krańce gminy wkracza fragment Wzgórz Polkowickich (obszar porośnięty lasem), zaznaczający się jedynie wzrostem przeciętnych wysokości

od 145 do 153 m n.p.m. w stosunku do obniżenia Szprotawy (134 – 140 m n.p.m.). Ta część gminy wraz z Równiną Szprotawską ma charakter równiny płaskiej i płasko – falistej. Deniwelacje lokalne nie przekraczają 5 m, a dla całej tej części obszaru wysokość minimalna wynosi 134 m n.p.m. (dolina Szprotawy), maksymalna natomiast 143 m n.p.m. (na szosie Chocianów – Szklary Górne). Obszar w części zachodniej (na północ od drogi Wierzbowa – Chocianów oraz na zachód od drogi Chocianów – Przemków) jest rozległą równiną terasy akumulacyjno – erozyjnej zbudowanej z piasków i żwirów wodnolodowcowych. Na powierzchni tej terasy występują stosunkowo rozległe wydmy pagóry i piaski eoliczne. Różnice wysokości między kulminacjami tych wałów a otaczającymi je przeciętnymi wysokościami sięgają od 25 do 30 m. Najwyżej położony punkt ma tu wartość 176 m n.p.m. Piaski eoliczne, piaski i żwiry rzeczne oraz wodnolodowcowe powodują, że cały ten obszar pokryty jest zwartym kompleksem lasów, należącym do Borów Dolnośląskich. Południową część gminy zajmuje dolina rzeki Czarnej Wody. Od północy ogranicza ją wyraźna krawędź Wzniesień Chocianowskich, a od południa Wysoczyzna Chojnowska. Dno tej doliny jest tak płaskie, że trudno jest nawet wskazać główne koryto Czarnej Wody, ponieważ większość cieków jest zamieniona w cały system kanałów, pozwalających na rolnicze użytkowanie tej doliny. W kierunku południowym Dolina Czarnej Wody otoczona jest równiną teras akumulacyjno – erozyjnych pochodzenia lodowcowego. Miasto Chocianów leży w obniżeniu między Równiną Szprotawy a Doliną Czarnej Wody. Jest to swego rodzaju brama, łącząca te jednostki w poprzek Wzniesień Chocianowskich. Na wschód i południowy wschód od Chocianowa, wzdłuż zlikwidowanej linii kolejowej do Lubina, rozciąga się wyraźnie podniesiona, ale hipsometrycznie mało zróżnicowana wschodnia część Wzniesień Chocianowskich, o wysokości od 147 m n.p.m. (koło Chocianowa) do 175 m n.p.m. (koło Michałowa). W centralnej części gminy rzeźba terenu zmienia się z pagórkowatej i falistej na płaską, bowiem sięga tu południowo – wschodni fragment Równiny Szprotawskiej, położonej na przedpolu Wzgórz Polkowickich. Występują tu płaskie równiny sandrowe oraz równiny faliste, ukształtowane na pokrywach moren dennych i utworach rzecznotodowcowych. Cała wschodnia i południowo – wschodnia część gminy ma charakter równiny falistej i pagórkowatej. Pojedyncze wyniesienia są rozległe i mniej strome. Główny ciąg wyniesień rozciąga się tu od miejscowości Obora (na północny wschód od Brunowa) do południowo – wschodnich krańców gminy (na południe od wsi Ogrodziska). W najwyższym położonym punkcie (na wschód od Brunowa) wysokość osiąga 203 m n.p.m., lecz przeciętnie jest to od 170 do 180 m n.p.m. Wspomniane wzniesienia dzielą ten rejon na dwie części: wschodnią, odwadnianą do Odry przez rzekę Zimnica i Baczyna (gmina wiejska Lubin) oraz zachodnią, odwadnianą do rzeki Bóbr przez rzekę Szprotawę i jej dopływy (gmina Chocianów). W rejonie gminy obszar ten pokrywają w większości kompleksy leśne.

7.1.2. Budowa geologiczna

Budowę geologiczną gminy Chocianów przedstawiono na podstawie *Objaśnień do Mapy Geośrodowiskowej Polski w skali 1:50000*, arkusze: Chocianów nr 686 (Maćków, 2004) oraz Lubin nr 687 (Maćków, 2004). Omawiany teren leży w zdecydowanej przewadze na obszarze bloku przedsudeckiego, a tylko niewielka północno – wschodnia jego część na monoklinie przedsudeckiej. Podłoże obu jednostek stanowią zmetamorfizowane utwory proterozoiczne (amfibolity, łupki, granitognejsy) oraz skały staropaleozoiczne reprezentowane przez łupki, szarogłazy i granitognejsy. Na obszarze monokliny zalegają na nich niezgodnie utwory permu i triasu. Do permu należą osady czerwonego spągowca i cechsztynu. Czerwony spągowiec wykształcony jest w postaci serii czerwonych i szarych piaskowców drobnoziarnistych o spoiwie ilastym, a cechsztyń stanowią osady morskie, powstałe w strefie przybrzeżnej. Na utworach krystalicznych bloku przedsudeckiego i osadach permo-triasowych monokliny leży pokrywa utworów młodszych, należących do kenozoiku. Na powierzchni występują głównie osady czwartorzędowe i tylko miejscami odsłaniają się utwory trzeciorzędowe. Trzeciorząd reprezentowany jest przez osady paleogenu i neogenu. Najstarszymi utworami paleogenu są zwietrzeliny skał proterozoicznych i paleozoicznych, na których zalegają niezgodnie górnooligocenijskie piaski, mułki i ropy z głogowskim pokładem węgla brunatnego. Trzeciorząd młodszy – neogen budują utwory miocenu i pliocenu. W skład osadów miocenu dolnego wchodzi: piaski, ropy, mułki ilaste, piaskowce i gliny serii żarskiej z pokładem ścinawskim węgla brunatnego. Sedymentację miocenu środkowego rozpoczynają utwory serii łużycko – śląskiej wykształcone w postaci piasków, żwirów, mułków ilastych, ropy i glin, w stropie których leży łużycki pokład węgla brunatnego. Powyżej występują mułki i ropy serii Mużakowa z towarzyszącym pokładem węgla brunatnego Henryk oraz ropy szare, rozpoczynające serię poznańską. Górny miocen reprezentują osady serii poznańskiej: poziom ropy zielonych i poziom ropy płomienistych. Leżą na nich utwory miocenu górnego – pliocenu wykształcone jako ropy, mułki i piaskowce. Najmłodszymi osadami trzeciorzędu są górnopliocenijskie gliny kaolinowe i żwiry kwarcowo – skaleniowe serii Gozdnicy. Wychodnie skał trzeciorzędu na terenie gminy znajdują się w rejonie Chocianowa. Utwory czwartorzędowe pochodzą z okresu plejstocenijskich zlodowaceń: południowopolskich, środkowopolskich, północnopolskich oraz holocenu. Osady zlodowaceń południowopolskich nie odsłaniają się na powierzchni gminy. Występują one lokalnie w kopalnych dolinach i reprezentowane są przez piaski i żwiry rzeczne, mułki i ropy zastoiskowe, piaski i żwiry wodnolodowcowe oraz gliny. Najstarszymi utworami zlodowaceń środkowopolskich są osady zastoiskowe i rzeczne. Leżą na nich lub bezpośrednio na utworach pliocenu górnego piaski i żwiry wodnolodowcowe dolne i górne rozdzielone miejscami gliną zwałową tego samego wieku. Piaski i żwiry wodnolodowcowe dolne występują głównie w południowej, a rzadziej w środkowej i północnej części omawianego obszaru i osiągają miąższość od 2 do 5 m. Piaski i żwiry poziomu górnego

zajmują duże powierzchnie w północnej i centralnej części gminy. Gliny zwałowe zalegają najczęściej w postaci cienkich 2 – 3 metrowej grubości płatów, z których największe położone jest w rejonie Chocianowca, Żabic i Szklar Dolnych. W zachodniej części gminy ciąg wzgórz budują piaski i żwiry moren czołowych i moren martwego lodu. Z okresu zlodowaceń północnopolskich pochodzą piaski i żwiry rzeczne tarasów nadzalewowych 4 – 10 m n.p. rzeki Czarnej Wody.



Ryc.3. Mapa geologiczna gminy Chocianów

Źródło: Opracowanie własne

7.1.3. Gleby

Wytworzenie się określonych profilów glebowych oraz ich przydatność rolnicza pozostaje w ścisłym związku z budową geologiczną i morfologią danego obszaru. Natomiast skład mineralny i właściwości gleb są uzależnione przede wszystkim od rodzaju skały macierzystej, panującego klimatu i występującej szaty roślinnej. Na kształtowanie się rolniczej przydatności gleb poza rzeźbą terenu i klimatu mają również duży wpływ czynniki glebowe takie jak: skład mechaniczny, miąższość poziomu próchnicznego oraz głębokość występowania szkieletu.

Obszar gminy w znacznej części pokrywają lasy, zajmujące przede wszystkim słabe gleby utworzone na piaskach i piaskach słabo gliniastych, należących do utworów rzecznych

miejskami do piasków i żwirów wodnolodowcowych. Gleby pod lasami należą ogólnie do biellic i gleb rdzawych. Grunty orne oraz trwałe użytki zielone występują w czterech większych obszarach. Na północy w rejonie miejscowości Pogorzelska i Parchów są to częściowo gleby płowe, rdzawe i bielice wytworzone na piaskach i piaskach słabo gliniastych. W rejonie miasta Chocianów oraz miejscowości Chocianowiec i Raków rozciąga się płat gleb płowych wytworzonych na piaskach gliniastych mocnych. Na wschód od Chocianowa występuje płat gleb murszowych obejmujący obniżenie rzeki Chocianowska Woda. We wschodniej części gminy, ciągnącej się od Szklar Dolnych przez Brunów do miejscowości Ogrodzisko i Trzebnice przeważają gleby brunatne płowe, miejscami gleby bielicowe rdzawe. Ponadto w tym samym rejonie oraz na północ od miejscowości Trzebnice występują większe płaty gleb murszowych. Odizolowane płaty czarnych ziem znajdują się w Szklarach Dolnych, koło Michałowa oraz w rejonie Trzebnice – Brunów – Ogrodzisko. W pradolinny odcinku rzeki Czarna Woda rozciąga się zwarty pas gleb murszowych wytworzonych na podmokłych piaskach i madach rzecznych.

Na terenie miasta i gminy Chocianów wyróżniono więc w sposób przeglądowy następujące typy gleb:

- gleby hydromorficzne, w tym głównie gleby wytworzone z torfów niskich i gytii (Michałów, Chocianowiec, Chocianów, Parchów, Jabłonów, Trzmielów, Szklary Dolne);
- gleby płowe (pseudobielicowe), gleby brunatne wylugowane oraz gleby odgórnie oglejone (pseudoglejowe), które obejmują:
- gleby wytworzone z piasków słabogliniastych i gliniastych zwałowych (Pogorzelska);
- gleby wytworzone z piasków słabogliniastych i gliniastych starszych tarasów akumulacyjnych (Parchów, Jabłonów, Szklary Dolne, Brunów, Ogrodziska, Michałów);
- gleby wytworzone z piasków naglinowych i glin zwałowych lekkich (Szklary Dolne, Trzmielów);
- gleby rdzawe (skrytobielicowe i bielicowe) to w większości gleby leśne z piasków naglinowych i glin zwałowych lekkich (Chocianowiec, Trzebnice, Raków, Żabice i miasto Chocianów);
- gleby bielicowe i bielice to:
 - gleby wytworzone z piasków luźnych starszych tarasów akumulacyjnych (Michałów, Raków, miasto Chocianów);
 - gleby wytworzone z piasków słabogliniastych i gliniastych starszych tarasów akumulacyjnych, występujące w południowej i zachodniej części

gminy oraz w pasie wysoczyzny biegnącej od Chocianowa przez Trzebnice do Szklar Dolnych.

Na analizowanym terenie zdecydowanie dominują gleby brunatne i pseudobielicowe, które w ogólnej powierzchni użytków rolnych stanowią 68,2%. Są to zatem gleby powszechnie występujące prawie we wszystkich jednostkach osadniczych. Gleby hydromorficzne, zajmujące 24,9%, reprezentowane są przez mursze płytkie – 15,5%, gleby murszowe – 5,9% oraz mursze średnio głębokie – 2,9%. Pozostałe typy gleb stanowią mady – 5,8% i czarne ziemie 1,1% ogólnego areалу użytków rolnych. Skład mechaniczny gleb jest tu ubogi. Zdecydowanie dominują gleby wytworzone z piasków przy niskim udziale gleb wytworzonych z glin różnego pochodzenia.

Pod względem rolniczej przydatności gleb ornych tylko na wschód od Chocianowa występuje większy płat gleb żytnich bardzo dobrych. W rejonie miejscowości Parchów występuje płat gleb żytnich dobrych. W pozostałych częściach przeważają kompleksy gleb żytnich słabych, a w rejonie obniżenia rzeki Czarna Woda dominują trwałe użytki zielone średnie i słabe. Z analizy kompleksów rolniczej przydatności gleb wynika, że na terenie miasta i gminy Chocianów największy udział stanowią gleby kompleksu żytniego bardzo dobrego (31,9%) i kompleksu żytniego słabego (31,6%). Bardzo wysokim udziałem gleb kompleksu 4 (żytni bardzo dobry) wyróżniają się: Chocianowiec (48,2%), Raków (53,4%), Żabice (57,8%) i Trzebnice (70,2%). Na terenie miasta Chocianowa kompleks żytni bardzo dobry stanowi 21,1% ogólnego areалу użytków rolnych. Kompleks 6 (żytni słaby) dominuje w Jabłonowie (65,6%) i Trzmielowie (61,0%). Kompleks 2 (pszenny dobry) zajmuje 305 ha, co stanowi 5,0% ogólnej powierzchni gruntów ornych. W niektórych jednostkach udział tego kompleksu jest stosunkowo wysoki i przekracza 10% (Ogrodziska – 15,8% i Żabice – 10,3%). Na kompleks żytni bardzo słaby przypada 14,8%. Wysoki odsetek gleb tego kompleksu występuje w Jabłonowie (34,4%) i w Pogorzelskich (51,0%). Pozostałe kompleksy rolniczej przydatności gleb stanowią bardzo niewielki odsetek (0,7%), w tym głównie kompleks zbożowo – pastewny. Występujące w obrębie gminy grunty orne reprezentują warunki uprawowe odpowiednie dla żyta i ziemniaków. Trwałe użytki zielone w zdecydowanej większości (71,2%) zaliczane są do kompleksu 2z. Są to użytki zielone średnie, występujące we wszystkich wsiach gminy Chocianów. W szczególności dużym arealem użytków zielonych kompleksu 2z wyróżniają się Jabłonów (85,9%), Żabice (89,6%) i Michałów (91,6%). Użytki zielone średnie występują na żyznych siedliskach łęgowych. Trwałe użytki słabe i bardzo słabe (kompleks 3z) zajmują 28,8% gleb łąk i pastwisk. Najwyższy ich areal występuje w Pogorzelskich (72,4%). Użytki zielone dobre i bardzo dobre (kompleks 1z) na terenie gminy nie występują.

Klasyfikacja bonitacyjna ma na celu ustalenie wartości produkcyjnej gleb na podstawie badań terenowych odkrywek. Szczególną uwagę poświęca się cechom morfologicznym profilu glebowego, właściwościom fizycznym gleb i niektórym chemicznym. Uwzględnia się również konfigurację terenu, stosunki wilgotnościowe, położenie, itp.

Na terenie gminy Chocianów praktycznie nie ma najlepszych gleb zaliczanych do I i II klasy bonitacyjnej, za wyjątkiem śladowej powierzchni pastwisk zaliczanych do II klasy bonitacyjnej (0,1218 ha). Udział gruntów ornych reprezentujących III klasę bonitacyjną jest niewielki i wynosi 6,31%. Grunty orne średniej jakości czyli IV klasy bonitacyjnej to 48,62% ogółu, zaś grunty orne słabe i bardzo słabe V i VI klasy bonitacyjnej stanowią 45,07% ogółu gruntów ornych. Natomiast udział użytków zielonych (sady, łąki i pastwiska) będących w III klasie bonitacyjnej wynosi zaledwie 7,39%. Użytki zielone średniej jakości czyli IV klasy bonitacyjnej to 55,94% ogółu, zaś użytki zielone słabe i bardzo słabe V i VI klasy bonitacyjnej stanowią 36,66% ogółu użytków zielonych.

7.1.4. Wody

Wody podziemne

Na obszarze miasta i gminy Chocianów wyróżnia się dwa główne piętra wodonośne, tj. czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Wody w starszych piętrach są słabo rozpoznane i nie mają znaczenia użytkowego.

Najstarszymi eksploatowanymi wodami na obszarze miasta i gminy są wody piętra trzeciorzędowego, poziomu plioceńskiego i poziomu mioceno-plioceńskiego. Pierwszy od powierzchni poziom plioceński występuje w miejscach wychodni utworów trzeciorzędowych w obrębie piasków i żwirów serii Gozdniczy. Warstwa wodonośna występuje na głębokości od 0 do 5 m p.p.t. Poziom mioceno-plioceński tworzą żwiry kwarcowo-skaliowe, izolowane od warstwy wyżej leżących utworów czwartorzędowych ilami. Wydajność ujęć tych wód jest niewielka i wynosi średnio 15 m³/h. Najwyższą wydajność wody z utworów trzeciorzędowych stwierdzono w Chocianowie (37 m³/h przy depresji 4,7 m). W rejonie Parchowa nawiercono ponadto wody oligoceńskie na głębokości 368-374 m p.p.t. Jednakże stopień rozpoznania wód tego poziomu na obszarze miasta i gminy jest bardzo słaby. Wody te kontaktują się z wodami warstw cechsztyńskich, a do kontaktów dochodzi najczęściej w rejonie uskoku.

Główne zasoby wód podziemnych wiążą się z utworami czwartorzędowymi, z których korzysta większość ujęć. Głównymi warstwami wodonośnymi są osady wodnolodowcowe zlodowacenia południowopolskiego i środkowopolskiego oraz plejstocenne i holocenne utwory rzeczne. Osady wodnolodowcowe stanowią przeważnie piaski różnoziarniste ze żwirami o dobrej przepuszczalności. Zwierciadło wody pierwszego poziomu zalega

w rejonie tarasów zalewowych na głębokości 0-2 m p.p.t. Na terasach nadzalewowych oraz na obszarze równin wodnolodowcowych wody występują na głębokości 2-6 m p.p.t., a na wysoczyznach na głębokości 5-10 m oraz głębiej w miejscach wyniesień terenu. Wydajność pojedynczych studni ujmujących wody poziomów czwartorzędowych wynosi 74,4 m³/h przy depresji 15 m w rejonie tarasów rzeki Czarnej Wody, 59 m³/h przy depresji 6,6 m w rejonie utworów wodnolodowcowych na obszarze miasta Chocianowa, jednakże z reguły kształtuje się ona na poziomie 10-30 m³/h.

Zgodnie z danymi Państwowej Służby Hydrogeologicznej obszar gminy Chocianów położony jest w obrębie jednostek:

1) *Jednolita Części Wód Podziemnych nr 77 (PLGW600077)*

Jednostka ta ma powierzchnię 2654,7 km² i znajduje się w regionie Środkowej Odry. Według „Atlasu hydrogeologicznego Polski”, 1995 r. należy do regionów hydrogeologicznych: VI-wielkopolski; XV-wrocławski; XVI-sudecki.

Na obszarze JCWPd 77 stwierdza się występowanie trzech pięter wodonośnych związanych z utworami:

- czwartorzędu – o swobodnym, lokalnie napiętym charakterze zwierciadła wody i głębokości występowania warstw wodonośnych poziomu 0,2- >50 m,
- paleogeńsko-neogeńskimi – o napiętym charakterze zwierciadła wody i głębokości występowania warstw wodonośnych poziomu 50-100 m,
- kredowymi (piętro wodonośne występuje na niewielkim obszarze w południowo-zachodniej części JCWPd) – o swobodnym, lokalnie napiętym charakterze zwierciadła wody i głębokości występowania warstw wodonośnych poziomu 15->00 m.

Zasilanie wielowarstwowego systemu wodonośnego następuje drogą przesączania poprzez nadległe poziomy oraz przez okna hydrogeologiczne. Najkorzystniejsze warunki do wymiany wód z piętrzem czwartorzędowym istnieją w rejonach występowania głębokich, czwartorzędowych, rynnowych struktur kopalnych. Jednakże ogólnie można przyjąć, że więź hydrauliczna pomiędzy poszczególnymi poziomami jest ograniczona, ponieważ tworzą one często izolowane warstwy i soczewy. Zasilanie starszych pięter odbywa się w obrębie stref zaangażowanych tektonicznie oraz w wyniku infiltracji wód z wyższych poziomów.

W ramach jednostki JCWPd 77 występują wody podziemne o stanie ilościowym i chemicznym dobrym.

2) *Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 78 (PLGW600078)*

Jednostka ta ma powierzchnię 1730,7 km² i znajduje się w regionie Środkowej Odry. Według „Atlasu hydrogeologicznego Polski”, 1995 r. należy do regionów hydrogeologicznych: VI-wielkopolski; XV-wrocławski.

Na obszarze JCWPd 78 stwierdza się występowanie dwóch pięter wodonośnych związanych z utworami:

- czwartorzędu – o swobodnym, a w strukturach kopalnych – napiętym charakterze zwierciadła wody i głębokości występowania warstw wodonośnych poziomu 0-100 m,
- paleogeńsko-neogeńskimi – o napiętym charakterze zwierciadła wody i głębokości występowania warstw wodonośnych poziomu w zakresie kilkanaście ->150 m.

Zasilanie wielowarstwowego systemu wodonośnego następuje drogą przesączania poprzez nadległe poziomy oraz przez okna hydrogeologiczne. Najkorzystniejsze warunki do wymiany wód z piętrami czwartorzędowymi istnieją w rejonach występowania głębokich, czwartorzędowych, rynnowych struktur kopalnych. Jednakże ogólnie można przyjąć, że więź hydrauliczna pomiędzy poszczególnymi poziomami jest ograniczona, ponieważ tworzą one często izolowane warstwy i soczewy. Zasilanie starszych pięter odbywa się w obrębie stref zaangażowanych tektonicznie oraz w wyniku infiltracji wód z wyższych poziomów.

W ramach jednostki JCWPd 78 występują wody podziemne o stanie ilościowym i chemicznym dobrym.

3) *Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 94 (PLGW600094)*

Jednostka ta ma powierzchnię 2261,4 km² i znajduje się w regionie Środkowej Odry. Według „Atlasu hydrogeologicznego Polski”, 1995 r. należy do regionów hydrogeologicznych: XV- wrocławski; XVI-sudecki.

Na obszarze JCWPd 94 stwierdza się występowanie dwóch pięter wodonośnych związanych z utworami:

- czwartorzędu – o swobodnym, lokalnie napiętym charakterze zwierciadła wody i głębokości występowania warstw wodonośnych poziomu 2-40 m,
- neogeńskimi (piętro wodonośne występuje w północnej, centralnej i wschodniej części JCWPd) – o napiętym charakterze zwierciadła wody i głębokości występowania warstw wodonośnych poziomu 1-70 m,
- kredowymi (występuje w zachodniej części JCWPd) – o napiętym charakterze zwierciadła wody i głębokości występowania warstw wodonośnych poziomu 15-60 m,
- permskimi (występuje w niewielkim fragmencie w zachodniej części JCWPd) – o napiętym charakterze zwierciadła wody i głębokości występowania warstw wodonośnych poziomu 20-100 m,
- paleozoicznymi (występuje w południowej części JCWPd) – o swobodnym charakterze zwierciadła wody i głębokości występowania warstw wodonośnych poziomu 2-5 m.

Strefa zasilania regionalnego przepływu wód podziemnych związana jest z górzystym pasmem Gór Kaczawskich na południu. Bazą drenażu dla czwartorzędowego poziomu wodonośnego jest dolina Kaczawy. Dla neogeńskiego poziomu wodonośnego bloku bazę

drenażu stanowi dolina Odry. Zasilanie wód piętra czwartorzędowego odbywa się na drodze bezpośredniej infiltracji wód opadowych. Wody piętra neogeńskiego zasilane są poprzez przesączenie z nadległych poziomów czwartorzędowych i lokalnie na drodze infiltracji, poprzez nadkład ilasto – gliniasty. Zasilanie wód piętra kredowego, permńskiego i paleozoicznego odbywa się na drodze bezpośredniej infiltracji wód opadowych poprzez systemy spękań oraz strefy złuźnień tektonicznych.

W ramach jednostki JCWPd 94 występują wody podziemne o stanie ilościowym dobrym i chemicznym słabym.

Główne Zbiornik Wód Podziemnych

Zachodnia część gminy Chocianów położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 315 Zbiornik Chocianów-Gozdnica. Jest to zbiornik porowy, związany z osadami piaszczysto-żwirowymi czwartorzędu dolin kopalnych, struktur erozyjnych i stożków sandrowych, o powierzchni 1170,36 km², o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 292 tys. m³/d i średniej głębokości ujęć 60 m.

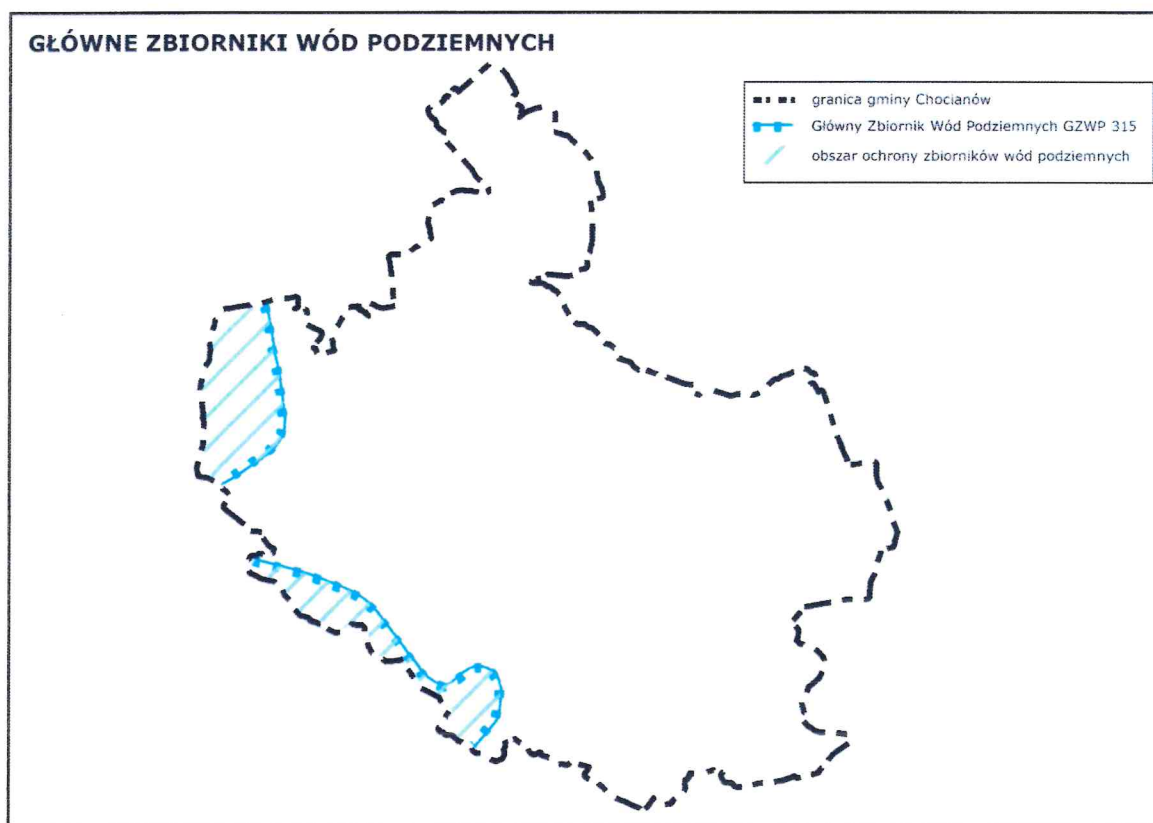
Ponadto południowo-wschodnia część gminy położona jest w zasięgu Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (LZWP) Subzbiornik nr 316 Lubin. Jest to dawny GZWP nr 316 Lubin, udokumentowany w ramach prac prowadzonych w III transzach w latach 2009-2011, 2011-2014, 2013-2016. W trakcie realizacji zadania, na podstawie oceny spełnienia przez poszczególne zbiorniki wymaganych kryteriów, zmieniono jego rangę z głównego zbiornika wód podziemnych na lokalny zbiornik wód podziemnych (GZWP nr 316 Lubin -> LZWP nr 315 Subzbiornik Lubin). Jest to zbiornik trzeciorzędowy, porowy, o powierzchni 141 km², o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 50 tys. m³/d i średniej głębokości ujęć 130 m.

Tab.3. Charakterystyka GZWP na terenie gminy Chocianów

Nr GZWP	Nazwa zbiornika	Wiek	Typ zbiornika	Pow. [km ²]	Średnia głębokość [m]	Zasoby [tys.m ³ /d]
315	Zbiornik Chocianów-Gozdnica	Qsk*	porowy	1170,36	60	292
316	Subzbiornik Lubin	Tr**	porowy	141	130	50

* Qsk – utwory czwartorzędu w sandrach i dolinach kopalnych

** Tr – trzeciorzęd



Ryc.4. Główny Zbiornik Wód Podziemnych na terenie gminy Chocianów

*Źródło: Opracowanie własne***Wody powierzchniowe**

Obszar miasta i gminy Chocianów leży w dwóch dorzeczach: Bobru i Kaczawy. Północno - wschodnia, większa część gminy leży w obrębie dorzecza górnej i środkowej Szprotawy, będącej prawobrzeżnym dopływem Bobru oraz jej głównego dopływu - Chocianowskiej Wody. Pozostałe fragmenty gminy odwadniają na ogół źródłowe odcinki rzek i potoków, należące do zlewni Czarnej Wody, będącej prawobrzeżnym dopływem Kaczawy, oraz jej dopływu - Nidzicy. Sieć rzeczną uzupełniają liczne rowy melioracyjne, zwłaszcza w dolinie Chocianowskiej Wody. Podstawową sieć rzeczną tworzą więc:

- Chocianowska Woda wraz z większymi dopływami: Blizną i potokami Równik, Kalina i Zielenica;
- górny odcinek Szprotawy (powyżej ujścia Chocianowskiej Wody) wraz z większym dopływem (bez nazwy) uchodzącym poniżej Trzmielowa;
- środkowy odcinek Szprotawy (poniżej ujścia Chocianowskiej Wody) wraz z dopływami.

Rzeka Szprotawa jest ciekim III rzędu prawobrzeżnym dopływem Bobru, do którego uchodzi na 97,5 km. Długość całkowita rzeki wynosi 57,6 km a powierzchnia dorzecza 869,5 km². Źródła rzeki znajdują się na wysokości około 160 m n.p.m. na zachód od wsi Ogrodziska. Poza obszarem źródłowym płynie osi szerokim, płaskim obniżeniem, zwanego

Równiną Szprotawską. Dorzecze Szprotawy charakteryzuje gęsta sieć wodna. Dna doliny są często zabagnione i zmeliorowane. W środkowym biegu rzeka jest częściowo uregulowana i obudowana. W miejscowości Parchów, powyżej ujścia Chocianowskiej Wody w 1971 r. założony został posterunek wodowskazowy. Powierzchnia zlewni do tego wodowskazu wynosi 253 km², a długość rzeki 17,3 km. Na zachód od Jabłonowa, Szprotawa wpływa na teren gminy Radwanice. Całkowita długość rzeki na terenie gminy Chocianów wynosi około 23 km. Powyżej Przemkowa Szprotawa przepływa przez duże obszary bagien i stawów. Źródłem zanieczyszczeń wód rzeki są wprowadzane do nich ścieki ze źródeł punktowych oraz spływy powierzchniowe z pól uprawnych.

Chocianowska Woda jest największym dopływem Szprotawy w mieście i gminie. Odwadnia jej środkową i zachodnią część. Jest to zlewnia IV rzędu o całkowitej powierzchni 85,1 km², przy czym niewielka zachodnia część leży już w gminie Przemków. Dolina Chocianowskiej Wody, poza odcinkiem źródłowym, jest szeroka i zabagniona, o zawilżonej sieci wodnej. Wypełniają ją rozległe torfowiska i liczne rowy melioracyjne. W północno-zachodniej partii miasta Chocianów znajduje się bezodpływowa dolinka, w całości zatorfiona, która odwadniana była w sposób sztuczny za pośrednictwem rowów melioracyjnych i wybudowanej w 1968 r. pompowni, z której woda kierowana była do potoku Równik. Obecnie pompownia jest nieczynna pozostał sam budynek.

Na obszarze miasta i gminy znajduje się także kilka zbiorników wodnych, o łącznej powierzchni około 13,5 ha. Są to zbiorniki w wyrobiskach po eksploatacji kruszyw skalnych (np. glinianka w rejonie Chocianowa). Istnieją też zbiorniki wodne budowane w celu hodowli ryb (np. zbiornik w lesie w rejonie Michałowa). Niektóre zbiorniki wodne częściowo lub całkowicie pozbawione są wody (np. w rejonie Chocianowca, Michałowa i Rakowa) na skutek osuszenia i zarośnięcia.



Ryc.5. Wody powierzchniowe

Źródło: Opracowanie własne

Główne źródła zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych

Na obszarze gminy brak jest zakładów przemysłowych emitujących znaczne ilości ścieków przemysłowych. Głównym źródłem zanieczyszczeń, zwłaszcza dla wód powierzchniowych, są niewłaściwie stosowane środki ochrony roślin oraz nawozy, również bogate w związki azotu nawozy naturalne (gnojowica i obornik). Sporym zagrożeniem jest także nieuregulowana gospodarka ściekowa – niewystarczające wyposażenie w system kanalizacji, nieszczelne zbiorniki przydomowe i niekontrolowane zrzuty ścieków.

7.1.5. Warunki klimatyczne

Warunki klimatyczne gminy Chocianów determinowane są głównie przez dwa czynniki: geograficzny, wynikający z lokalizacji obszaru opracowania w Środkowej Europie i położenia w obrębie Niżu Środkowoeuropejskiego oraz czynnik cyrkulacyjny, związany z ruchami morskich i kontynentalnych oraz arktycznych i zwrotnikowych mas powietrza.

Klimat gminy podobnie jak całej polski jest przejściowy, kontynentalno-morski, kształtowany na przemian przez masy powietrza napływające z Oceanu Atlantyckiego lub wschodniej Europy i Azji. W skali kraju według W. Okołowicza i D. Martyn (1979)

gmina Chocianów położona jest na pograniczu 2 regionów klimatycznych: sudeckiego i śląsko-wielkopolskiego. Region sudecki, a konkretnie jego podgórska część, charakteryzuje się przewagą wpływów oceanicznych oraz słabym wpływem gór i wzniesień. Region śląsko-wielkopolski charakteryzuje się przewagą wpływów oceanicznych, amplitudy temperatur są mniejsze od przeciętnych dla kraju, wiosna i lato są wczesne, długie i ciepłe, zima zaś krótka i łagodna. Natomiast według A. Wosia (1999) gmina położona jest na pograniczu regionów dolnośląskiego zachodniego i lubuskiego. Region dolnośląski zachodni, obejmujący zachodnią część Niziny Śląskiej i Przedgórze Sudeckiego, na tle pozostałych regionów klimatycznych wyróżnia się największą liczbą dni z pogodą umiarkowanie ciepłą z dużym zachmurzeniem ogólnym nieba. Jest ich tutaj 51. Szczególnie często są notowane dni z pogodą umiarkowanie ciepłą z dużym zachmurzeniem, bez opadu, których jest 14. Region ten wyróżnia ponadto względnie rzadsze występowanie dni z pogodą umiarkowanie mroźną. Jest ich w roku tylko 11, wśród nich z pogodą pochmurną tylko 4. Region lubuski obejmuje zasięgiem ziemię lubuską, sięgając po pojezierza Poznańskie i Leszczyńskie. Zarysowują się stosunkowo wyraźnie jego granice w części zachodniej, południowej i częściowo wschodniej. Mniej wyraźne granice klimatyczne oddzielają ten region od Kotliny Gorzowskiej. Region lubuski jest obszarem, na którym stosunkowo często mogą pojawić się dni z pogodą gorącą. Do względnie licznych, w porównaniu z innymi regionami kraju, należą dni bardzo ciepłe z dużym zachmurzeniem bez opadu. Średnio w roku notuje się około 5 dni z tą pogodą. Mniejszą zaś frekwencją niż w innych regionach klimatycznych odznaczają się dni z typami pogody przymrozkowej bardzo chłodnej (8 dni w roku) oraz przymrozkowej bardzo chłodnej bez opadu (18 dni w roku).

Reprezentatywne dla gminy Chocianów, ze względu na jej położenie n.p.m., będą dane charakteryzujące klimatyczny region dolnośląski jako całość oraz dane przyporządkowane dla stacji Wrocław (region dolnośląski) i Zielona Góra (region lubuski). Według pomiarów średnia temperatura roczna z wielolecia 1951-1980 wynosi około 8,2°C; stycznia (-1,9°C), a lipca 17,8°C. W skali roku średnia liczba dni przymrozkowych, to jest takich, w których temperatura powietrza może wynieść 0°C wynosi od 64 (Zielona Góra) do 86 (Wrocław), dni mroźnych z ujemną temperaturą powietrza w ciągu całej doby jest od 29 (Wrocław) do 36 (Zielona Góra), zaś dni ciepłych z temperaturą minimalną powyżej 0°C jest od 250 (Wrocław) do 265 (Zielona Góra). Izoamplitudy roczne kształtują się na poziomie 19-20°C.

Suma rocznego opadu wynosi od 591 mm (Zielona Góra) do 612 mm (Wrocław), w tym półrocza chłodnego (listopad – kwiecień) od 221 mm (Wrocław) do 230 mm (Zielona Góra). Opady półrocza ciepłego (maj – październik) osiągają od 361 mm (Zielona Góra) do 391 mm (Wrocław). Pierwszy śnieg pojawia się około połowy listopada, a ostatni na przełomie marca i kwietnia. Pokrywa śnieżna utrzymuje się średnio przez 45 – 55 dni.

Jej grubość waha się w przedziale 15 – 20 cm. Okres występowania pokrywy śnieżnej przerywany jest częstymi odwilżami. W tym czasie opad zimowy stanowi deszcz.

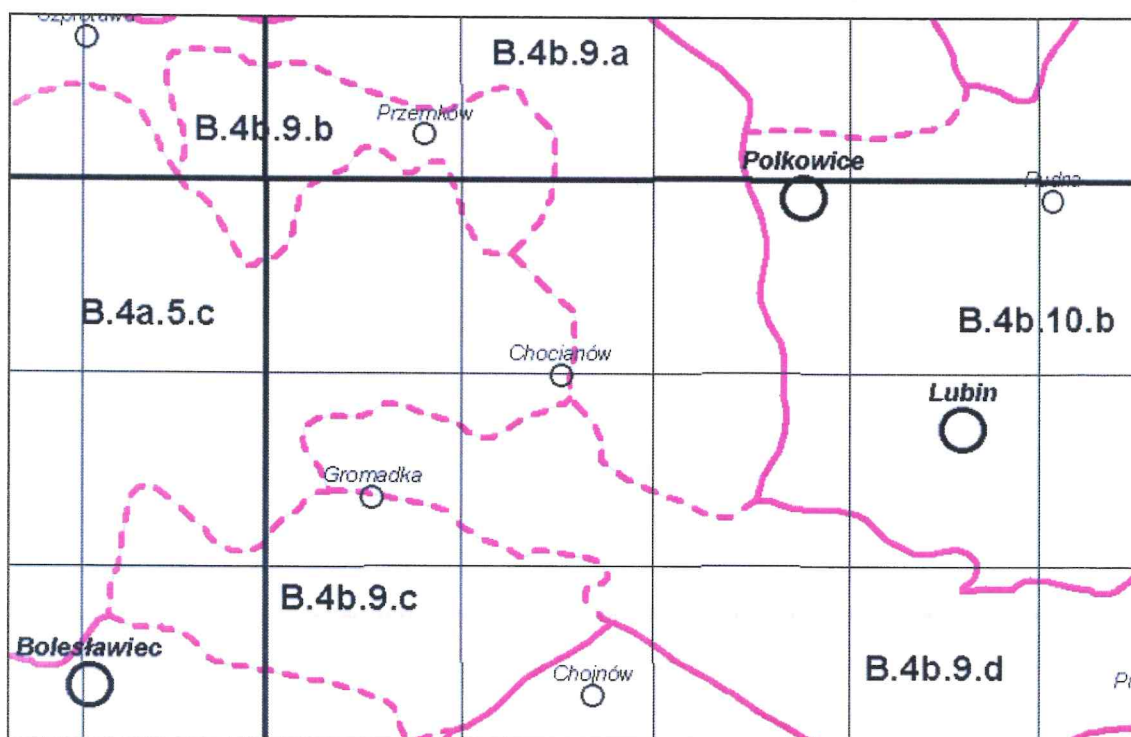
7.1.6. Flora i fauna

Szata roślinna występująca na terenie gminy Chocianów spełnia następujące funkcje:

- sanitarno-higieniczną - polegającą przede wszystkim na wzbogacaniu powietrza w tlen i zmniejszaniu w atmosferze ilości dwutlenku węgla,
- ochronną - polegającą na ochronie gleb przed nadmierną erozją wietrzną, jak również stanowiącą ostoję i schronienie dla świata zwierzęcego,
- retencyjną - polegającą na retencjonowaniu zasobów wodnych (opadów atmosferycznych i wód podziemnych),
- dekoracyjną wynikającą w dużej mierze z naturalnych cech roślinności (kształt, barwa), uzyskiwane dzięki temu efekty plastyczno-dekoracyjne korzystnie oddziałują na psychikę człowieka,
- produkcyjną - polegającą na pozyskiwaniu naturalnych surowców - drewno, grzyby.

Według podziału geobotanicznego Polski Matuszkiewicza (2008) gmina Chocianów położona jest w Państwie Holarktyda, obszarze Euro-syberyjskim, Prowincji Środkowoeuropejskiej, Podprowincji Środkowoeuropejskiej Właściwej, dziale Brandenbursko-Wielkopolskim (B.), na obszarze Krainy Południowowielkopolsko-Łużyckiej (B.4.), na obszarze dwóch podkrain:

- Podkrainy Łużyckiej (B.4a), Okręgu Borów Dolnośląskich (B.4a.5.), Podokręgu Świętoszowskim (B.4a.5.c),
- Podkrainy Południowowielkopolskiej (B.4b.), Okręgu Szprotawsko-Prochowidzkim (B.4b.9.), podokręgów:
 - Szprotawsko-Chocianowskiego (B.4b.9.a),
 - Szprotawsko-Chocianowskiego (B.4b.9.d),



Ryc.6. Położenie gminy Chocianów według podziału geobotanicznego Polski
 Źródło: Jan Marek Matuszkiewicz, *Geobotanical regionalization of Poland*
 (Regionalizacja geobotaniczna Polski) IGiPZ PAN, Warszawa, 2008

Obszar gminy Chocianów charakteryzują duże kompleksy leśne. Lasy miasta i gminy zajmują ponad połowę powierzchni gminy. Dominującym gatunkiem wśród drzew na terenach leśnych jest sosna. Na nieco żyzniejszych siedliskach występuje dąb, najczęściej w zmieszaniu z sosną.

Fauna leśna na terenach leśnych gminy Chocianów jest bardzo bogata. Zwierzyna gruba reprezentowana jest przez jelenie, sarny i dziki. Okresowo pojawiają się łosie. Z gatunków chronionych (kiedyś łownych) spotkać można bobra oraz wilka.

Zwierzyna drobna bytująca na terenie gminy to lisy, zające, bażanty, kuropatwy, borsuki, kuny i inne.

Na terenie gminy znajdują się dwa Obszary Chronionego Krajobrazu:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Chocianowskie” – obejmuje on częściowo zlewnię środkową Szprotawy i jej dopływu Chocianowskiej Wody. Wartości przyrodnicze tego obszaru to głównie szata roślinna – lasy o przewadze sosny, dębu i brzozy oraz lasy łąkowe w dolinach rzek,
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody” – obejmuje środkową część zlewni Czarnej Wody. Lasy tego obszaru złożone są z drzewostanów sosnowych, z niewielką domieszką dębu.

W odległości 3 km na zachód od Chocianowa znajduje się teren Uroczyska Czarne Stawy o powierzchni 13 ha. Jest to obszar torfowisk porośnięty bagiennymi i wilgotnymi borami oraz lasami mieszanymi. W centralnej części uroczyska znajduje się kompleks stawów potorfowych otoczony bagnami. Występują tutaj żurawie, cyraneczki i bodźce samotniki. Charakterystycznymi roślinami są: wełnianki, rosiczka okrągłolistna, pływacz średni oraz mchy torfowe. W otaczających uroczysko lasach znaleźć można wszystkie gatunki borówek, w tym rzadką borówkę bagienną, bagno zwyczajne oraz żurawinę błotną. W licznych dziuplach starych sosen mają lęgowiska dwa bardzo rzadkie gatunki sów: sóweczka i włochatka.

Na terenie gminy znajdują się użytki ekologiczne: „Torfowisko Zamienice”, „Torfowisko Kąty”. Pełnią one rolę małej retencji wodnej, w tym na obszarach lasów z przewagą suchych borów sosnowych. Występują tu stanowiska rzadkich i chronionych gatunków, a objęcie ochroną w formie użytku ekologicznego ma zapewnić ochronę najrzadszych w Polsce torfowisk przejściowych i ochronę środowiska egzystencji gatunków.

Na terenie gminy Chocianów ze względu na wyjątkowo wartościowe zasoby przyrodnicze wyznaczono także pomniki przyrody.

Bogactwo fauny, podobnie jak i flory, skupia się głównie na obszarach objętych ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody, tj. Obszarze Natura 2000 Bory Dolnośląskie.

Badania terenowe prowadzone na potrzeby opracowania Powszechnej inwentaryzacji przyrodniczej miasta i gminy Chocianów (Wrona i in., 1993) pozwoliły na zestawienie listy florystycznej liczącej 522 gatunki roślin naczyniowych, z czego 18 gatunków objętych ochroną (12 ochrona ścisła i 6 ochrona częściowa) oraz 15 gatunków rzadkich w regionie. Dalsze, systematyczne penetracje florystyczne z pewnością listę wydłużą. Powiększą także wykaz stanowisk gatunków rzadkich i chronionych. We florze dominują gatunki rodzime stanowiące 80% jej składu ogólnego. Gatunki obce (antropofity) stanowią niespełna 20% flory (102 gatunki). Zależności te pozostają w związku z historią terenu i zachowaniem na stosunkowo dużych powierzchniach płatów roślinności naturalnej i półnaturalnej. Analiza grup ekologiczno – siedliskowych odzwierciedla sposób użytkowania gruntów na badanym terenie. Przeważający udział gatunków leśnych i zaroślowych (ponad 30%) związany jest z dużą powierzchnią leśną. Wysoki udział w składzie flory posiada także grupa gatunków łąkowych (19%) oraz nadwodnych i wodnych (12%). Stosunkowo wysoki udział gatunków siedlisk ruderalnych (około 19%) wynika z obecności w terenie licznych, dzikich wysypisk śmieci i gruzowisk. Najmniej liczną grupą, stanowiącą zaledwie 2,3% składu flory, jest grupa gatunków torfowiskowych. W grupie tej znajdują się gatunki objęte ochroną prawną (3 gatunki rosiczki, bagno zwyczajne, gnidosz) i rośliny rzadkie (wełnianka pochwowata, modrzewnica, żurawina). Grupa ta jest szczególnie zagrożona ze względu na postępujący proces osuszania torfowisk i terenów zabagnionych. Siedliska żywiące te rzadkie rośliny

powinny być właściwie zabezpieczone poprzez objęcie ochroną oraz prowadzenie na ich obszarze właściwej gospodarki. Lista florystyczna obejmuje gatunki roślin naczyniowych składające się na florę spontaniczną oraz te gatunki hodowane, które notowano w zbiorowiskach o charakterze naturalnym i półnaturalnym. W liście nie uwzględniono gatunków nasadzonych na terenie parków i cmentarzy. Są to przede wszystkim drzewa i krzewy aklimatyzowane.

Uprawy rolne na terenie gminy Chocianów są poddawane nadzwyczajnym zagrożeniom i degradacji. Najczęstszymi ich formami są:

- zanieczyszczenia pyłowe ze źródeł niskiej emisji i emiterów przemysłowych, w tym napływowych,
- zanieczyszczenia powiązane z ruchem komunikacyjnym,
- zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
- niedobór wód, obniżanie się zwierciadła wód podziemnych,
- zanieczyszczenia punktowe z dzikich wysypisk śmieci.

7.1.8. Stan powietrza atmosferycznego

Na terenie gminy Chocianów nie prowadzi się obecnie monitoringu stanu powietrza atmosferycznego w ramach monitoringu ogólnokrajowego, w związku z tym nie można jednoznacznie określić jakości powietrza oraz stopnia oddziaływania poszczególnych emitorów na stan powietrza w gminie.

W gminie nie ma większych emitorów zanieczyszczeń atmosfery. Nad omawiany teren przedostają się w niewielkim stopniu napływowe zanieczyszczenia. Czynnikiem o bardziej lokalnym znaczeniu jest niska emisja (głównie SO₂ i pył). Dlatego też bardzo duże znaczenie ma podejmowanie działań mających na celu jej ograniczanie. Jest to możliwe dzięki przechodzeniu coraz większej liczby właścicieli domów prywatnych na ogrzewanie gazowe i olejowe w miejsce poprzednio stosowanego węglowego. Jednocześnie zwrócić uwagę należy na ograniczenie opalania domów wszelkimi odpadkami, wydzielającymi w procesie spalania znaczną ilość substancji toksycznych. W celu zmniejszenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego korzystnym byłoby przejście na bardziej ekologiczne źródła ciepła.

Nie bez znaczenia też pozostaje - emisja komunikacyjna - wzrastająca systematycznie ilość pojazdów samochodowych nabywanych zarówno przez podmioty gospodarcze jak i osoby fizyczne pociąga za sobą wzrost emisji przede wszystkim dwutlenku azotu. Transport samochodowy jest również źródłem zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego tlenkami węgla, węglowodorami i związkami ołowiu. Niekorzystne zmiany na terenie

opracowania mogą być związane ruchem kołowym pojazdów na drogach wojewódzkich nr 328, nr 331 oraz nr 335. Pojazdy samochodowe w ruchu emitują gazy spalinowe, wytwarzają pyły powstające na skutek ścierania okładzin hamulców oraz opon na nawierzchni drogowej. W wyniku spalania paliwa dostają się do atmosfery zanieczyszczenia gazowe, głównie: dwutlenek węgla, tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory, aldehydy, tlenki siarki. Powstające pyły zawierają związki ołowiu, kadmu, niklu, miedzi, a także wyższe węglowodory aromatyczne. Ilość emitowanych zanieczyszczeń zależy od wielu czynników, między innymi od natężenia i płynności ruchu, konstrukcji silnika i jego stanu technicznego, zastosowania dopalaczy i filtrów, rodzaju paliwa, parametrów technicznych i stanu drogi. Mogą być one źródłem skażenia wód powierzchniowych, gleb, roślinności, jak również człowieka.

Utrzymanie dobrej jakości powietrza a nawet poprawę jego jakości można uzyskać przez ograniczenie szkodliwych dla środowiska technologii, zmniejszenie oddziaływania obszarów niskiej emisji na środowisko naturalne, stworzenie warunków rozwoju dla gazyfikacji gminy (budowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjnych, doprowadzenie sieci do miejscowości o zwartej zabudowie), likwidację lub modernizację kotłowni tradycyjnych (zmiana nośnika energii z węgla np. na gaz), budowę elektrociepłowni, poprawę nawierzchni dróg, budowę obwodnic, a przede wszystkim poprzez zwiększenie wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych (promieniowanie słoneczne, energia geotermalna, biogaz).

7.1.9. Surowce naturalne

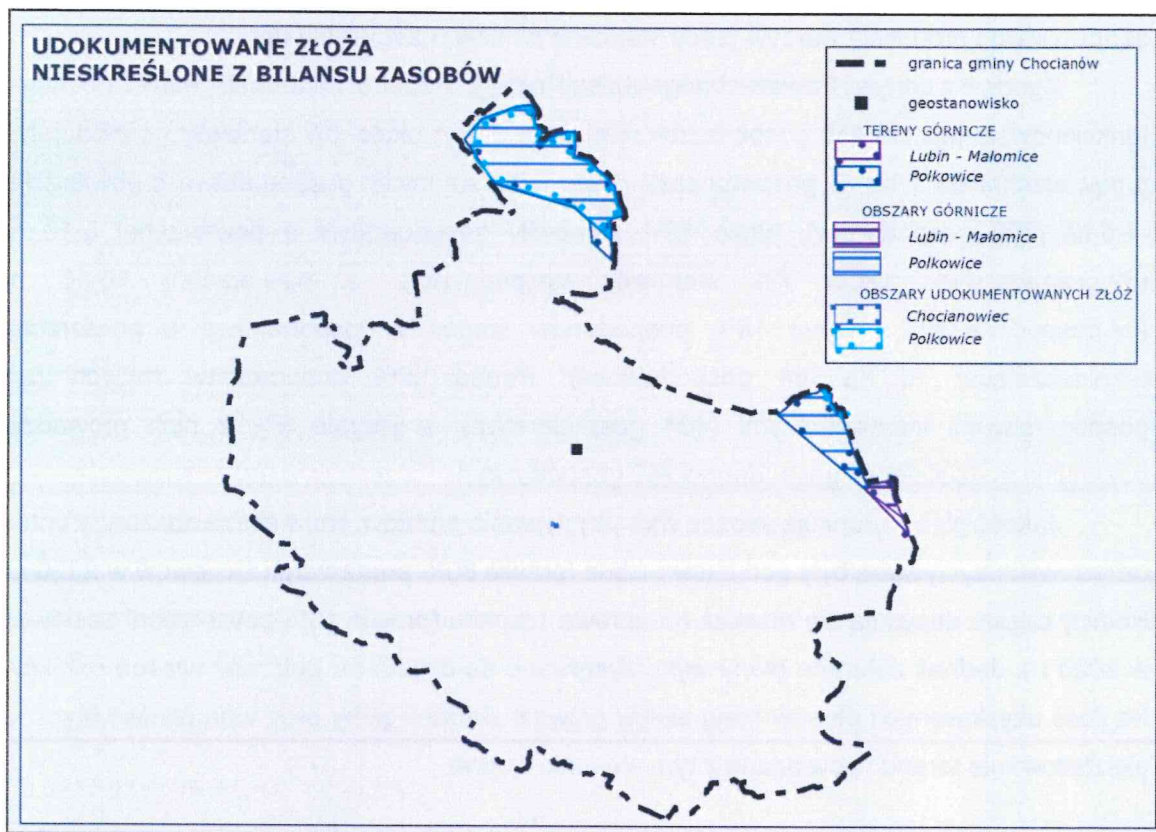
Na terenie gminy Chocianów znajdują się 2 złoża surowców naturalnych nieskreślonych z bilansu zasobów, w tym 1 złożo kruszyw naturalnych (KN) oraz 1 złożo rud miedzi (RM), które wraz ze złożami skreślonymi zostały przedstawione w poniższej Tabeli.

Tab.4. Surowce naturalne na terenie gminy Chocianów

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny MIDAS

Kod, ID złoża	Rodzaj kopaliny	Nazwa złoża	Eksploatacja	Położenie	Powierzchnia złoża [ha]	Skreślone z bilansu zasobów
KN, 12132	Kruszywa naturalne	Chocianowiec	zaniechana	Chocianowiec	3,41	nie
RM, 23	Rudy miedzi	Polkowice	- (złożo o zasobach prognostycznych)	Lubin, Chocianów, Polkowice, Radwanice	6629,00	nie
IB, 3082 *	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	Chocianów	zakończona	Chocianów, ul. Lubińska	4,74	tak
KN, 6231 *	Kruszywa naturalne	Chocianów II	zakończona		1,64	tak

* złożo skreślone z bilansu zasobów



Ryc.7. Lokalizacja udokumentowanych złóż nieskreślonych z bilansu zasobów na obszarze gminy Chocianów

Źródło: Opracowanie własne

7.2. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

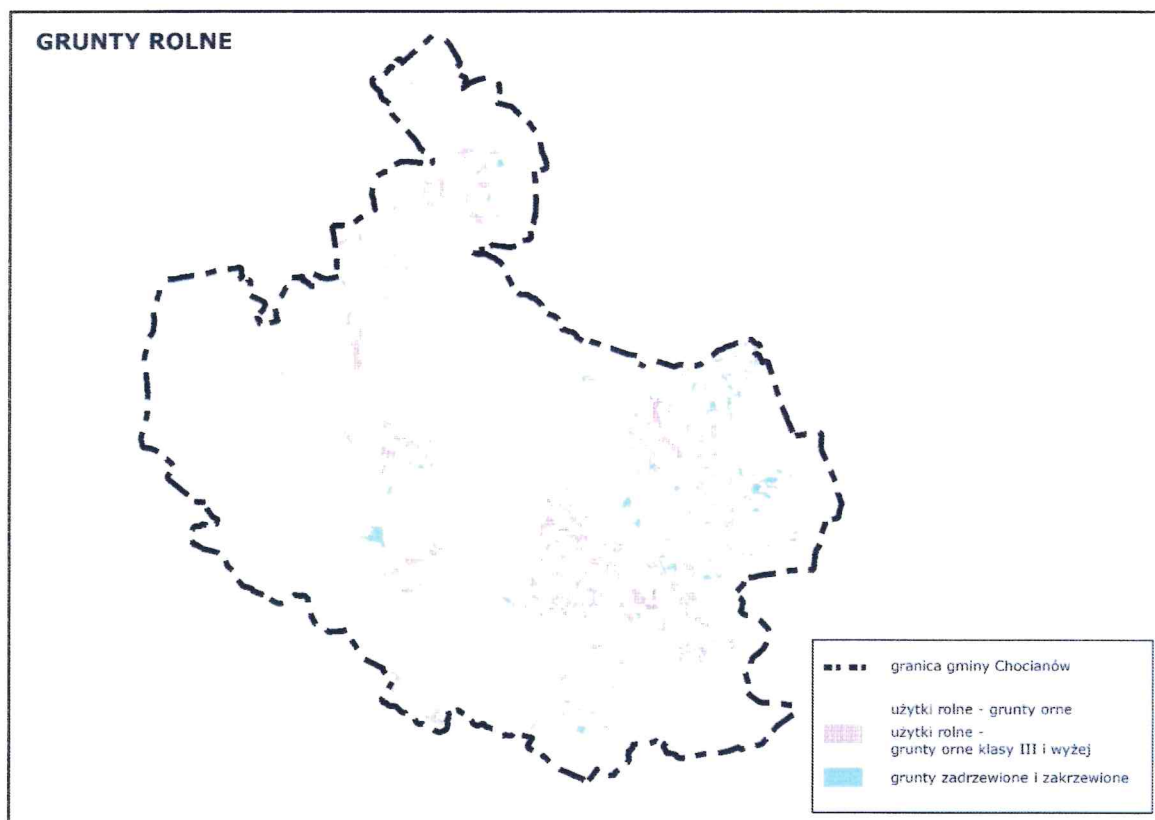
7.2.1. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Wg danych GUS w roku 2014 użytki rolne stanowiły ponad 41% powierzchni gminy Chocianów. Wartość rolnicza gleb jest zróżnicowana, choć pod względem przydatności rolniczej większość gleb gminy – prawie połowę arealu obejmują grunty V-VI z klasy bonitacyjnej. Klasy lepsze niż klasa IV (wyłącznie IIIa i IIIb) zajmują mniej niż 6%. Na obszarze gminy, w rejonie wsi Chocianowiec – Trzebnice – Żabice, znajduje się tylko jeden większy kompleks gleb chronionych dla rolniczego użytkowania o klasach bonitacyjnych IIIa - IVa. Chronione łąki na gruntach pochodzenia organicznego występują głównie w dolinach rzecznych w formie małych, izolowanych powierzchni (dolina Szprotawy) lub dużych kompleksów (dolina Czarnej Wody). Wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej (według IUNG) określa się średnio dla całej gminy na 59,1 punktów (w skali 100-punktowej). W kierunkach produkcji zdecydowanie dominuje produkcja roślinna, a zwłaszcza uprawa zbóż. Hodowla, podobnie jak w całym województwie, jest słabo rozwinięta, zwłaszcza bydła rogatego.

Pomimo sąsiedztwa dużego okręgu przemysłowego, słabo rozwinięte jest sadownictwo i produkcja warzyw (sady stanowią poniżej 0,2% areалу upraw).

Zgodnie z danymi Powszechnego Spisu Rolnego z 2020 r. na terenie gminy Chocianów funkcjonowało łącznie 469 gospodarstw rolnych, z czego około 1% stanowiły gospodarstwa o powierzchni do 1 ha (6 gospodarstw), około 55% stanowiły gospodarstwa o powierzchni 1-5 ha (256 gospodarstw), około 19% stanowiły gospodarstwa o powierzchni 5-10 ha (89 gospodarstw), około 7% stanowiły gospodarstwa o powierzchni 10-15 ha (34 gospodarstwa), a około 18% gospodarstw stanowiły gospodarstwa o powierzchni przekraczającej 15 ha (84 gospodarstwa). Ponad 99% gospodarstw rolnych było gospodarstwami indywidualnymi (464 gospodarstwa), a jedynie 9% z nich prowadziło pozarolniczą działalność gospodarczą (40 gospodarstw).

Jakość gleb warunkuje sposób wykorzystywania gruntów. Największe obszary gruntów ornych wykorzystywane były pod zasiew zbóż (prawie 80% powierzchni zasiewów w 2020 r.). Rolnicy często decydują się również na uprawę rzepaku (prawie 13% powierzchni zasiewów w 2020 r.). Jednak zbierane plony wykorzystywane są często na potrzeby własne rolników. Na ilość uzyskiwanych plonów mają wpływ głównie słabsze gleby oraz warunki klimatyczne, ukształtowanie terenu i powiązane z tym stosunki wodne.



Ryc.8. Grunty rolne na terenie gminy Chocianów

Źródło: Opracowanie własne

7.2.2. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Terytorium gminy Chocianów charakteryzuje się wysoką lesistością. Wg danych BDL GUS na koniec 2021 roku grunty leśne zajmowały powierzchnię 11699,68 ha, co stanowiło 51,2% ogólnej powierzchni gminy. Gmina Chocianów należy więc do najbardziej zalesionych gmin województwa dolnośląskiego.

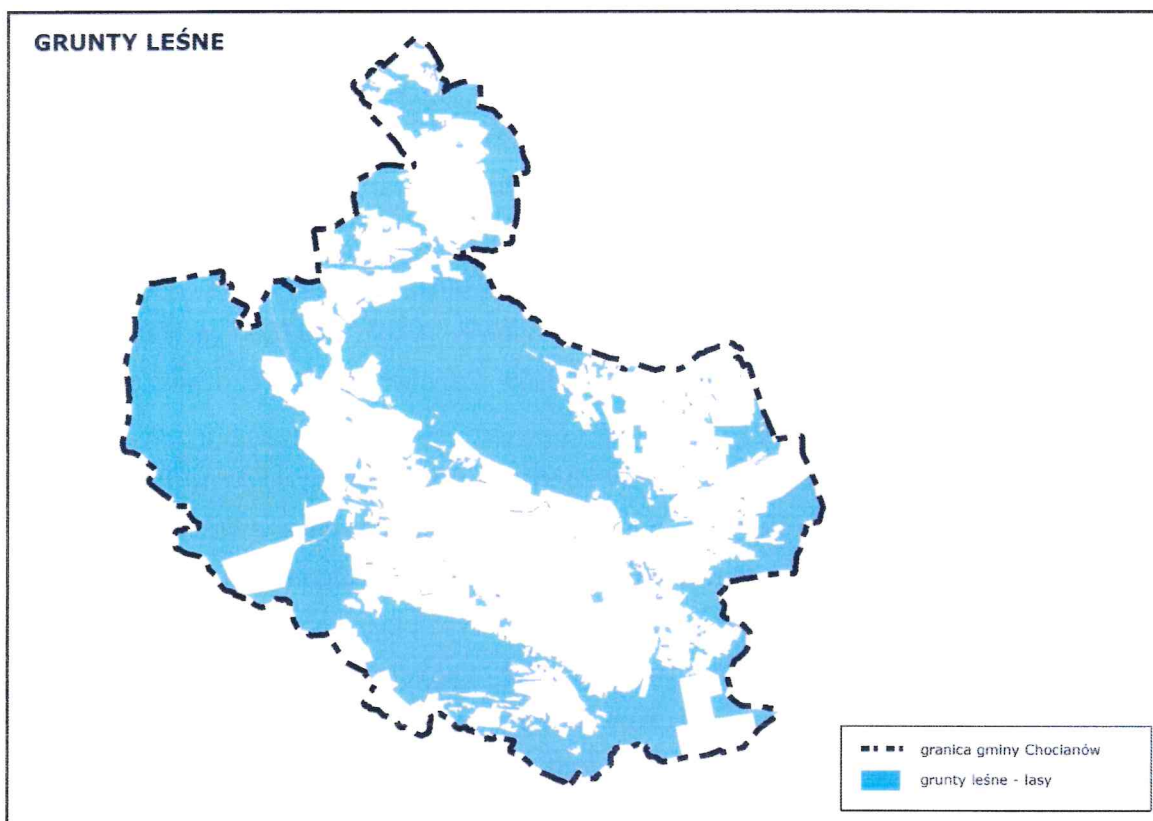
W strukturze własnościowej gruntów leśnych gminy Chocianów dominowały grunty leśne publiczne Skarbu Państwa, które stanowiły około 99,6% wszystkich lasów (w tym 11393,81 ha, tj. 99,5% w zarządzie Lasów Państwowych). Pozostałe lasy to lasy prywatne.

Dominującymi siedliskami są: bór świeży (Bśw), bór mieszany wilgotny (BMw) oraz bór mieszany świeży. Ogółem siedliska borowe na ubogich gruntach zajmują prawie 64% powierzchni zalesionej. Gatunkiem lasotwórczym jest sosna. Opanowała ona ponad 86% powierzchni lasów. Inne ważne gatunki to dąb (2,3%) występujący na żyzniejszych siedliskach oraz świerk (1,3%). Brakuje natomiast cennego ekologicznie i gospodarczo gatunku modrzewia europejskiego. Do monokultury sosny doprowadziła w przeszłości niewłaściwa gospodarka leśna. W znacznej części wprowadzona została sosna obcego pochodzenia. Monokultura przyczyniła się także do częściowej degradacji siedlisk i ogólnego osłabienia kompleksów leśnych.

Ponad połowa lasów (według inwentaryzacji przyrodniczej gminy) należy do I grupy lasów ochronnych (glebo i wodochronnych oraz o funkcji estetyczno-krajobrazowej i rekreacyjnej). Lasy produkcyjne zajmują około 37% powierzchni zalesionej.

Niekorzystną cechą lasów chocianowskich – tak z ekologicznego, jak i krajobrazowego oraz gospodarczego (w tym rekreacyjnego) punktu widzenia – jest duży udział młodych drzewostanów. Przeważają drzewostany II grupy wiekowej (20 - 40 lat), trzy najmłodsze klasy wiekowe (I - III) obejmują około 70% lasów. Ten niekorzystny stan jest wynikiem prowadzonej w przeszłości nadmiernej eksploatacji drzewostanu (gospodarka zrębowa).

Wobec dużego udziału słabych gleb i wrażliwego na degradację środowiska gruntowo-wodnego w użytkowanej przestrzeni rolniczej istnieją przesłanki dla znaczącego dalszego powiększania powierzchni zalesionych. Oprócz zalesień, głównym kierunkiem w kształtowaniu przestrzeni leśnej powinna być sukcesywna przebudowa składu gatunkowego w celu przełamania monokultury sosnowej. Zwłaszcza pożądane będzie wprowadzenie w większej ilości modrzewia europejskiego – gatunku, o dużych możliwościach hodowlanych oraz produkcyjnych w miejscowym siedlisku.



Ryc.9. Grunty leśne na terenie gminy Chocianów

Źródło: Opracowanie własne

7.3. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

7.3.1. Ochrona środowiska

Stan środowiska obszaru gminy można najkrócej określić ogólnym stopniem zalesienia, które wynosi około 50% ogólnej powierzchni. Rozległe kompleksy leśne są częścią Borów Dolnośląskich. Stanowią one ważny walor przyrodniczy i krajobrazowy gminy. Mają one równocześnie duże znaczenie gospodarcze. Wszelka działalność na terenie gminy winna uwzględniać ochronę lasów, a ewentualne działania gospodarcze nie powinny kolidować z istniejącymi kompleksami leśnymi. Obecnie lasy wykazują zniszczenia mieszczące się w klasie pierwszej (słabe), a tylko w części pojawiają się zniszczenia średnie (II klasa).

Stopień aktualnego zagrożenia lasów wskazuje zatem, że obszar ten pozostaje pod silnym wpływem emisji przemysłowych lub jest obszarem tranzytowym dla zanieczyszczeń wytwarzanych nawet w odległych ośrodkach. Istotnym czynnikiem, mogącym powodować gwałtowną degradację lasu, jest ich dominujący jednogatunkowy skład (sosna). Dlatego we wszelkich planach na rzecz ochrony środowiska musi być uwzględniona systematyczna przebudowa składu gatunkowego lasów, odpowiednia do typów siedliskowych na danym terenie.

Lasy, zwłaszcza w centralnej i południowej części gminy, często występują na utworach lodowcowych i glinach zwałowych, czyli nie są to tereny rolniczo nieprzydatne, ale ciągle jeszcze nie poddane silnej antropopresji. Czynnikiem decydującym o stanie środowiska jest na tym obszarze gospodarka leśna oraz wodna, zarówno w zakresie regulacji stosunków wodnych, jak i gospodarki komunalnej. Cały obszar należy uznać za rolniczo-leśny, ciągle mało przekształcony.

Na terenie gminy tylko nieznaczny udział mają gleby o stosunkowo wysokich wartościach użytkowych. Gleby te nie tworzą większych rejonów, lecz stanowią enklawy wśród gleb słabszych i powinny być one właściwie wykorzystane i chronione. Tereny rolne cechuje znaczny udział trwałych użytków zielonych, zwłaszcza w obniżeniu rzeki Szprotawy. Na całym obszarze przeważają gleby słabsze, stąd dominuje tu ekstensywna gospodarka rolna. Przy dużym udziale gleb niższych klas istnieje niebezpieczeństwo nadmiernego stosowania chemicznego nawożenia, co przy znacznej przepuszczalności gleb, wytworzonych na piaskach i żwirach wodnolodowcowych oraz na utworach moreny dennej, stwarza wielkie zagrożenie skażeniem wód gruntowych.

Omawiany obszar ogólnie nie jest zasobny w wody powierzchniowe. Główną rzeką na wschodzie i północy gminy jest Szprotawa, silnie antropogenicznie przekształcona, a na Równinie Szprotawskiej połączona z całą siecią rowów melioracyjnych, stwarzających groźbę przesuszenia obszaru.

Północno-wschodnia część obszaru gminy znajduje się już w strefie wpływów górnictwa miedzi, co może stać się głównym czynnikiem degradacji wód powierzchniowych. W dolinie rzeki Czarnej Wody, która jest częścią Pradoliny Wrocławsko-Magdeburgskiej, poza małymi fragmentami cała sieć cieków ma sztuczny (antropogeniczny) charakter. Widoczne jest to w regularnym układzie rowów melioracyjnych, podłużnych i poprzecznych w stosunku do osi doliny. W ten sposób bagna i tereny podmokłe zostały zamienione w użytki zielone, w małym stopniu natomiast powstały tu nowe tereny dla rolnictwa płuknego. Występujące tu stawy rybne powstały również w wyniku wielkich prac melioracyjnych.

Jedynym ośrodkiem produkcji emitującym przemysłowe zanieczyszczenia pyłowe i gazowe jest miasto Chocianów. Zakłady przemysłowe i komunalne są wyposażone w urządzenia odpylające.

Obszar gminy należy do słabo zurbanizowanych. Również wiejska sieć osadnicza i drogowa jest tu dość rzadka. Osiedla wiejskie są małe lub bardzo małe, więc można stwierdzić, że na tym obszarze stan czystości powietrza atmosferycznego nie jest zagrożony przez miejscowe emisje gazów i pyłów.

Kanalizacja sieciowa działa tylko w Chocianowie. Jest to niewystarczające, szczególnie ze względu na zasoby wód powierzchniowych, a także stosowanie chemicznych środków w uprawach rolnych.

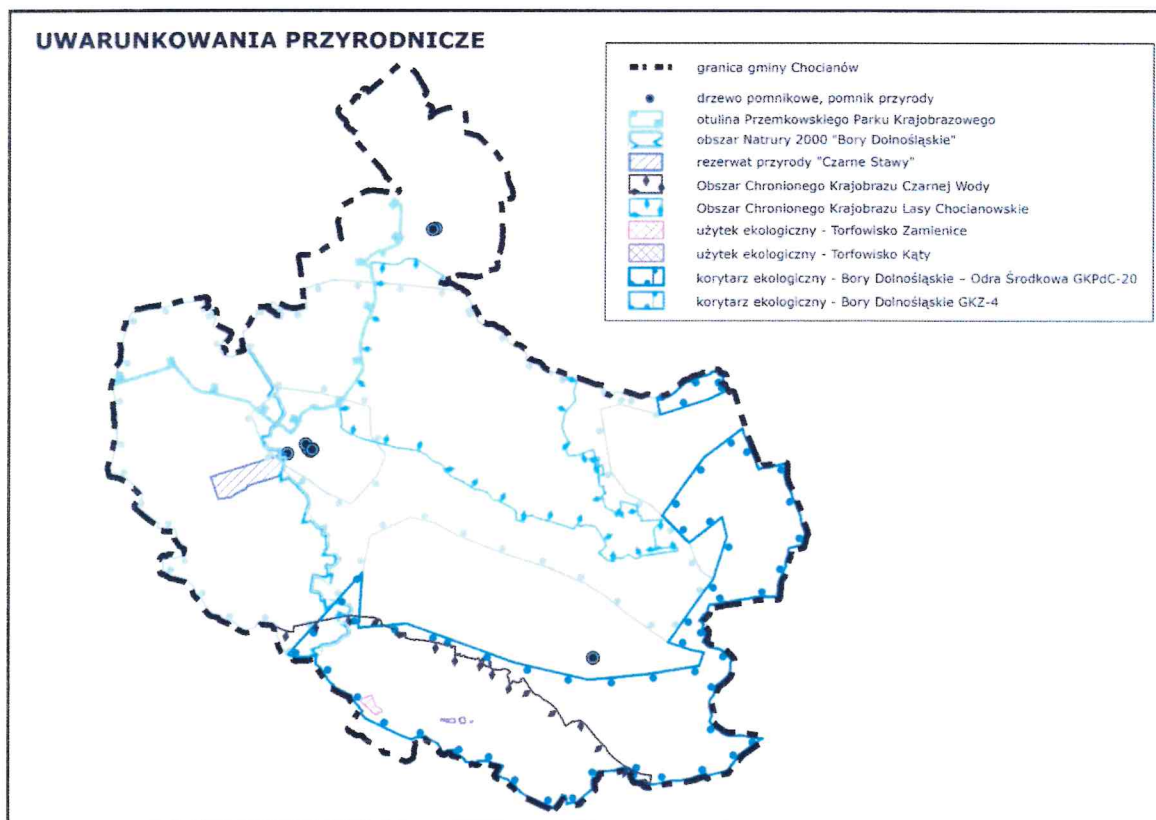
Główne rzeki terenu gminy są w związku z tym pozanormatywnie zanieczyszczone. Odpływ wód z terenów charakteryzujących gminę jest bardzo powolny, często są to wody stagnujące, dlatego nawet małe ilości zrzutów powodują dużą koncentrację zanieczyszczeń. W długofalowym działaniu na rzecz ochrony wód powierzchniowych musi być uwzględniona budowa w każdej wsi kanalizacji podłączonej do oczyszczalni ścieków.

Podstawowym dokumentem regulującym działania z zakresu ochrony środowiska na terenie gminy jest ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2022 poz. 2556 z późn. zm.) oraz opracowany na mocy tej ustawy „Program Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Chocianów na lata 2020-2023 z perspektywą do 2027 r.”.

Z obiektów zasadniczo służących ochronie środowiska na terenie gminy funkcjonuje oczyszczalnia ścieków oraz sieć kanalizacyjna. Ponadto wokół cmentarzy wyznaczone są strefy sanitarne.

7.3.2. Ochrona przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

W związku z wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi, część obszaru gminy znajduje się w zasięgu obszarów chronionych.



Ryc.10. Uwarunkowania przyrodnicze na terenie gminy Chocianów

Źródło: Opracowanie własne

Na terenie gminy Chocianów znajdują się obszary i obiekty chronione, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, do których należą:

REZERWAT PRZYRODY

Rezerwat przyrody „Czarne Stawy” jest to leśny rezerwat fitocenotyczny, o leśnym i borowym typie ekosystemu, podtypie borów nizinnych. Został powołany na mocy Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 11 kwietnia 2006 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody "Czarne Stawy". Aktualnie obowiązującym aktem prawnym dla tego rezerwatu jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 20 kwietnia 2015 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Czarne Stawy”. Rezerwat zajmuje powierzchnię 133,76 ha.

Celem ochrony jest zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych, krajobrazowych i turystycznych fragmentów borów bagiennych oraz roślinności torfowiskowej wraz z całym szeregiem gatunków roślin i zwierząt chronionych, rzadkich i zagrożonych wyginięciem.

OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

- 1) **Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Czarnej Wody** jest to Obszar Chronionego Krajobrazu, utworzony na mocy Rozporządzenia Wojewody Legnickiego z dnia 1 czerwca 1998 r. w sprawie uznania za Obszar Chronionego Krajobrazu. Aktualnie obowiązującym aktem prawnym dla tego obszaru jest Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego Nr 28 z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Czarnej Wody". Obszar zajmuje powierzchnię 10330 ha.

Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Czarnej Wody zajmuje środkową część zlewni tej rzeki i w dużej części pokryty jest kompleksami leśnymi lasu mieszanego. Dominującym elementem krajobrazu tego obszaru są płaskie, rozległe dna dolin, w których rozwinął się skomplikowany system wód powierzchniowych. Główną rzeką jest Czarna Woda, a do niej wpadają Nidzica, Brenna, Karkoszka i Brochotka oraz duża ilość bezimiennych potoków, kanałów i rowów. Uformowana została w ten sposób gęsta sieć cieków odwadniających często podmokłe lub zabagnione fragmenty dolin.

- 2) **Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Chocianowskie** jest to Obszar Chronionego Krajobrazu, utworzony na mocy Rozporządzenia Wojewody Legnickiego z dnia 1 czerwca 1998 r. w sprawie uznania za Obszar Chronionego Krajobrazu. Aktualnie obowiązującym aktem prawnym dla tego obszaru jest Rozporządzenie Nr 26 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Lasy Chocianowskie". Obszar zajmuje powierzchnię 5132 ha.

Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Chocianowskie położony jest w obniżeniu rzeki Szprotawy, z całym jej systemem wód powierzchniowych. Obejmuje zwarte powierzchnie leśne, rozległe obszary łąk w dolinach rzecznych oraz północną część miasta Chocianów z bardzo ciekawym florystycznie parkiem podworskim. Obszar ten ma charakter krajobrazu nizinnych dolin rzecznych. Rzeki płyną słabo wciętymi dolinami z dużą ilością kanałów, odgałęzień i rozlewisk. Duże wartości przyrodnicze prezentuje szata roślinna. Zbiorowiska leśne są reprezentowane przez lasy mieszane, fragmenty lasów dębowych oraz lasy łąkowe, z olszą czarną i wierzbą iwą. Interesujące są zbiorowiska roślinne torfowisk składające się głównie z mchów i turzyc (mech mokradłosz, sierpolist i brabik drzewkowaty). W miejscach stale podmokłych rozwija się bujna roślinność szuwarowa.

OBSZAR NATURA 2000:

Obszar Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków "Bory Dolnośląskie" (kod obszaru PLB020005) został utworzony dnia 13.10.2007 r. na podstawie Dyrektywy Ptasiej. Obszar zajmuje powierzchnię 172093,39 ha. Dla Obszaru Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków „Bory Dolnośląskie” sporządzony został planu zadań ochronnych, przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 21 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Dolnośląskie PLB020005 (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2014 r. poz. 2445 oraz Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2014 r. poz. 1062).

Obszar stanowi jeden z największych kompleksów leśnych Polski położony w dorzeczu Odry. Główną rzeką jest Bóbr. Rzeźba terenu jest mało zróżnicowana, przeważają tereny równinne. Południkowo przecinają je doliny rzek. Występują tu zwarte drzewostany sosnowe z ubogim runem, które stanowi wrzos i borówka. W podszycie występuje jałowiec i żarnowiec. Panującym gatunkiem jest sosna, domieszkowo występuje dąb, brzoza, buk oraz jodła i świerk. W bardziej żyznych rejonach występują bory mieszane i lasy liściaste (fragmenty buczyn i grądów). Doliny rzeczne stanowią enklawy z bardziej bujną i wielowarstwową roślinnością. Urozmaicenie stanowią także liczne stawy rybne. Niektóre z nich są porośnięte szuwarami, natomiast część jest pozbawiona roślinności wskutek ich renowacji.

Zgodnie z art. 33 ustawy o ochronie przyrody, w zasięgu Obszaru Natura 2000 zagospodarowanie musi uwzględniać konieczność ochrony Obszaru Natura 2000 poprzez eliminację działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000.

POMNIKI PRZYRODY

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody pomnik przyrody to pojedyncze twory przyrody ożywionej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie. Na terenie gminy zlokalizowanych jest 7 pomników przyrody, zgodnie z wykazem zawartym w poniższej tabeli.

Tab.5. Pomniki przyrody na terenie gminy Chocianów

Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody (<https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP>)

Lp.	Nazwa pomnika przyrody	Opis	Lokalizacja
1.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Wysokość: 24 m Pierśnica: 131 cm Obwód: 412 cm	ul. Kościuszki 21, na terenie tartaku
2.	Grab zwyczajny (Grab pospolity) <i>Carpinus betulus</i>	Wysokość: 25 m Pierśnica: 217 cm Obwód: 682 cm	w zachodniej części parku podworskiego, przy głównym budynku
3.	Grupa 2 drzew Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> brak danych o drugim drzewie	Wysokość: 28 m Pierśnica: 115 cm Obwód: 361 cm	w centralnej części parku podworskiego
4.	Klon jesionolistny <i>Acer negundo</i>	Wysokość: 21m Pierśnica: 136 cm Obwód: 427cm	w pobliżu pałacu, w zabytkowym parku
5.	Platan klonolistny <i>Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica)</i>	Wysokość: 24 m Pierśnica: 126 cm Obwód: 396 cm	w parku podworskim naprzeciwko posesji 38
6.	Grupa 2 drzew Platan klonolistny <i>Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica)</i>	Wysokość: 30 m Pierśnica: 193cm Obwód: 606 cm Wysokość: 28 m Pierśnica: 192 cm Obwód: 603 cm	w parku podworskim po dwóch stronach ruin pałacu, ok. 40 m naprzeciw wejścia do gospodarstwa nr 45 w Parchowie
7.	Grupa 2 drzew Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> brak danych o drugim drzewie	Wysokość: 27 m Pierśnica: 131 cm Obwód: 412 cm	w centralnej części parku podworskiego

UŻYTKI EKOLOGICZNE

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej – naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.

Na terenie gminy Chocianów zlokalizowane są 2 użytki ekologiczne:

- 1) użytek ekologiczny **Torfowisko Zamienice**, został utworzony na mocy Rozporządzenia Wojewody Legnickiego z dnia 31 maja 1996 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne. Jego powierzchnia wynosi 16,16 ha. Użytek ekologiczny jest położony na skraju Wzniesień Chocianowskich, graniczących z Doliną Czarnej Wody. Obiekt znajduje się w pobliżu północnego skraju wsi Janówka. Jest to siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków. O wartości przyrodniczej użytku ekologicznego stanowią: pełnienie roli małej retencji wodnej, występowanie stanowiska rzadkiego gatunku *Drosera x beleziana* Camus (mieszańca rosiczki pośredniej i rosiczki okrągłolistnej), ochrona najrzadszych w Polsce torfowisk przejściowych. Celami ochrony są: zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych, krajobrazowych i turystycznych pozostałości ekosystemów mających znaczenie zachowania unikatowych zasobów genowych i środowisk;
- 2) użytek ekologiczny **Torfowisko Kąty**, został utworzony na mocy Rozporządzenia Wojewody Legnickiego z dnia 31 maja 1996 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne. Aktualnie obowiązującym aktem prawnym dla tego użytku jest Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 22.08.2002 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne i zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jego powierzchnia wynosi 17,78 ha. Użytek ekologiczny jest położony na skraju Wzniesień Chocianowskich, graniczących od południa z Doliną Czarnej Wody. Jest to siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków. O wartości przyrodniczej użytku ekologicznego stanowią: pełnienie roli małej retencji wodnej na obszarach lasów z przewagą suchych borów sosnowych, występowanie rzadkich i chronionych gatunków roślin, ochrona środowiska egzystencji chronionego motyla z rodziny modraszkowatych - telejusa, pełnienie roli "banku. Celami ochrony są: zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych, krajobrazowych i turystycznych pozostałości ekosystemów mających znaczenie zachowania unikatowych zasobów genowych i środowisk.

KORYTARZE EKOLOGICZNE:

Zgodnie z „Mapą przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce”, która opracowana została przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży (obecnie Instytut Biologii Ssaków) pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego, częściowo obszar gminy znajduje się w zasięgu korytarzy ekologicznych łączących obszary Natura 2000:

- **Bory Dolnośląskie – Odra Środkowa GKPdC-20** – jest to fragment Głównego Korytarza Południowo-Centralnego (GKPdC), który łączy Roztocze z Lasami Janowskimi, Puszcza Sandomierską i Świętokrzyską, Przedborskim Parkiem Krajobrazowym, Załęczańskim

Parkiem Krajobrazowym, schodzi do Lasów Lublinieckich i Borów Stobrawskich, sięgając do Lasów Milickich, Doliny Baryczy i Borów Dolnośląskich.

- **Bory Dolnośląskie GKZ-4** – jest to fragment Głównego Korytarza Zachodni (GKZ), który łączy kompleksy leśne Polski Zachodniej, od Sudetów poprzez Bory Dolnośląskie i Lasy Zielonogórskie po Puszcze Rzepińską i Park Narodowy Ujście Warty, gdzie dołącza do korytarza Północno-Centralnego.

Granice korytarzy ekologicznych wyznaczone zostały w ramach sieci korytarzy ekologicznych wg „Projektu korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce” (Jędrzejewski i in. 2005), zaktualizowanego w latach 2010-2012 przez Instytut Biologii Ssaków PAN w Białowieży, w ramach projektu „Ochrona obszarów siedliskowych i korytarzy ekologicznych dzięki faunie przy drogach szybkiego ruchu w Polsce” (Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., Skierczyński M., Mysłajek R. W., Niedziałkowski K., Jędrzejewska B., Wójcik J. M., Zalewska H., Pilot M., Górny M., Kurek R. T., Ślusarczyk R. *Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011*).

Głównym założeniem merytorycznym było opracowanie mapy korytarzy o charakterze multifunkcyjnym – przeznaczonych dla możliwie największej liczby gatunków i łączących różnorodne siedliska przyrodnicze, zwłaszcza podlegające ochronie w ramach sieci Natura 2000. Podstawowym celem opracowania mapy było stworzenie praktycznego narzędzia dla ochrony siedlisk i gatunków zagrożonych fragmentacją środowiska, wykorzystywanego w planowaniu przestrzennym i projektowaniu inwestycji liniowych.

OBSZARY LUB OBIEKTY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ

Na obszarze gminy planuje się wyznaczenie obszarów objętych ochroną:

- 1) projektowany Specjalny Obszary Ochrony Siedlisk Natura 2000:
obszary, które zostały zatwierdzone w drodze decyzji przez Komisję Europejską – tak zwane Obszary mające znaczenie dla Wspólnoty (OZW): Gałuszki w Chocianowie.
- 2) stanowisko dokumentacyjne „Morena Chocianowska”
obszar proponowany do objęcia ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody wskazany w „Planie ochrony Przemkowskiego Parku Krajobrazowego”, przyjętym Uchwałą Nr XXII/669/16 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 maja 2016 r., postulowany do uwzględnienia w dokumentach planistycznych na poziomie lokalnym. „Morena Chocianowska” jest to ciąg wzniesień moreny akumulacyjnej, pochodzącej prawdopodobnie z recesywnej fazy zlodowacenia Odry. Zbudowane są z gliny morenowej, zawierającej w przewodzie piaski, żwiry i głazy morenowe. Na powierzchni osad lessowy niewielkiej miąższości.

Ponadto z prowadzonego przez GIOŚ monitoringu wynika, że na obszarze gminy Chocianów, na terenie dawnej piaskowni, zinwentaryzowano stanowiska, w tym stanowisko zastępcze, młode (populacja w stadium rozwoju) marsylii czterolistnej *Marsilea quadrifolia* – gatunku objętego ochroną na podstawie Rozporządzenia w sprawie ochrony gatunkowej roślin. Gatunek ten należy do bardzo rzadkich w Polsce, jest to jedno z trzech lub czterech stanowisk marsylii w Polsce i tworzy największe skupisko właśnie na stanowisku w Chocianowie. W związku z tym wszelka aktywność na tym terenie winna być poprzedzona inwentaryzacją siedliska oraz podjęciem adekwatnych działań ochronnych i zabezpieczających. Wszelkie inwestycje będą wymagały potwierdzenia występowania siedliska i dostosowania do jego wymagań.

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

8.1. Historia

8300 – 4500 p.n.e. Najstarsze znalezisko związane z Chocianowem w postaci mezolitycznego odłupka krzemienia odkrytego w 1941 roku w okolicach ówczesnej wieży Fryderyki.

1284. Pierwsza pisemna informacja świadcząca o istnieniu Chocianowa. W dokumencie z 9 lipca 1824 roku Wawrzyńca oficjała i Mirosława plebana w Skorogroszu dla klasztoru augustianów we Wrocławiu widnieje jako świadek Nicolao de Cosanow – Mikołaj z Chocianowa.

1297. Książę Bolko I Surowy, wnuk Henryka II Pobożnego i prawnuk św. Jadwigi Śląskiej rozpoczyna budowę zamku – warowni w Chocianowie. Odnotował to legnicki prawnik i uczony Georg Thebesius w prowadzonej przez siebie kronice Lienitzische Jahrbucher.

1311. Bolesław III książę legnicki na zamku w Chocianowie (Koczina) wystawia dokument dla klasztoru w Lubiążu o nadaniu dwóch wsi Oleszna i Gościejowice. Jest to najstarszy znany dokument napisany w Chocianowie.

1329 oraz 1331. Bolesław III wraz z synami składają dwukrotnie Janowi Luksemburskiemu królowi czeskiemu hołd lenny ze swoich ziem w tym również z zamku w Chocianowie (Cozenow).

1345 – 1435. Kolejnymi władcami Chocianowa byli książęta legniccy: Wacław I, Ruprecht I, Wacław II oraz Ludwik II książę legnicko – brzeski.

1352. W zachowanym dokumencie książę Wacław I oznajmia, że rajcy i mieszczenie Legnicy zobowiązują się spłacić jego dług w zamian za wydzierżawienie m. in. lasu i pastwiska w Chocianowie (Coczenow). W tymże samym roku książę nadaje Heylmanowi von Bran dobra w Chocianowie (Coczenow) i Trzebnicach (Tirsenbicz).

1407. W zachowanym dokumencie księcia Ruprechta znajduje się informacja o rozbudowie chocianowskiego zamku przez legnickich rajców oraz Hansa i Stephana von Rothkirch. Trzonem ówczesnego założenia była potężna wieża, która zachowała się niemal w całości w obecnej budowli.

1430. Książę Ludwik II wyraził zgodę na urządzenie przy stawie w Chocianowie (na północ od zamku) hamerni, kramu oraz młyna mistrzowi Adelheyn von Leschin i Simonowi, jego zięciowi.

1487. Rodzina von Dornheim wybudowała w miejscu obecnego kościoła na Placu Wolności niewielką kaplicę, w której została umieszczona (zachowana do dzisiaj) chrzcielnica ufundowana w 1585 roku przez Jakuba von Schönaich.

1524. Kaplica w Chocianowie została przejęta przez ewangelików.

1594 – 1596. Budowa murowanego kościoła na Placu Wolności.

1600. Zygmunt von Nostitz dokonał przebudowy zamku na nowożytną budowlę. Wzniesiono najwyższą murowaną kondygnację wieży ponad gotyckim trzonem. Nowożytna siedziba była budowlą trójskrzydłową z dominującą prostopadłościenną wieżą.

1613 – 1723. Chocianów pod panowaniem rodu von Stosch. W 1633 roku został obrabowany a następnie spalony przez oddziały armii carskiej (katolickiej) pod wodzą Albrechta Wallensteina. Dopiero około 1650 roku nastąpiło ponowne osiedlanie miejscowości. W 1698 roku przeprowadzono gruntowny remont zamku po wojnie trzydziestoletniej. Katarzyna von Stosch w 1703 roku uwolniła z poddaństwa mieszkańców Chocianowa. Władza została przekazana kilkuosobowej radzie składającej się z mieszkańców osady. Chocianów otrzymał również prawo urządzania trzy razy do roku jarmarków i raz w tygodniu targów końskich i na bydło. Powyższe przywileje zostały potwierdzone przez Baltazara Fryderyka von Stosch w 1707 roku. Przywileje targowe potwierdził cesarz Karol VI w maju 1713 roku. Uprawnienia rady oraz przepisy cechowe określił tenże sam cesarz w 1716 roku. W skład rady wchodził: sędzia, zastępca sędziego, pisarz i sołtys.

1723 – 1766. Chocianów pod panowaniem rodu von Redern. Melchior Gottlob von Redern zasłużył się w historii Chocianowa gdyż przeprowadził wiele inwestycji remontowo –

budowlanych. Przebudowano kościół, wyremontowano plebanię, założono nowy cmentarz przy ulicy Fabrycznej (zlikwidowany w 1941 roku). Największym przedsięwzięciem było przebudowanie w latach 1728 – 1732 dotychczasowego zamku na wspaniałą barokową rezydencję. Masywna kwadratowa wieża wysoka na 68 metrów została umiejscowiona w nowej bryle. Pałac został również powiązany z dziedzińcem i nowo założonym parkiem w sposób nietypowy dla tego rodzaju obiektów. W 1742 roku w następstwie tak zwanej I wojny śląskiej pomiędzy Prusami i Austrią Śląsk stał się częścią państwa pruskiego. W październiku 1747 roku wybuchł groźny pożar, który strawił bez mała całe miasto. Odbudowę kościoła wraz z wieżą zakończono dopiero w 1766 roku.

1766. Wilhelm Gottlob Christoph burgrabia i hrabia zu Dohna – Schlodien rozpoczął panowanie ostatniego wielkiego rodu Dohnów w Chocianowie aż do 1945 roku. Za jego czasów odlano dwa nowe dzwony, które umieszczono na wieży kościelnej. Dzwony zostały odlane w giserni przy obecnej ul. Trzebnickiej.

1771. Na wieży kościoła zamontowano nowy zegar.

1785. Chocianów liczy 157 mieszkańców. Na początku XIX wieku (w okresie wojen napoleońskich) w dobrach rodziny zu Dohna stacjonowały dwa szwadrony francuskich kirasjerów oraz oddział piechoty. Niestety podczas pobytu żołnierze dokonali wielu zniszczeń. Płądrowano okoliczne pola, zastrzelono okazałe daniela z tutejszego zwierzyńca, zniszczono parkowe rzeźby.

1814. Miejscowy stolarz Trogisch wykonał nowy wystrój ołtarza i kazalnicę w kościele na Placu Wolności.

1845. Chocianów zamieszkują 432 osoby. Od dwóch lat z powodzeniem funkcjonuje nowoczesny tartak wybudowany przez hrabiego Wilhelma Hermana Albrechta zu Dohna.

1846. W Chocianowie otwarto urząd pocztowy, który mieścił się przy obecnej ulicy Kościuszki naprzeciw pałacu.

1847. Dwukrotnie w ciągu tego roku Chocianów nawiedzają wielkie pożary. Między innymi spłonęła cała zachodnia i wschodnia pierzeja rynku, cała obecna ul. Kolejowa i niemal cała obecna ul. Żeromskiego.

1853. Powstanie Marienhütte (huty Maria) dało początek przemysłowemu rozwojowi Chocianowa. Założycielami tego zakładu byli Anton Schlittgen i jego szwagier kupiec Haase. Początkowo zakład składał się z dwóch pieców, w których wykorzystywano rudę darniową.

1860. Chocianów liczy 764 mieszkańców.

1864. Powstaje kolejny duży zakład przemysłowy branży metalowej – fabryka armatury Augusta Raascha, która mieściła się

przy obecnej ul. Kolejowej i ul. Głogowskiej, gdzie znajduje się zakład RAG, a przedtem Przedsiębiorstwo Produkcji Leśnej „Las”.

1865. Otwarcie prywatnej szkoły katolickiej. Powstała drukarnia Wagnera.

1866. Przy ul. Głogowskiej został wzniesiony kościół katolicki.

1883. Zakończono budowę nowej szkoły publicznej przy ul. Szkolnej.

1884. Zaczyna ukazywać się Kotzenauer Stadtblatt (Gazeta Chocianowska), która była wydawana sześć razy w tygodniu.

1890. Chocianów liczy 1160 mieszkańców.

1892. Otwarta została linia kolejowa Rokarki – Chocianów – Wschowa.

1894. Trzy wspólnoty, to jest miasteczko Chocianów, wieś Mały Chocianów (Sand – czyli obecne Zacisze) oraz obszar dworski (Dominium) utworzyły miasto Chocianów, które w tym czasie liczyło już 3600 mieszkańców.

1899. Wybudowano ratusz przy ówczesnej ul. Ogrodowej (obecnie ul. Ratuszowa). Z inicjatywy hrabiów zu Dohna rozpoczęła działalność szkoła rolnicza.

1900. Huta Maria zatrudniała około 1200 pracowników. Przy zakładzie istniała pracownicza kasa oszczędnościowa, straż pożarna, biblioteka, jadalnia, sklep zakładowy i kąpielisko oraz szpital i przychodnia zdrowia.

1905. W Chocianowie mieszkało 4118 osób, w tym 22 Polaków.

1906. Chocianów otrzymuje zaopatrzenie w wodę i kanalizację.

1908. Rozpoczęto proces brukowania ulic w Chocianowie. W pierwszej kolejności wybrukowano Rynek i ul. Kolejową, następnie w tym samym roku ulice Żymierskiego i Kościuszki. Rozpoczęła działalność miejska gazownia. Większość ulic otrzymała oświetlenie gazowe.

1910. Wybudowano halę sportową przy obecnej ul. Ratuszowej.

1919. Otwarcie linii kolejowej Lubin – Chocianów.

1925. Elektryfikacja Chocianowa. Przy ul. Lipowej rozpoczęto budowę najciekawszego na owe czasy osiedla budownictwa mieszkaniowego.

1927. Połączenie Marienhutte z podobnym zakładem Wilhemshutte z ławy w spółkę o nazwie Eisen und Emalienwerke AG. Nowy zakład miał siedzibę w Szprotawie. Produkcja obejmowała między innymi emaliowane naczynia kuchenne, wanny kąpielowe, artykuły sanitarne i kanalizacyjne.

1931. Zamknięcie największego zakładu w Chocianowie czyli dawnej Marienhutte.

1940 – 1945. Huta Maria była ważnym producentem sprzętu lotniczego. Do produkcji byli wykorzystywani zarówno jeńcy jak i robotnicy przymusowi. W Chocianowie znajdowały się dwa obozy pracy przymusowej, w jednym przebywali Polacy i Francuzi, w drugim Żydzi. W Duninowie w fabryce amunicji pracowali Polacy, Czesi, Francuzi i Serbowie.

1945. 10 lutego 1945 roku nastąpił decydujący atak radzieckich oddziałów piechoty, to jest części pułków 111-tej dywizji piechoty przy współudziale 1176 pułku piechoty 350 dywizji piechoty 24 korpusu 13 armii. Pomimo dobrze zorganizowanej obrony kapitulacja była nieunikniona. W godzinach przedpołudniowych porucznik Kapek poddał Kotzenau. Rządy radzieckiego komendanta miasta nie trwały długo. Formalne przejęcie władzy przez Polskę zostało dokonane 15 maja 1945 roku. Wtedy to przybył z Lubina Wacław Cieśla jako przedstawiciel Pełnomocnika Rządu Rzeczypospolitej Polskiej Obwód Nr VII w Lubinie. W tym samym dniu przejął kompetencje od wojskowego komendanta miasta i ustalił lokal w budynku nr 11 na Placu Wolności na biuro Zarządu Miasta. Wacław Cieśla 22 maja 1945 roku powołany został na stanowisko burmistrza Kaczanowa (taką nazwę aż do 19 grudnia 1946 roku nosił Chocianów). Otwarcie pierwszej polskiej szkoły po II wojnie światowej w Kaczanowie odbyło się 1 listopada 1945 roku. Początkowo w szkole uczyło się 35 uczniów, a w ciągu roku szkolnego liczba ta zwiększyła się do 150 dzieci. Pierwszym duchownym katolickim, który przybył do Chocianowa był ksiądz Klemens Ziomek. Przyjechał wraz z parafianami oraz trzema siostrami zakonnymi 17 października 1945 roku. Stan ludności ówczesnego Kaczanowa na dzień 31 grudnia 1945 roku był następujący: 97 rodzin polskich z 359 osobami, 5 rodzin autochtonicznych z 17 osobami i 168 rodzin niemieckich z 580 osobami – razem 956 mieszkańców.

1946. Zaczęto uruchamiać zakłady niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta (wodociągi, gazownię oraz placówkę energetyczną). Rozpoczęto produkcję w tartaku. Bardzo szybko nastąpił rozwój handlu i rzemiosła. Powstaje pierwsza instytucja spółdzielczo –

handlowa „Rolnik Polski”, jako jednostka powiatowa z siedzibą w Chocianowie. 30 listopada 1946 roku powołana została Miejska Rada Narodowa, w skład której weszło 30 osób. Przewodniczącym pierwszej MRN był Tomasz Wieczorek.

1947. Uruchomiono w mieście pierwszy punkt biblioteczny. 27 kwietnia odbył się Pierwszy Walny Zjazd Ochotniczej Straży Pożarnej w Chocianowie.

1949. 19 września 1949 roku Dolnośląskie Zakłady Metalurgiczne w Nowej Soli rozpoczęły w Chocianowie werbunek pracowników. Pierwszym zadaniem było przygotowanie do pracy pieców odlewniczych (żeliwiaków) oraz stanowisk formierskich.

1950. Przy Dolnośląskich Zakładach Metalurgicznych Nowa Sól, Oddział w Chocianowie zorganizowane zostało Koło Zrzeszenia Sportowego „Stal”. W późniejszym czasie Klub sportowy „Stal”. Na podstawie ustawy z 20 marca 1950 roku o radach narodowych zlikwidowano zarządy miast oraz stanowiska burmistrza.

1951. Minister Przemysłu Ciężkiego zarządzeniem z dnia 20 czerwca 1951 roku utworzył przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą Fabryka Urządzeń Mechanicznych „Chocianów”. Utworzenie Zakładu Produkcji Leśnej „Las” jako filii przedsiębiorstwa wrocławskiego.

1952. Otwarto Przedszkole Miejskie.

1954. 1 września rozpoczęła działalność Zasadnicza Szkoła Metalowo – Odlewnicza. Powołana przez Ministerstwo Oświaty szkoła kształciła uczniów na dwóch kierunkach tokarz i odlewnik, głównie na potrzeby FUM.

1955. Otwarcie żłobka.

1958. Miejska Rada Narodowa przeznaczyła 1,8 mln ówczesnych złotych na urządzenie kąpieliska oraz ogródka jordanowskiego i ogrodzenie parku miejskiego.

1961. Rozpoczęto budowę pierwszych czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul. Fabrycznej. Miasto otrzymuje nowe oświetlenie uliczne. Przy Szkole Podstawowej dobudowano 9 nowych izb lekcyjnych oraz salę gimnastyczną. Rozpoczął działalność Zespół Szkół Zawodowych Fabryki Urządzeń Mechanicznych. Wyremontowano budynek Ośrodka Zdrowia.

1964. 1 września rozpoczął naukę pierwszy oddział Technikum Mechanicznego na podbudowie Zasadniczej Szkoły Zawodowej o specjalnościach: odlewnictwo i obróbka skrawaniem.

1966. Do tego roku wybudowano kolejnych siedem budynków wielorodzinnych o 139 mieszkaniach. Następuje znaczny rozwój budownictwa mieszkaniowego.

1971. Dzięki poważnym nakładom finansowym Fabryki Urządzeń Mechanicznych miasto otrzymuje Międzyzakładowy Ośrodek Kultury (obecny ChOK).

1972. 16 czerwca została podpisana wieloletnia umowa pomiędzy Fabryką Urządzeń Mechanicznych oraz KGHM z Lubina. Dzięki pieniądзом z Kombinatu rozwinęło się budownictwo mieszkaniowe, wybudowano hotel robotniczy, budynek Zespołu Szkół, obiekty sportowe i rekreacyjne.

1973. W wyniku uchwały Wojewódzkiej Rady Narodowej we Wrocławiu w grudniu powstała nowa jednostka terytorialna – miasto i gmina Chocianów, utworzona z miasta Chocianowa, zlikwidowanej gminy Trzebnice i trzech miejscowości należących dotychczas do gminy Polkowice. Pierwszym Naczelnikiem miasta i gminy Chocianów został Henryk Lutostański. Ludność miasta i gminy wynosiła 10348 osób, w tym w mieście 5523 osoby. W 1973 roku przystąpiono do produkcji tokarek sterowanych numerycznie TZC-32N1 w FUM. Była to pierwsza tokarka sterowana numerycznie w Polsce. Otrzymała złoty medal na Międzynarodowych Targach Lipskich.

1974. Oddano do użytku nowoczesną stołówkę zakładową przy FUM.

1975. W wyniku zmian podziału administracyjnego kraju Chocianów znalazł się w składzie województwa legnickiego. Oddano do użytku nowy hotel robotniczy przy ówczesnej ul. Armii Czerwonej. Utworzono Średnie Studium Zawodowe najpierw o kierunku społeczno-prawnym, a następnie kierunek administracyjno-biurowy i ogólnomechaniczny. Rozpoczęcie budowy osiedla mieszkaniowego przy ul. Wesołej.

1977. W listopadzie rozpoczął działalność zakład produkcyjny Legnickiej Spółdzielni Inwalidów „Legspin”. Zakład pracy chronionej i nakładczej był dostawcą produktów włókienniczych.

1978. 22 kwietnia uroczystie przekazano do użytku nowy obiekt Zespołu Szkół Zawodowych przy ul. Kolonialnej. 22 lipca otwarto stadion sportowy.

1979. Ukończono budowę nowoczesnej hali warsztatów szkolnych przy Zespole Szkół. Hala została wyposażona w zaplecze socjalne oraz maszyny, narzędzia i urządzenia niezbędne do praktycznej nauki zawodu.

1980. 1 września rozpoczęcie nauki w nowej Zbiorczej Szkole Gminnej przy ul. Wesołej. Obiekt posiadał między innymi 20 sal lekcyjnych, pomieszczenia do terapii pedagogicznej,

pracownię komputerową i bibliotekę. Podobnie jak w całym kraju, w Chocianowie powstała „Solidarność”. Największa organizacja zakładowa powstała w Fabryce Automatów Tokarskich i liczyła ponad 1200 członków. Komitet Założycielski NSZZ „Solidarność” FAT, którego przewodniczącym był Zbigniew Machoń, został oficjalnie zarejestrowany w Międzyzakładowym Komitecie Założycielskim NSZZ „Solidarność” we Wrocławiu w dniu 20 października.

1981. 1 września przy Zbiorczej Szkole Gminnej w Chocianowie przekazano do użytku dwie nowe sale gimnastyczne.

1982. W pierwszej połowie tego roku nastąpiły represje w stosunku do chocianowskich działaczy „Solidarności”. 15 stycznia została utworzona Chocianowska Spółdzielnia Mieszkaniowa. 01 listopada zostało wybudowane nowe przedszkole w Chocianowie.

1984. W kwietniu rozpoczął pracę Zakład Uzdatniania Wody w Chocianowie. Oddano do użytku Dom Działkowca. 01 grudnia zaczęła działać nowa automatyczna centrala telefoniczna typu Pentaconta, która zastąpiła dotychczasową centralę ręczną.

1990. Pierwsze po wojnie wolne wybory samorządowe. W skład chocianowskiej Rady Miejskiej weszli w większości przedstawiciele Komitetu Obywatelskiego. Burmistrzem Miasta i Gminy został Zbigniew Machoń. Rada Miejska przyjęła herb oraz flagę miasta. Rozpoczęto proces prywatyzacji handlu i usług.

1991. W skład Zespołu Szkół weszło Liceum Ogólnokształcące.

1992. Burmistrzem Miasta i Gminy został Franciszek Skibicki.

1993. Po kilkudziesięciu latach stacjonowania, wojska byłego ZSSR opuściły Chocianów. Rada Miejska wyraziła wolę przystąpienia do Związku Międzygminnego pomiędzy gminami: Chocianów, Gaworzyce, Grębocice, Polkowice i Radwanice.

1994. Burmistrzem Miasta i Gminy został Roman Kowalski.

1995. Zakończono budowę oczyszczalni ścieków w Chocianowie.

1996. Zmodernizowano na energooszczędne oświetlenie drogowe miasta i gminy Chocianów. Przystąpienie do Związku Miast Polskich oraz Związku Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej.

1997. Od 1. do 4. maja obchodzony był Jubileusz 700–lecia Chocianowa.

1998. Burmistrzem Miasta i Gminy został Franciszek Skibicki.

1999. Na skutek wprowadzenia reformy administracyjnej Chocianów znalazł się w granicach województwa dolnośląskiego oraz powiatu polkowickiego. 01 września Szkoła Podstawowa Nr 1 w Chocianowie została przekształcona w Publiczne Gimnazjum.

2000. Oddanie do użytku miejsko – przemysłowej kotłowni.

2007. Oddanie do użytku hali sportowo widowiskowej przy Gimnazjum w Chocianowie, a następnie zespołu boisk.

2008. Zakończona została największa inwestycja po 1945 roku – rewaloryzacja Rynku i zabytkowego parku, którą przeprowadzono w latach 2007 – 2008. Łączne koszty poniesione na ten projekt wyniosły 13,3 mln zł., z czego 4,75 mln zł. to środki unijne.

2009. Zakończono modernizację i rozbudowę oczyszczalni ścieków w Chocianowie za kwotę 8,8 mln zł. Inwestycja została dofinansowana przez środki Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

2010. Burmistrzem Miasta i Gminy ponownie został Roman Kowalski.

2014. Burmistrzem został Franciszek Skibicki

2018. Burmistrzem został Tomasz Kulczyński

Dawne nazwy miejscowości Chocianów:

- Cosenow – 1284 i 1290.
- Koczina – 1311.
- Choczenow – 1329 i 1331.
- Cozenow – 1337.
- Koczenow – 1339.
- Cocenow – 1343.
- Cozcenow – 1352.
- Cozcenaw – 1359.
- Koczenow – 1398.
- Kocznaw – 1430.
- Kotzenau – od około 1600 do 1945.
- Kaczanów – 1945 – 1946.

Źródło: www.cosanow.pl, Machoń Z., 2013.

8.2. Zasoby środowiska kulturowego

Osadnictwo

O najstarszej średniowiecznej zabudowie osady powstałej przy zamku niewiele wiadomo. Można jedynie przypuszczać, że utrwalaony w okresie nowożytnym, a zachowany do chwili obecnej układ wykształcił się w jakimś stopniu już wówczas, chociaż istnieje również teoria, iż osiedle targowe jako takie ukształtowało się dopiero około 1713 roku w związku z przyznaniem stosownych praw, o które zabiegali feudałowie z zamku w trosce o większą niezależność swych posiadłości. Niemniej jądrem tego układu jest regularny czworobok (prostokąt) rynku, położony w przybliżeniu na osi wschód – zachód z siecią odchodzących odeń pod kątem prostych ulic, spośród których największe znaczenie miały te o przebiegu równoległym do owej osi. Pośród tak ukształtowanego placu wznosił się od 1594 roku kościół, który zajął prawdopodobnie miejsce wcześniejszej średniowiecznej kaplicy. Układ ten był zapewne następstwem funkcji pełnionych przez osadę, to jest obsługi tutejszego zamku oraz okolicznych rolniczych terenów (targi). Poza samą osadą służebną i zamkiem istniał na tym obszarze jeszcze jeden punkt osadniczy, być może starszy od niej samej. Chodzi tu o hamernię z młotem kuźniczym i młynem wraz z towarzyszącymi im przyległościami, o których jest wzmianka w 1430 roku. Była ona położona przy stawach chocianowskich na północ od dzisiejszego miasta. Można jednak przyjąć, że w pewnym okresie zamek odgrywał w stosunku do osady rolę najistotniejszego czynnika miastotwórczego. W okresie nowożytnym rynek (w przypadku Chocianowa, który nie posiadał wówczas praw miejskich stosowniejsze jest określenie „centralny plac”) obudowany był domostwami, na zapleczu których zgrupowane były w czworoboki zabudowania gospodarcze. Nie był wybrukowany. Była to więc zabudowa o wiejskim układzie i charakterze przeniesiona niejako w warunki miejskie, bowiem głównym zajęciem większości mieszkańców Chocianowa było przez całe stulecie rolnictwo. Podobna w charakterze zabudowa znajdowała się również przy sąsiadujących z rynkiem ulicach. Tam także mamy do czynienia z typowymi chłopskimi zagrodami z prostymi jednokondygnacyjnymi domami, które tym się jedynie różniły od przyrynkowych, że były nieco skromniejsze. Ten stan trwał właściwie do połowy XIX wieku, a konkretnie do 1847 roku, a więc do czasu wielkiego pożaru miasta, który zniszczył przeważającą część jego zabudowy. W I połowie XIX wieku zabudowa ulic była głównie fachwerkowa (szachulec), a dachy miały pokrycie gontem. Pożar zniszczył większą część zabudowy przyrynkowej. Spłonęły zachodnia, część północnej i wschodnia pierzeje rynku. Zniszczeniu uległa zabudowa całej ówczesnej Bauerngasse (ul. Kolejowa) na odcinku do ul. Głogowskiej oraz niemal całej Bürgergasse (ul. Żeromskiego). W rynku pozostały połowa północnej i połowa południowej pierzei. Poprzedzająca wspomniany pożar zabudowa miejscowości też nie mogła być zbyt stara i liczyła sobie najwyżej sto lat, bowiem poprzedni tego typu kataklizm o porównywalnej skali miał miejsce w 1746 roku. Najstarsze zachowane domy w mieście pochodzą jednak z czasów bezpośrednio po ostatnim wielkim pożarze. W trakcie odbudowy powstały wokół rynku domy niemalże jednakowej wielkości i wyglądu na

zbliżonych kształtem działkach. Były to budynki dwukondygnacyjne z cegły, które zastąpiły stojące tu niegdyś 24 domy o konstrukcji belkowej z wypełnieniem, niejednokrotnie nakryte jednym (dwuspadowym łupkowym) dachem na kilku sąsiadujących domach (bez podziałów murami ogniowymi). Układ ten jest czytelny do dzisiaj w zachodniej partii pierzei północnej. Na tyłach domów rynkowych znajdowały się dziedzińce okolone zabudową gospodarczą (stodoły i szopy). Były fachwerkowe, kryte słomą bądź gontem. W pierzei północnej przetrwało do końca XIX wieku 8 takich chłopskich gospodarstw. Na ich miejscu (w partii wschodniej pierzei) powstały w ostatnich latach tego stulecia okazałe, jak na chocianowskie warunki, trójkondygnacyjne, wyższe od dotychczasowych, kamienice. W latach 40-tych XX wieku istniały jeszcze takie wiejskie w charakterze budynku przy Hintermarkt (ulica na tyłach tejże pierzei, dziś będąca traktem gospodarczym). W narożniku rynku i dawnej ul. Chojnowskiej (dzisiejsza ul. Kościuszki) stały do początku XX wieku zabudowania dziedzicznego sołectwa – największego chłopskiego gospodarstwa Chocianowa. Na tym miejscu wzniesiono wówczas gospodę „Drei Kronen”. Pozostałą zabudowę pierzei rynkowych stanowiły domy rzemieślników i kupców. Przy południowej pierzei znajdowały się nadto pastorówka i dom kantora, we wschodnim narożniku pierzei północnej – dom sędziego. Najmłodszą kamienicą jest wzniesiona w 1925 roku przez drukarza Rudolfa Jäckela (na miejscu wcześniejszej budowli) kamienica pod dzisiejszym nr 12, trójkondygnacyjna z mieszkalnym poddaszem, o połowę wyższa od zabudowy pierzei. Stojący pośrodku rynku kościół nie uległ pożarowi. Wokół niego rozciągał się cmentarz zamknięty jeszcze w 1731 roku. Wówczas to zaczął funkcjonować nowo założony cmentarz przy Kirchhofgasse (ul. Fabryczna).

Około połowy XIX wieku główną ulicą Chocianowa była dzisiejsza ul. Żeromskiego. Leżały przy niej 3 gospodarstwa chłopskie i 8 domów należących do rzemieślników. Przedłużeniem Bürgergasse była dzisiejsza ul. Głogowska, jednakże administracyjnie nie należała ona do miasteczka, lecz do gminy wiejskiej. To samo dotyczyło dzisiejszej ul. Trzebnickiej, dawniej Lübenner Strasse, której historyczna nazwa brzmiała Mühlengasse, ponieważ znajdowały się przy niej swego czasu 3 wiatraki. Dwa spośród nich przepadły z początkiem XX wieku, a trzeci istniał jeszcze tuż przed wybuchem II wojny światowej. Obecnie na obszarze tym powstało osiedle domów jednorodzinnych. Ponadto przy tej ulicy znajdowały się liczne gospodarstwa rolne. Z ich zabudowy istniały w okresie międzywojennym już tylko pojedyncze obiekty gospodarcze. Ruch przelotowy o sporym znaczeniu odbywał się dzisiejszą ul. Kościuszki. Tu znajdowały się, oprócz wspomnianego uprzednio sołectwa, także pomniejsze gospodarstwa rolne, jak również 7 posesji rzemieślników. Prawie wszystkie budynki były wzniesione w konstrukcji mieszanej, belkowej z wypełnieniem. Przedłużeniem ul. Chojnowskiej była ul. Przemkowska (Primkenauer Strasse, historyczna wcześniejsza nazwa Sand). Dzisiaj składają się na nią dwie ulice: Aleja Sybiraków na odcinku wschodnim i II Armii Wojska Polskiego na odcinku zachodnim. Należała jeszcze wówczas do gminy

wiejskiej i była z rzadka tylko zabudowana. Na lewo i na prawo od niej leżały ogrody, a także pola i łąki. W jednym spośród dwóch funkcjonujących przy niej gospodarstw znajdowała się tłocznia oleju lnianego.

We wsi Klein Kotzenau (brak polskiego odpowiednika nazwy) znajdowały się niezbyt duże gospodarstwa rolne oraz zabudowania należące do chałupników. Mieszkańcy gromadzili się w jedynej tutejszej gospodzie o nazwie „Sandkretscham”, która jak sama nazwa wskazuje, była spadkobierczynią funkcjonującej tu niegdyś karczmy. W okresie międzywojennym została znacznie rozbudowana i nosiła nazwę „Weisses Ross”. W rejonie obu wspomnianych ulic położona była, w pewnej odległości od miasta w kierunku zachodnim, strzelnica należąca do Bractwa Kurkowego. W I połowie XIX wieku był to budynek wzniesiony w powszechnej w Chocianowie konstrukcji mieszanej, belkowej z wypełnieniem. Z czasem budynek strzelnicy wykorzystywano nie tylko do celów organizacyjnych bractwa. Pełnił on również funkcje ogólnokulturalne (sala widowiskowa, w której odbywały się przedstawienia teatrów objazdowych, zebrania związków, zabawy i festyny). Z początkiem XX wieku (1908 rok) główna duża sala strzelnicy została odnowiona. W tym czasie budynek był już murowany w całości, a w bezpośrednim jego otoczeniu funkcjonował w latach 20–tych XX wieku ogródek koncertowy. W 1927 roku dokonano gruntownego remontu budynku strzelnicy.

Znaczny wzrost liczby zatrudnionych, w związku z powstaniem w 1854 roku huty, zrodził potrzeby mieszkaniowe na dużą skalę. Początkowo uzupełniano wolne działki przy ulicach i zabudowa ta nie miała ściśle określonego jednolitego charakteru. Była wręcz przypadkowa. Częstokroć były to domy proste, nakryte dwuspadowym dachem z użyciem w murach szlaki z tutejszej huty. Zmniejszała się też stale liczba gospodarstw chłopskich. Na ich miejscu nowe domy wznosili rzemieślnicy i pracownicy huty. Ten pierwszy nieplanowy okres zabudowy trwał do lat 70–tych XIX wieku. Równolegle zaczęły powstawać wielorodzinne domy pracownicze. Jednymi z pierwszych tego typu były obiekty przy dzisiejszej ul. Zaulek Fabryczny, powstałe w bezpośredniej bliskości huty na wygospodarowanym z jej obrębu terenie przyległym do cmentarza ewangelickiego. Cmentarz został w tym czasie (1865 rok) powiększony. W tym czasie założono w mieście nowy cmentarz. Był nim położony w pewnej odległości od miasta, na przedłużeniu ul. Głogowskiej, cmentarz katolicki. Wiązać to można ze wzniesieniem w latach 1864 – 1866 kościoła katolickiego przy rozwidleniu ówczesnych ul. Głogowskiej i Lubińskiej. Potrzeba powstania świątyni wiązała się zapewne także ze znacznym wzrostem liczby katolików przybyłych być może do pracy w tutejszej hucie. Równolegle ze wzniesieniem kościoła i założeniem cmentarza powstała szkoła katolicka. Kolejna rozbudowa cmentarza przy ul. Fabrycznej miała miejsce w 1891 roku za sprawą zu Dohnów. Na miejscu Scheunengasse powstała Gartenstrasse. Podobny proces dotknął również Bauerngasse. Z czasem zmieniła nazwę na Bahnhofstrasse (dzisiejsza ul. Kolejowa) i została doprowadzona do dworca. Było to związane z otwarciem linii kolejowej Niegostawice

– Rokitki (1891 rok), a później również Lubin – Chocianów (1919 rok). Przy ul. Kolejowej wzniesiono ponadto kilka domów o willowym charakterze, odznaczających się pewnym smakiem architektonicznym. Także przy tej ulicy rozwinął się drugi co do znaczenia zakład przemysłowy Chocianowa – Fabryka Armatur Raascha (założona w 1864 roku), zyskując z początkiem XX stulecia dwie nowe hale produkcyjne.

Po uzyskaniu statusu miasta, co miało miejsce w 1894 roku (nastąpiło wówczas połączenie dotychczasowej osady targowej z wsią Klein Kotzenau i obszarem należącym do dóbr), Chocianów został wyposażony w budynki o charakterze oficjalnym. W latach 1899-1900 wzniesiono ratusz. Na sąsiedniej działce po stronie północnej stanął budynek straży ogniowej z garażami na zapleczu sięgającymi aż do ówczesnej Bismarckstrasse (ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego, dawna ul. Żymierskiego). W tym samym czasie zabudowana została ulica Schlittgena (obecna ulica 3-go Maja), przy której mieścił się dotąd jedynie Dom Reprezentantów pobudowany przez hutę. Huta zabudowała również całą dzielnicę efektownymi domami robotniczymi (ulice: Kolonialna i ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego, dawna Żymierskiego). Kolonia tych domów została oddana do użytku w 1909 roku. Całość, w tym pobudowany na zakończeniu dzisiejszej ul. Kolonialnej tzw. Lehrlinghaus, znajdowała się w większym założeniu zielonym, z którego pozostał do dziś odcinek wzdłuż domów przy ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego, dawna ul. Żymierskiego 13 – 26. Dzisiejsze ulice Kościuszki i Żeromskiego zostały całkowicie zabudowane. Znaczny udział w tym mieli kamienicznicy. Budowa mieszkań nie była jeszcze wówczas głównym celem miasta. Szczególny nacisk położono na organizację wolnego czasu i urządzenia higieniczne. Chocianów otrzymał zaopatrzenie w wodę i kanalizację prawie równocześnie (1906 – 1907 rok). Pierwszy odcinek wodociągu przebiegał ulicami Kolejową i Głogowską. Z chwilą uruchamiania kolejnych jego nitek następowała likwidacja funkcjonujących dotąd otwartych (ogólnie dostępnych) studni. W 1907 roku miasto posiada własne kąpielisko. Proces brukowania miasta rozpoczął się w 1908 roku, począwszy od rynku i ul. Kolejowej. W 1910 roku położono nawierzchnię z płyt cementowych na groblach parkowych. W 1910 roku powzięto zamiar budowy hali sportowej i uzyskano obietnicę dofinansowania przedsięwzięcia ze środków centralnych. Jeszcze w tym samym roku położono fundamenty. W lutym następnego roku nowo wzniesiona hala służyła już do zebrań. Przed I wojną światową miasto znajdowało się w rozkwicie. Jednakże jej wybuch przerwał na jakiś czas tę dobrą passę. Na skutek wojny huta, będąca głównym źródłem utrzymania obywateli, straciła dotychczasowe rynki zbytu, a ich odzyskanie było trudne (traktat wersalski i jego następstwa). Spowodowało to wzrost bezrobocia. Tymczasem potrzeby mieszkaniowe nie malały, a ruch budowlany zamarł na bez mała 5 lat. Powstawały jedynie pojedyncze małe domy przy ówczesnym placu sportowym w widłach dzisiejszych ulic Kolejowej i Trzebnickiej. W latach 1922 – 1923 wybudowano nowe kąpielisko w pobliżu starego stawu cegielnianego na wschód od miasta.

Wyposażono je w nowoczesne urządzenia rekreacyjne. W 1924 roku na zebraniu rady miejskiej postanowiono jednogłośnie o elektryfikacji i jeszcze w tym samym roku zaawansowano prace. Miasto rozwijało się wówczas w kierunku południowo – wschodnim. Została wytyczona dzisiejsza ul. Pocztowa. Początkowo z rzadka tylko zabudowana, zyskuje około 1925 roku nową placówkę pocztową. Dotychczas poczta mieściła się w budynku przy ul. Kościuszki 22, pamiętającym czasy powstania urzędu w 1846 roku w pobliżu hrabiowskiego pałacu. Nowej poczcie towarzyszy wzniesiony wkrótce przy tej samej ulicy dom mieszkalny dla jej pracowników, stanowiący obok bliźniaczego załazek nowego, dużego osiedla mieszkaniowego z jądrem przy ul. Lipowej. Na lata 1925 – 1926 przypada początek ożywionego ruchu budowlanego w mieście. Przy ul. Lipowej (po lewej stronie) są gotowe w 1926 roku 4 domy wielorodzinne. Powstała wówczas spółka akcyjna Schliesische Heimstätte, która w imieniu zarządu miasta wznosi cały szereg estetycznych niewielkich domków jednorodzinnych. W ten sposób została zabudowana w całości ul. Göringa (1-go Maja). W latach 30-tych XX wieku wznowione zostały prace przy budowie osiedla w rejonie ulic Lipowej i Wesolej. Powstawały tu zbliżone formą dwukondygnacyjne wielorodzinne domy czynszowe. Do 1938 roku zabudowana była już cała lewa strona ul. Lipowej, po prawej istniały zaś dwa domy. Prace kontynuowano następnie w 1939 roku, kiedy to w planach było wzniesienie 3 domów 7-rodzinnych. W chwili obecnej ulica jest zabudowana mniej więcej jednolicie w całości. Oznacza to, że prace przy wykańczaniu osiedla prowadzono także po wybuchu II wojny światowej. Jeszcze w trakcie budowy (1926 rok) uznano powstające osiedle za najciekawsze osiągnięcie budownictwa w Chocianowie. Ulica Lipowa została obsadzona obustronnie lipami, a poszczególne domy zyskały jednolite dla wszystkich ogrodzenie ze sztachet drewnianych na podmurówce ze słupkami (fragment takiego płotu z czasu budowy osiedla zachował się do dziś po północnej stronie ulicy). Należy zwrócić w tym miejscu uwagę na fakt, że nowe domy przy ul. Lipowej prezentowały się w całej okazałości od strony wjazdu do miasta z kierunku Lubina, stanowiąc niewątpliwie dobrą jego wizytówkę i co ważniejsze, pozostając w harmonii z charakterem dotychczasowej zabudowy. Poprzedzające je małe parterowe domki przy dzisiejszym ulicach 1-go Maja i Polnej nie zasłaniały widoku z tego kierunku. Perspektywa ta została zaprzepaszczona przez fakt wzniesienia w latach 1975 – 1982 osiedla wielkopłytowych trójkondygnacyjnych bloków.

W wyniku naturalnych procesów fakt administracyjny a co za tym idzie sztuczne połączenia trzech różnych układów w jeden organizm miejski z końcem XIX wieku jest czytelny w rozplanowaniu Chocianowa do chwili obecnej. Jądrem całości jest rynek z przyległymi doń ulicami, który zasymilował się z układem zabudowań huty oraz osiedlami wzniesionymi dla potrzeb zatrudnionych w niej pracowników oraz z terenem osiedli miejskich położonych pomiędzy nim a dworcem kolejowym. Założenie pałacowo – parkowe położone na uboczu, w kierunku południowo – zachodnim od rynku, pozostało układem niezależnym.

Jeszcze w okresie międzywojennym jedynie zabudowania należące do dominium na zachód od miasta łączyły się w pewnym stopniu z jego układem poprzez sieć dróg gospodarczych wytyczonych w końcu XIX i na początku XX wieku. Po 1945 roku uległa dewastacji bądź całkowitemu zniszczeniu większość zabudowy gospodarczej dawnych dóbr, a obsługujące je drogi dojazdowe straciły rację bytu. To samo dotyczy układu dawnej wsi Klein Kotzenau. Jest on nadal czytelny, jako niezależny od miasta układ wsi, pomimo powstania w tym rejonie osiedla mieszkaniowego przy wyjeździe w kierunku Przemkowa. Separacja tego układu trwa z przyczyn obiektywnych, to jest niemożności zabudowania z uwagi na topografię terenu odcinka ul. II Armii Wojska Polskiego pomiędzy Aleją Sybiraków a ul. Piotrowską. Spośród osiedli mieszkaniowych powstałych po 1945 roku stosunkowo najkorzystniej wpisało się w tkankę miejską osiedle przy ul. Fabrycznej, powstałe począwszy od 1961 roku na terenie zlikwidowanego w 1940 roku cmentarza ewangelickiego, choć być może korzystniejszą alternatywą z konserwatorskiego punktu widzenia byłoby pozostawienie na tym miejscu terenu zielonego ogólnie dostępnego, jak przewidywały to plany przedwojenne. Drugim w miarę pozytywnym przykładem może być osiedle przy ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego, dawna ul. Żymierskiego wzniesione w 1965 roku. Teren ten od początku bieżącego stulecia stanowił zaplecze dla mieszkaniowego budownictwa fabrycznego (huty). Budynki obu osiedli wznoszonych techniką wielkiej płyty nie przekraczają w zasadzie gabarytów dopuszczalnych dla miasta o skali Chocianowa (3 – 4 kondygnacje), poza tym są położone w pewnej, bezpiecznej odległości od staromiejskiego centrum. Najślabiej związane z przestrzenią miasta jest leżące zupełnie na jego obrzeżu, w klinie wyznaczonym ulicami Trzebnicką i linią kolejową, osiedle mieszkaniowe na przedłużeniu ul. Wesolej. Obserwuje się tu wyjątkowo niekorzystny wpływ na panoramę miasta widzianą od strony drogi lubińskiej oraz zakłócenie tego, co w urbanistyce nowoczesnego Chocianowa stanowiło istotną wartość, to jest układu zabudowy dwóch znacznych osiedli mieszkaniowych z okresu międzywojennego. Zwłaszcza ucierpiało tu charakterystyczny dla czasu swego powstania wachlarzowy układ osiedla domków jednorodzinnych. Tę niekorzystną ingerencję nowej zabudowy potęguje zwłaszcza sposób rozmieszczenia poszczególnych budynków w obrębie całości zabudowy, nie zaś ich gabaryty, które mieszczą się w granicach dopuszczalnych dla skali miasta norm. Nowa zabudowa terenu huty mieści się w obrębie terenu historycznego zakładu. Historyczny układ miasta w Chocianowie nie został w istotny sposób zakłócony. Stanowi to niewątpliwie o jego dużej wartości.

Tereny wiejskie

Mimo niewątpliwie wczesnego pochodzenia wsi, ich udokumentowanie w źródłach pisanych jest późne. Należy to przypisać kruchości materiału oraz kataklizmom, w których były one unicestwiane. Zdecydowana większość, jeśli nie wszystkie miejscowości

mają wczesnośredniowieczny rodowód. Do XIII wieku były to małe osady, rodowe bądź rodzinne. W XIII wieku, w rezultacie programowych działań, nastąpiła komasacja gruntów i nadanie wsiom racjonalnych planów. Wtedy też albo w następnym stuleciu powstały zapewne wszystkie miejscowości gminy. Pierwotne osadnictwo w poszczególnych miejscowościach dzisiejszej gminy należało do zwartych. Spowodowały to głównie korzystne uwarunkowania gruntowe. Większość wsi zlokalizowana jest przy głównych drogach. Były to najczęściej powstałe już w średniowieczu popularne ulicówki lub rzędówki, które późniejszy rozwój osadnictwa przekształcił w bardziej skomplikowane układy przestrzenne (np.: wielodrożnica, ulicówka z folwarkiem, itp.). Niemniej do dnia dzisiejszego większość wsi posiada układ czytelnej ulicówki. Założone w XIII wieku, czy raczej zreformowane przestrzennie i prawnie wsie, pozostawały w mało zmienionych układach do XIX wieku, kiedy to niektóre z nich rozwinęły się terytorialnie, czasem dość znacznie (Chocianowiec, Trzebnice). W przypadku wielu wsi ich układy przestrzenne zostały poszerzone o folwarki, zakładane już w czasach średniowiecznych i później. Powstały także przysiółki i kolonie (Janówka, Kolonia Szklary Dolne, Kolonia Raków, Marynów, Piaski, Zacisze, Zagórze). W kilku wsiach znajdują się zespoły pałacowe lub dworskie z parkami (Brunów, Chocianowiec, Parchów, Żabice). Po 1945 roku wiele z nich uległo degradacji. Historyczny układ ruralistyczny większości wsi (Brunów, Chocianowiec, Parchów, Pogorzelska, Trzebnice i Żabice) ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków i dodatkowo chroniony prawem miejscowym.

Charakterystyczną cechą obecnej przestrzeni osadniczej gminy jest stosunkowo niewielki stopień rozproszenia. Zdecydowana większość terenów osiedleńczych tworzy skupione układy osadnicze o mniej lub bardziej intensywniej zabudowie, w zależności od typu genetycznego wsi. Niewiele jest przysiółków, a rozproszona pojedyncza zabudowa odgrywa marginalną rolę w układzie przestrzennym i w krajobrazie gminy. Zabudowa większości miejscowości ma charakter zagrodowy skupiony przy szlakach komunikacyjnych przecinających daną wieś. Na terenie większości wsi ponad połowa substancji mieszkaniowej powstała przed 1945 rokiem i stanowi świadectwo dawnej zabudowy miejscowości. Jej stan techniczny w wielu przypadkach jest zły. Obserwuje się postępujący proces likwidacji tych obiektów i zabudowę działek nowymi budynkami. Wśród zabudowy powstałej po 1945 roku dominują budynki murowane o modernistycznej architekturze wykonane metodami współczesnej techniki budowlanej. Typowa zabudowa zagród składa się tu przeważnie z domu mieszkalnego jedno- lub dwukondygnacyjnego o dachu płaskim (pozostałość po architekturze z lat 60-tych i 70-tych XX wieku) lub coraz częściej dwuspadowym, ustawionego frontem do drogi oraz budynków gospodarczych ustawionych szczytem lub frontem do drogi, również o typowej dwuspadowej konstrukcji dachu. Regułą jest murowana konstrukcja budynków. Wykończenie elewacji budynków, rodzaj pokrycia dachowego, typ i konstrukcja płotu, elementy małej architektury, itp., są bardzo zróżnicowane

i odpowiadają indywidualnym gustom właścicieli. Niekorzystne, np.: z punktu widzenia kosztów rozbudowy infrastruktury technicznej, są pierwsze symptomy rozproszenia zabudowy. Wybitnym tego przykładem jest obecny układ przestrzenny kilku miejscowości położonych najbliżej Lubina i Polkowic (Brunów, Szklary Dolne, Parchów, Pogorzelska). O ile dalszy rozwój tych miejscowości (zapełnianie kolejnych, wolnych parceli przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową) zrekompensuje nakłady poniesione na rozbudowę infrastruktury technicznej (drogi, wodociąg, kanalizacja) o tyle powstają de facto osiedla mieszkaniowe bez żadnego związku z historycznie ukształtowanymi układami przestrzennymi. Należy jednak wyraźnie podkreślić, że rozwój osadnictwa na terenach wiejskich, położonych w pobliżu większych miast, jest procesem nieuniknionym i jednocześnie szansą dla dalszego funkcjonowania tych miejscowości, w których rolnictwo (z wielu przyczyn) przestaje być dominującą funkcją. W rejonach większych kompleksów leśnych i jednocześnie na terenie dotychczas najmniejszych jednostek osadniczych (np.: Michałów) rozwija się zabudowa letniskowa oraz jednorodzinna rezydencjonalna (tak zwane „drugie domy”). Zabudowa rezydencjonalna rozwija się także w rejonach większych wsi, zwłaszcza tych charakteryzujących się wysokimi walorami krajobrazowymi, w tym przypadku sąsiedztwem obszarów leśnych.

Znaczny stopień skupienia osadnictwa, to bardzo korzystna cecha przestrzeni gminy ze względów gospodarczych, społecznych, komunikacyjnych, krajobrazowych, a także ekologicznych. Taki sposób ukształtowania terenów osadniczych należy utrzymać w dalszym rozwoju przestrzennym gminy poprzez wskazywanie terenów rozwojowych jako dopełnienie istniejącej zabudowy oraz dodanie większych i zwartych kompleksów terenów zagospodarowania osadniczego do istniejących układów osadniczych, z maksymalnym zachowaniem historycznie ukształtowanej formy układu przestrzennego.

Źródło: Studium historyczno-urbanistyczne Chocianowa (Staniszewska, 1998)

Zabytki

Obszar miasta i gminy Chocianów jest terenem o dużym nasyceniu cennymi obiektami zabytkowymi z różnych epok i formacji stylowych, reprezentujących na ogół wysoki poziom artystyczny. Są to: kościoły, plebanie, zespoły pałacowo – parkowe, folwarki, budynki mieszkalne, usługowe i gospodarcze, założenia cmentarne. Zachowały one elementy pierwotnych układów urbanistycznych. W okresie powojennym stopień zachowania historycznie ukształtowanych układów zabudowy poszczególnych miejscowości nie uległ zasadniczym zmianom. Większość miejscowości na terenie gminy charakteryzuje się do dnia dzisiejszego cennymi historycznymi układami urbanistycznymi i ruralistycznymi (Chocianów, Brunów, Chocianowiec, Parchów, Pogorzelska, Trzebnice, Żabice). Zachowane zabytki architektury legitymują się stosunkowo nowymi metrykami. Zdecydowana większość

zabytkowych budowli nie sięga wstecz poza wiek XVIII. Świadczy to niewątpliwie, że wcześniej istniała przede wszystkim zabudowa drewniana. Na terenie gminy zachowało się 6 kościołów (Brunów, Chocianów [2], Pogorzelska, Trzebnice, Trzmielów). W Chocianowie oraz wsiach: Brunów, Chocianowiec, Parchów i Żabice są zespoły pałacowo-parkowe. Większość obiektów pałacowych oraz założeń parkowych pozostaje w zaniedbaniu. W większości miejscowości (Brunów, Chocianowiec, Chocianów, Parchów, Pogorzelska, Szklary Dolne, Trzebnice, Trzmielów) występują cenne założenia cmentarne.

Najcenniejszym zabytkiem na terenie gminy jest zespół pałacowo-parkowy w Chocianowie. W latach 1297-1299 Bolko I Świdnicki buduje na tym miejscu zamek, rozbudowany następnie przed 1407 rokiem. Trzonem tego założenia była masywna prostopadłościenna wieża. Mury średniowiecznego zamku zostały wykorzystane przy wznoszeniu nowożytnej siedziby około 1600 roku. W 1700 roku mistrz Kügler z Rokitek odnowił zwieńczenie wieży zamkowej uprzednio ją rozbudowując. Pełna rozmachu barokowa rezydencja powstała w wyniku gruntownej przebudowy dotychczasowej siedziby w latach 1728-1732 z inicjatywy właściciela dóbr Melchiora Gottlieba (Gottloba) Rederna wg projektu architekta Marcina Frantza. Bryła budynku jest wysoko podpiwniczona, dwukondygnacyjna, nakryta dachem mansardowym, który przenikają kondygnacje mezzaninów w ryzalitach. Od południowego – zachodu mieści się znacznie wyładowany przed lico całości ryzalit mieszczący westybul wejścia głównego i wielką salę, ku której wiodą paradne schody. Od południowego wschodu zlokalizowano ażurowy, jednoosiowy ryzalit ogrodowy z dwubiegowymi schodami. Od północnego – wschodu leżą dwa mniejsze, słabiej wysunięte przed lico elewacji ryzality. Korpus stanowi optyczne oparcie dla potężnej wieży, dołem prostopadłościenną, wyżej przechodzącą w oktogonałną, zwieńczoną dwukondygnacyjnym hełmem z prześwitami. Dawna forma jest czytelna w dominacji gotyckiej wieży, a także pozostawieniu wewnętrznego dziedzińca czy wreszcie w dyspozycji wnętrza, gdzie przeważa układ amfiladowy tworzący z galerią wewnętrznego korytarza asymetryczny rzut. Wysoką klasą odznacza się zachowany detal (dekoracja) elewacji. Pałac w Chocianowie należy do najwybitniejszych i najlepiej zachowanych dzieł Frantza. W 1913 roku dokonano prac restauracyjnych, a w latach 1937 – 1939 obiekt poddano gruntownemu remontowi. Przed zajęciem 09 lutego 1945 przez wojska radzieckie pałac był opuszczony i wyszabrowany z wyposażenia. W latach 1965 – 1966 przeprowadzono prace zabezpieczające z wymianą drewnianych belek górnych stropów na stalowe, przełożeniem i uzupełnieniem pokrycia dachowego oraz odwodnieniem budowli. W ostatnim czasie obiekt został przekazany w ręce prywatne i oczekuje się jego rewitalizacji.

W chocianowskim zespole pałacowo-parkowym wyróżnić można jeszcze kilka cennych zabytkowych obiektów:

- oficyna pałacowa I (dom oficjalistów) przy ul. Kościuszki 26. Wzniesiona w 1777 roku zgodnie z datą widniejącą na portalu wejścia głównego. Projekt przypisywany przez niektórych badaczy Michałowi Frantzowi. Jednakże skromny rytmiczny wystrój elewacji nasuwa raczej skojarzenia z architekturą ostatniej tercji XVIII wieku, ciężącej już ku klasycyzmowi. Bryła jest zwarta prostopadłościenna, wysoko podpiwniczona, dwukondygnacyjna z kondygnacją piętra niższą o charakterze mezzanina, nakryta mansardowym dachem. W okresie międzywojennym oprócz mieszkań pracowniczych mieścił się tu między innymi dworski urząd podatkowy oraz zarząd posiadłości zamku. Obecnie nieużytkowana,
- kuźnia przy oficynie I wzniesiona w 3 tercji XVIII wieku. Obiekt jest prostopadłościenny, zwarty, nieco przysadzisty (niewielkie zróżnicowanie długości i szerokości), bryła nakryta mansardowo-naczółkowym dachem, z dobudowanym później w narożu północno – wschodnim zewnętrznym przewodem kominowym i niskim łącznikiem o dwuspadowym daszku wiążącym ją z budynkiem oficyny. Obecnie opuszczona i znacznie zniszczona,
- oficyna pałacowa II ze stajnią i mieszkaniami masztalerzy przy ul. Kościuszki 17. Wzniesiona około 1780 roku. Projekt bywa przypisywany Michałowi Frantzowi, jednakże analiza stylistyczna wskazywać może na pokrewieństwa z datowaną oficyną I w zespole. Bryła jest zwarta prostopadłościenna, dwukondygnacyjna, z kondygnacją piętra niższą o charakterze mezzanina, nakryta mansardowym dachem, z użytkowym poddaszem. Obecnie ruina,
- pawilon ogrodowy wzniesiony w 2 ćwierćwieczu XIX wieku, przebudowany w latach 20–tych XX wieku i po 1945 roku (likwidacja części detalu stanowiącego wystrój architektury). Sąsiadujący bezpośrednio z murem otaczającym ogrody hrabiów zu Dohna służyć być może ekspozycji egzotycznych roślin ozdobnych i użytkowych. Surowa sylweta o prostopadłościennej bryle i dobrych proporcjach, z tympanonem wspartym na czterech kanelowanych kolumnach zbliżonych kształtem do doryckich, w czym jest wyraźne nawiązanie do budowli antycznych świątyń (rozwiązanie rozpowszechnione dla budowli o tym przeznaczeniu w 1 połowie XIX wieku),
- pozostałości budynku gospodarczego wzniesione w 3 ćwierćwieczu XIX wieku, rozebrane częściowo po 1945 roku. Konstrukcja belkowa z ceramicznym wypełnieniem, bryła prostopadłościenna, rozłożysta, nakryta dwuspadowym spłaszczonym dachem z widocznymi dekorowanymi elementami konstrukcyjnymi.

Cenne obiekty sakralne reprezentuje między innymi kościół pomocniczy (pierwotnie ewangelicki) p.w. św. Józefa Robotnika w Chocianowie wzniesiony w 1596 roku. Wcześniej, w 1487 roku, wzmiankowana była na tym miejscu kaplica. Obiekt uszkodzony na skutek burzy w 1734 roku odbudowo w 1747 roku. W 1776 roku ukończono budowę nowej wieży. Następnie przebudowany w latach 1895 – 1896. Przebudowę połączono

z powiększeniem otworów okiennych w związku z nowym ukształtowaniem empor, przeniesieniem ołtarza na ścianę wschodnią i powiększeniem organów (firmy Schlag und Söhne ze Świdnicy). Przebudowa objęła również wystawienie dobudówki od strony południowej, w związku z czym musiano zlikwidować dotychczasową kaplicę grobową oraz wewnętrzną zakrystię. W 1924 roku nastąpiła kolejna przebudowa. Projekt powierzono architektowi Grauowi z Wrocławia. Zakończenie przebudowy w duchu neobaroku nastąpiło w 1926 roku. Dokonano wówczas rozbudowy krucht w dwa boczne skrzydła z trójkątnymi wolutowymi szczytami, powiększono otwory okienne w wieży oraz scalono całość poprzez system imitujących podziały architektoniczne płycin w tynku i uwieczniono zawieszeniem nowego dzwonu. Prostopadłościenna prosta bryła nakryta jest czterospadowym dachem, od północy i południa są przybudówki. Skrzydła boczne nakryte są dachami dwuspadowymi, od zachodu dostawiona jest okrągła wieża. We wnętrzu znajduje się m.in. chrzcielnica z 1585 roku (być może z wcześniejszej kaplicy) ufundowana zapewne przez Schönaichów oraz płyta nagrobna z postacią stojącą rycerza (Alexander von Stosch, zmarły w 1616 roku). Rokokowy ołtarz znajdujący się tu jeszcze w latach 60-tych XX wieku w prezbiterium, przeniesiono do kościoła w Nowej Kuźni, w obrębie parafii.

Największym powierzchniowo zabytkowym założeniem cmentarnym jest cmentarz komunalny w Chocianowie³⁷ zlokalizowany przy ul. Głogowskiej. Założony został w końcu lat 60-tych XIX wieku, równolegle z budową kościoła przy tej samej ulicy. Obiekt położony jest na północny – wschód od miasta przy wyjeździe w kierunku Polkowic. Charakteryzuje się krzyżowym układem głównych alej. W 1926 roku dokonano obsadzenia drzewami rodzimych gatunków. Najstarszy zachowany nagrobek pochodzi z 1894 roku. Na terenie gminy istnieją jeszcze starsze, cenne przykościelne założenia cmentarne (Brunów, Parchów, Pogorzelska, Trzebnice, Trzmielów).

Generalnie obiekty zabytkowe występują we wszystkich miejscowościach, za wyjątkiem wsi Raków. Największym ich nasyceniem charakteryzuje się miasto Chocianów gdzie znajduje się 180 obiektów zabytkowych. Znaczne nasycenie obiektów zabytkowych występuje także na terenie wsi: Trzebnice, Parchów, Chocianowiec, Pogorzelska, Żabice, Szklary Dolne i Brunów. Natomiast najmniejszym nasyceniem obiektów zabytkowych charakteryzują się wsie: Michałów, Jabłonów, Trzmielów i Ogrodzisko. Wśród obiektów zabytkowych najliczniejszą grupę stanowią budynki mieszkalne. Licznie reprezentowane są także obiekty przemysłowe i gospodarcze (zabudowania fabryczne, magazyny, stodoły, obory i chlewnie). Rzadziej występują obiekty sakralne (kościoły, kaplice, kapliczki, plebanie) oraz obiekty użyteczności publicznej (szkoły, dworce kolejowe, remizy, budynki administracyjne), a także obiekty techniczne i inne (kominy, bramy, itp.).

Źródło: Studium historyczno-urbanistyczne Chocianowa (Staniszewska, 1998)

8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską

Na obszarze gminy Chocianów znajdują się obiekty zabytkowe, wśród których widnieją obiekty architektury sakralnej oraz założenia dworsko-parkowe, o dużym znaczeniu historycznym. Ochroną konserwatorską objęta została zabudowa wpisująca się w krajobraz przyrodniczy i kulturowy. Na obszarze gminy Chocianów znajdują się 22 zabytki, w tym 21 obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa dolnośląskiego oraz 1 układ przestrzenny – historyczny układ urbanistyczny miasta Chocianowa.

Tab.6. Zabytki wpisane do rejestru

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu, stan: sierpień 2022 r.

<https://wosoz.ibip.wroc.pl/public/?id=92695>

Lp.	Obiekt zabytkowy	Nr rej.
BRUNÓW		
1.	Kościół parafialny pw. Podwyższenia Krzyża Świętego z 1813 r.	A/1430/1507 z 21.01.1966
2.	Cmentarz parafialny przykościelny z XIV w.	A/1431/585/L z 05.07.1989
3.	Park z XVIII w.	A/2737/469L z 17.07.1976
CHOCIANOWIEC		
4.	Zamek wodny z XVI w.	A/2819/496 z 11.12.1958
5.	Park krajobrazowy z pocz. XIX w.	A/2818/288/L z 29.05.1975
6.	Wiatrak z XVIII w.	A/2817/611 z 28.08.1959
CHOCIANÓW		
7.	Historyczny układ urbanistyczny (1 ćw. XVIII w.)	A/2646/378 z 25.11.1956
8.	Kościół pomocniczy pw. Św. Józefa Robotnika	A/1459/1509 z 27.01.1966
9.	Cmentarz komunalny założony w 1731 r.	A/1460/812/L z 28.12.1987
10.	Pałac z lat 1728-1732	A/3506/215 z 13.11.1956
11.	Pawilon parkowy	A/2846/1064/L z 17.08.1998
12.	Park podworski z ok. poł. XVIII w.	A/3507/182 z 31.05.1956
PARCHÓW		
13.	Cmentarz	A/2291/756/L z 28.12.1987
14.	Pałac	A/3221/956 z 04.10.1961
15.	Aleja dębowo-brzozowa	A/3222/700/L z 25.06.1986
POGORZELISKA		
16.	Kościół parafialny pw. Św. Jacka	A/2308/949 z 27.07.1961
17.	Cmentarz parafialny	A/2309/757/L z 28.12.1987
TRZEBNICE		
18.	Kościół parafialny pw. MB Różańcowej	A/2504/1063/L z 02.09.1997
19.	Cmentarz komunalny	A/2505/744/L z 28.12.1987
TRZMIELÓW		
20.	Kościół filialny pw. MB Różańcowej	A/2506/951 z 04.10.1961
21.	Cmentarz parafialny	A/2507/758/L z 28.12.1987
ŻABICE		
22.	Park	A/3447/457/L z 29.03.1977

8.4. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków

W Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Chocianów znajduje się wiele zabytkowych obiektów, które ze względu na swoje walory kulturalno-historyczne zasługują na ochronę i szczególną opiekę. Najwięcej obiektów znajduje się w mieście Chocianów – 177 wpisów. Są to w przeważającej części domy mieszkalne z XIX-XX wieku. Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków przedstawia poniższa tabela.

Tab.7. Zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków gminy Chocianów

Lp.	Lokalizacja	Obiekt zabytkowy	Datowanie
1.	Brunów	Oficyna mieszkalna w zespole pałacowo-folwarcznym	
2.	Brunów	Oficyna + chlewnia w zespole pałacowo-folwarcznym	XIX w.
3.	Brunów	Świniarnia w zespole pałacowo-folwarcznym	poł. XIX w.
4.	Brunów nr 6	Dom mieszkalny	3 ćw. XIX w.
5.	Brunów nr 25	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
6.	Brunów nr 46	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
7.	Brunów nr 50	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
8.	Brunów nr 51	Dom mieszkalny	pocz. XIX w.
9.	Brunów nr 63	Dom mieszkalny	k. XIX w.
10.	Brunów nr 67	Dom mieszkalny	k. XIX w.
11.	Brunów nr 47 i 48a	Cmentarz parafialny	k. XIX w.
12.	Brunów nr 75	Cmentarz przykościelny	k. XIX w.
13.	Brunów	Kościół Parafialny Podwyższenia Krzyża Św.	1837 r.
14.	Brunów	Park krajobrazowy	3 ćw. XIX w.
15.	Brunów	Układ ruralistyczny	
16.	Chocianowiec nr 138	Dom mieszkalny	k. XIX w.
17.	Chocianowiec nr 9	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
18.	Chocianowiec nr 23	Dom mieszkalno-gospodarczy	poł. XIX w.
19.	Chocianowiec nr 28	Dom mieszkalny	1. poł. XIX w.
20.	Chocianowiec nr 31	Dom mieszkalny	k. XIX w.
21.	Chocianowiec nr 36	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
22.	Chocianowiec nr 39	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
23.	Chocianowiec nr 40	Dom mieszkalno-gospodarczy	poł. XIX w.
24.	Chocianowiec nr 44	Dom mieszkalno-gospodarczy	poł. XIX w.
25.	Chocianowiec nr 45	Dom mieszkalno-gospodarczy	poł. XIX w.
26.	Chocianowiec nr 46	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
27.	Chocianowiec nr 58	Dom mieszkalny	k. XIX w.
28.	Chocianowiec nr 82	Dom mieszkalny	1882 r.
29.	Chocianowiec nr 83	Dom mieszkalny	XIX w.
30.	Chocianowiec nr 95	Dom mieszkalno-gospodarczy	poł. XIX w.
31.	Chocianowiec nr 145	Dom mieszkalny	1886 r.
32.	Chocianowiec nr 148	Dom mieszkalno-gospodarczy	poł. XIX w.
33.	Chocianowiec nr 162	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
34.	Chocianowiec nr 163	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
35.	Chocianowiec zachodnia część wsi	Cmentarz komunalny	k. XVIII w.
36.	Chocianowiec - przy drodze do Rakowa	Zamek	XVI/XVII w.
37.	Chocianowiec – obok zamku	Park krajobrazowy	poł. XVII w.
38.	Chocianowiec – na zachód od cmentarza	Wiatrak	poł. XIX w.

Lp.	Lokalizacja	Obiekt zabytkowy	Datowanie
39.	Chocianowiec	Układ ruralistyczny	
40.	Chocianów	Miasto	1 ćw. XVIII w.
41.	Chocianów Plac Wolności	Kościół pomocniczy Św. Józefa	1594-1596
42.	Chocianów ul. Kościuszki 15	Pałac	1728-1732
43.	Chocianów ul. Kościuszki	Park pałacowy	1728
44.	Chocianów ul. Głogowska	Cmentarz komunalny	3 ćw. XIX w.
45.	Chocianów ul. Kasztanowa 1	Pawilon parkowy	poł. XIX w.
46.	Chocianów ul. Głogowska 2	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP	1866
47.	Chocianów ul. Głogowska 4	Dom mieszkalny	XIX/XX w.
48.	Chocianów ul. Głogowska 7	Dom mieszkalny	XIX/XX w.
49.	Chocianów ul. Głogowska 9	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
50.	Chocianów ul. Głogowska 11	Stodoła	poł. XIX w.
51.	Chocianów ul. Głogowska 14	Budynek administracyjny w zespole wodociągów i administracji komunalnej	1906
52.	Chocianów ul. Kościuszki 2	Dom mieszkalny	k. XIX w.
53.	Chocianów ul. Kościuszki 4	Dom mieszkalny	k. XIX w.
54.	Chocianów ul. Kościuszki 5	Dom mieszkalny i ośrodek kultury	1907
55.	Chocianów ul. Kościuszki 6	Dom mieszkalny	k. XIX w.
56.	Chocianów ul. Kościuszki 6a	Dom mieszkalny	k. XIX w.
57.	Chocianów ul. Kościuszki 11	Dom mieszkalny	1911
58.	Chocianów ul. Kościuszki 12	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
59.	Chocianów ul. Kościuszki nr 13	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
60.	Chocianów ul. Kościuszki nr 16	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
61.	Chocianów ul. Kościuszki nr 18	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
62.	Chocianów ul. Kościuszki nr 19	Dom mieszkalny	3 ćw. XIX w.
63.	Chocianów ul. Kościuszki nr 20	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
64.	Chocianów ul. Kościuszki nr 21	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
65.	Chocianów ul. Kościuszki nr 22	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
66.	Chocianów ul. Kościuszki nr 23	Nadleśnictwo Chocianów	4 ćw. XIX w.
67.	Chocianów ul. Kościuszki nr 23	Budynek gospodarczy przy Nadleśnictwie	4 ćw. XIX w.
68.	Chocianów ul. Kościuszki	Cieplarnia (ruina)	3 ćw. XIX w.

Lp.	Lokalizacja	Obiekt zabytkowy	Datowanie
69.	Chocianów ul. Kościuszki nr 25-25a	Komin w zespole tartaku	1876
70.	Chocianów ul. Kościuszki	Pomnik poległych w I wojnie światowej	1924
71.	Chocianów ul. Kościuszki nr 26	Oficyna pałacowa	1728-1732
72.	Chocianów ul. Kościuszki nr 26	Kuźnia w zespole pałacowym	4 ćw. XVIII w
73.	Chocianów ul. Kościuszki nr 17	Oficyna-stajnia pałacowa	1728-1732
74.	Chocianów ul. Fabryczna 24	Fabryka Urządzeń Mechanicznych	3 ćw. XIX w.
75.	Chocianów ul. Fabryczna 24	Budynek dyrekcji w zespole FUM	3 ćw. XIX w.
76.	Chocianów ul. Fabryczna 24	Budynek cechowni w zespole FUM	3 ćw. XIX w.
77.	Chocianów ul. Fabryczna 9	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
78.	Chocianów ul. Fabryczna 15	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
79.	Chocianów ul. Fabryczna 17	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
80.	Chocianów ul. Fabryczna 18/20	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
81.	Chocianów ul. Kolejowa 49	Dworzec kolejowy	1891
82.	Chocianów ul. Kolejowa 49	Budynek gospodarczy w zespole dworca	1891
83.	Chocianów ul. Kolejowa 49	Magazyn w zespole dworca	1891
84.	Chocianów ul. Kolejowa 49	Budynek WC w zespole dworca	1891
85.	Chocianów ul. Kolejowa 1	kamienica	poł. XIX w.
86.	Chocianów ul. Kolejowa 7	Dom mieszkalny	1900
87.	Chocianów ul. Kolejowa 9	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
88.	Chocianów ul. Kolejowa 10	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
89.	Chocianów ul. Kolejowa 11	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
90.	Chocianów ul. Kolejowa 15/17	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
91.	Chocianów ul. Kolejowa 20	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
92.	Chocianów ul. Kolejowa 21	Dom mieszkalny	1905
93.	Chocianów ul. Kolejowa 21a	Zakład armatur obecnie hale produkcyjne	1864
94.	Chocianów ul. Kolejowa 21a	Brama wjazdowa do dawnego zakładu	1910
95.	Chocianów ul. Kolejowa 23	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
96.	Chocianów ul. Kolejowa 25	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
97.	Chocianów ul. Kolejowa 26	Dom mieszkalny	3 ćw. XIX w.

Lp.	Lokalizacja	Obiekt zabytkowy	Datowanie
98.	Chocianów ul. Kolejowa 32	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
99.	Chocianów ul. Kolejowa 34	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
100.	Chocianów ul. Kolejowa 36	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
101.	Chocianów ul. Kolejowa 37	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
102.	Chocianów ul. Kolejowa 39	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
103.	Chocianów ul. Kolejowa 42	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
104.	Chocianów ul. Kolejowa 43	Dom mieszkalny	1897
105.	Chocianów ul. Kolejowa 45	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
106.	Chocianów ul. Kolejowa 47	Dom mieszkalny	k. XIX w.
107.	Chocianów ul. Kolejowa 48	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
108.	Chocianów ul. Kolejowa 50	Dom mieszkalny	k. XIX w.
109.	Chocianów ul. Kolejowa 52	Dom mieszkalny	XIX/XX w.
110.	Chocianów ul. Kolejowa 58	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
111.	Chocianów ul. Kolonialna 3/3a	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
112.	Chocianów ul. Kolonialna 2	Dom mieszkalny	1909
113.	Chocianów ul. Kolonialna 5	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
114.	Chocianów ul. Kolonialna 7/9	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
115.	Chocianów ul. Kolonialna 8/10	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
116.	Chocianów ul. Kolonialna 15	Dom mieszkalny	1909
117.	Chocianów ul. Lipowa 1	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
118.	Chocianów ul. Lipowa 2	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
119.	Chocianów ul. Lipowa 3	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
120.	Chocianów ul. Lipowa 4	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
121.	Chocianów ul. Lipowa 5	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
122.	Chocianów ul. Lipowa 6	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
123.	Chocianów ul. Lipowa 7	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
124.	Chocianów ul. Lipowa 8	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
125.	Chocianów ul. Lipowa 9	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
126.	Chocianów ul. Lipowa 10	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.

Lp.	Lokalizacja	Obiekt zabytkowy	Datowanie
127.	Chocianów ul. Lipowa 11	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
128.	Chocianów ul. Lipowa 12	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
129.	Chocianów ul. Lipowa 13	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
130.	Chocianów ul. Lipowa 14	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
131.	Chocianów ul. Lipowa 15	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
132.	Chocianów ul. Lipowa 16	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
133.	Chocianów ul. 3 Maja 1	Dom mieszkalny	4. ćw. XIX w.
134.	Chocianów ul. 3 Maja 4	Dom reprezentanta obecnie posterunek energetyczny	3. ćw. XIX w.
135.	Chocianów ul. Ogrodowa 1	Dom mieszkalny	1896
136.	Chocianów ul. Ogrodowa 3/3a/3b	Dom mieszkalny	3. ćw. XIX w.
137.	Chocianów ul. Parkowa 1	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
138.	Chocianów ul. Piotrowska 1	Dom mieszkalny	1876
139.	Chocianów ul. Piotrowska 15	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
140.	Chocianów ul. Pocztowa 3	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
141.	Chocianów ul. Pocztowa 5	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
142.	Chocianów ul. Pocztowa 12	Pocztą	1925
143.	Chocianów ul. Pocztowa 18	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
144.	Chocianów ul. Ratuszowa 10	Ratusz	1899
145.	Chocianów ul. Ratuszowa 1	Kamienica	2 ćw. XX w.
146.	Chocianów ul. Ratuszowa 4	Kamienica	pocz. XX w.
147.	Chocianów ul. Ratuszowa 5	Kamienica	pocz. XX w.
148.	Chocianów ul. Ratuszowa 7	Kamienica	pocz. XX w.
149.	Chocianów ul. Ratuszowa 9	Nadleśnictwo obecnie dom mieszkalny	pocz. XX w.
150.	Chocianów ul. Ratuszowa 12	Komisariat policji	1899
151.	Chocianów ul. Ratuszowa 14	Dom mieszkalny	1900
152.	Chocianów ul. Ratuszowa 16	Hala sportowa obecnie hurtownia budowlana	1911
153.	Chocianów ul. Tylna 1	Kamienica	k. XIX w.
154.	Chocianów ul. Trzebnicka 4	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
155.	Chocianów ul. Trzebnicka 8	Dom mieszkalny	3. ćw. XIX w.

Lp.	Lokalizacja	Obiekt zabytkowy	Datowanie
156.	Chocianów ul. Wesoła 1	Dom mieszkalny	2. ćw. XX w.
157.	Chocianów ul. Wesoła 2	Willa	pocz. XX w.
158.	Chocianów Pl. Wolności 1	Kamienica	3. ćw. XIX w.
159.	Chocianów Pl. Wolności 2	Kamienica	3. ćw. XIX w.
160.	Chocianów Pl. Wolności 3	Kamienica	3. ćw. XIX w.
161.	Chocianów Pl. Wolności 4	Kamienica	3. ćw. XIX w.
162.	Chocianów Pl. Wolności 5	Kamienica	3. ćw. XIX w.
163.	Chocianów Pl. Wolności 6	Kamienica	4. ćw. XIX w.
164.	Chocianów Pl. Wolności 7	Kamienica	4. ćw. XIX w.
165.	Chocianów Pl. Wolności 8	Kamienica	4. ćw. XIX w.
166.	Chocianów Pl. Wolności 9	Kamienica	3. ćw. XIX w.
167.	Chocianów Pl. Wolności 10	Kamienica	4. ćw. XIX w.
168.	Chocianów Pl. Wolności 11	Kamienica	4. ćw. XIX w.
169.	Chocianów Pl. Wolności 12	Kamienica	1924
170.	Chocianów Pl. Wolności 13	Kamienica	3. ćw. XIX w.
171.	Chocianów Pl. Wolności 14	Kamienica	4. ćw. XIX w.
172.	Chocianów Pl. Wolności 15	Kamienica	4. ćw. XIX w.
173.	Chocianów Pl. Wolności 16	Kamienica	3. ćw. XIX w.
174.	Chocianów Pl. Wolności 17	Kamienica	4. ćw. XIX w.
175.	Chocianów Pl. Wolności 18	Kamienica	4. ćw. XIX w.
176.	Chocianów Pl. Wolności 19	Kamienica	4. ćw. XIX w.
177.	Chocianów Pl. Wolności 20	Kamienica	4. ćw. XIX w.
178.	Chocianów Pl. Wolności 21	Kamienica	3. ćw. XIX w.
179.	Chocianów Pl. Wolności 22	Kamienica	3. ćw. XIX w.
180.	Chocianów Pl. Wolności 23	Kamienica	4. ćw. XIX w.
181.	Chocianów ul. Wspólna 1	Kamienica	4. ćw. XIX w.
182.	Chocianów ul. Zacisze 6	Dom mieszkalny	1895
183.	Chocianów ul. Zacisze 6	Chlew z obórką ob. budynek gospodarczy	1866
184.	Chocianów ul. Zamkowa 1	Kamienica	pocz. XX w.

Lp.	Lokalizacja	Obiekt zabytkowy	Datowanie
185.	Chocianów ul. Zamkowa 2	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
186.	Chocianów ul. Zamkowa 3/4	Dom mieszkalny	k. XIX w.
187.	Chocianów ul. Zielona 4	Dom mieszkalny	1817
188.	Chocianów ul. Żeromskiego 2	Kamienica	4. ćw. XIX w.
189.	Chocianów ul. Żeromskiego 4/6	Kamienica	k. XIX w.
190.	Chocianów ul. Żeromskiego 8	Kamienica	k. XIX w.
191.	Chocianów ul. Żeromskiego 12	Dom mieszkalny	3. ćw. XIX w.
192.	Chocianów ul. Żeromskiego 14	Dom mieszkalny	1848
193.	Chocianów ul. Żeromskiego 16	Dom mieszkalny	1848
194.	Chocianów ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 2, dawna ul. Żymierskiego	Kamienica	k. XIX w.
195.	Chocianów ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 4, dawna ul. Żymierskiego	Kamienica	XIX/XX w.
196.	Chocianów ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 5, dawna ul. Żymierskiego	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
197.	Chocianów ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 5a, dawna ul. Żymierskiego	Remiza straży pożarnej	pocz. XX w.
198.	Chocianów ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 7, dawna ul. Żymierskiego	Kamienica	pocz. XX w.
199.	Chocianów ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 10, dawna ul. Żymierskiego	Willa	2. ćw. XX w.
200.	Chocianów ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 11, dawna ul. Żymierskiego	Dom mieszkalny	1909
201.	Chocianów ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 12, dawna ul. Żymierskiego	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
202.	Chocianów ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 13, dawna ul. Żymierskiego	Dom mieszkalny	1909
203.	Chocianów ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 18, dawna ul. Żymierskiego	Dom mieszkalny	1909

Lp.	Lokalizacja	Obiekt zabytkowy	Datowanie
204.	Chocianów ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 20, dawna ul. Żymierskiego	Dom mieszkalny	1909
205.	Chocianów ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 22, dawna ul. Żymierskiego	Dom mieszkalny	1909
206.	Chocianów ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 23, dawna ul. Żymierskiego	Dom mieszkalny	1909
207.	Chocianów ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 26, dawna ul. Żymierskiego	Dom mieszkalny	1909
208.	Chocianów ul. Szprotawska	Teren pocmentarny	k. XIX w.
209.	Chocianów ul. Głogowska 14	Wieża ciśnień	1906
210.	Chocianów ul. Apteczna 1	Dom mieszkalny	1. ćw. XX w.
211.	Chocianów ul. II Armii Wojska Polskiego 11	Dom mieszkalny	1914
212.	Chocianów ul. II Armii Wojska Polskiego 14/16	Dom mieszkalny	4. ćw. XIX w.
213.	Chocianów ul. II Armii Wojska Polskiego 17	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
214.	Chocianów ul. II Armii Wojska Polskiego 30	Dom mieszkalny	1903
215.	Chocianów ul. II Armii Wojska Polskiego 44	Dom mieszkalny	k. XIX w.
216.	Chocianów ul. II Armii Wojska Polskiego 46	Dom mieszkalny	4. ćw. XIX w.
217.	Chocianów ul. Szkolna 1	Gimnazjum	1883
218.	Chocianów ul. Szkolna 3	Willa	1910
219.	Jabłonów nr 8	Dom mieszkalny	k. XIX w.
220.	Jabłonów nr 8	Stodoła	poł. XIX w.
221.	Jabłonów nr 10	Dom mieszkalny	4. ćw. XIX w.
222.	Jabłonów nr 13	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
223.	Jabłonów nr 14	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
224.	Jabłonów nr 15	Dom mieszkalny	4. ćw. XIX w.
225.	Michałów nr 8	Dom mieszkalny	k. XIX w.
226.	Michałów nr 8	Stodoła	poł. XIX w.
227.	Michałów nr 12	Dom mieszkalny	pocz. XIX w.
228.	Michałów nr 12	Obora	XIX w.
229.	Michałów nr 6	Dom mieszkalny	k. XIX w.
230.	Michałów nr 11	Dom mieszkalny	k. XIX w.
231.	Michałów nr 21	Dom z oborą	poł. XIX w.
232.	Michałów nr 23	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
233.	Ogrodzisko nr 8	Dom mieszkalny	k. XIX w.
234.	Ogrodzisko nr 12	Dom mieszkalny	k. XIX w.
235.	Parchów	Pałac	1702
236.	Parchów	Aleja dębowo-brzozowa	k. XIX w.
237.	Parchów	Cmentarz parafialny	pocz. XIX w.

Lp.	Lokalizacja	Obiekt zabytkowy	Datowanie
238.	Parchów	Kaplica cmentarna	pocz. XIX w.
239.	Parchów nr 1	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
240.	Parchów nr 3	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
241.	Parchów nr 4	Dom mieszkalny	k. XIX w.
242.	Parchów nr 5	Dom mieszkalny	k. XIX w.
243.	Parchów nr 6	Dom mieszkalny	k. XIX w.
244.	Parchów nr 6	Stodoła	k. XIX w.
245.	Parchów nr 6	Obora	k. XIX w.
246.	Parchów nr 7	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
247.	Parchów nr 10	Dom mieszkalny	XIX/XX w.
248.	Parchów nr 11	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
249.	Parchów nr 13	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
250.	Parchów nr 14	Dom mieszkalny	
251.	Parchów nr 16	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
252.	Parchów nr 21	Dom mieszkalno-gospodarczy	poł. XIX w.
253.	Parchów nr 23	Dom mieszkalny	3 ćw. XIX w.
254.	Parchów nr 25	Dom z oborą	pocz. XX w.
255.	Parchów nr 28	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
256.	Parchów nr 29	Szkoła Podstawowa	4 ćw. XIX w.
257.	Parchów nr 40	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
258.	Parchów nr 56	Dom mieszkalny	k. XIX w.
259.	Parchów nr 81	Dom mieszkalny	
260.	Parchów nr 83	Dom mieszkalny	k. XIX w.
261.	Parchów nr 99	Dom mieszkalny	
262.	Parchów	Zespół folwarczny	pocz. XIX w.
263.	Parchów	Układ ruralistyczny	
264.	Pogorzelska	Kościół parafialny p.w. Św. Jacka	1656
265.	Pogorzelska	Cmentarz parafialny	poł. XVII w.
266.	Pogorzelska nr 3	Dom mieszkalny	1894
267.	Pogorzelska nr 5	Dom mieszkalny	
268.	Pogorzelska nr 6	Dom mieszkalno-gospodarczy	k. XIX w.
269.	Pogorzelska nr 8	Dom mieszkalny	1919
270.	Pogorzelska nr 10	Dom mieszkalny	k. XIX w.
271.	Pogorzelska nr 12	Dom mieszkalny	k. XIX w.
272.	Pogorzelska nr 13	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
273.	Pogorzelska nr 16	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
274.	Pogorzelska nr 17	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
275.	Pogorzelska nr 18	Dom mieszkalny	k. XIX w.
276.	Pogorzelska nr 19	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
277.	Pogorzelska nr 20	Dom mieszkalny	k. XX w.
278.	Pogorzelska nr 21	Dom mieszkalny obecnie plebania	poł. XIX w.
279.	Pogorzelska nr 27	Dom mieszkalny	k. XIX w.
280.	Pogorzelska nr 28	Dom mieszkalny	1903
281.	Pogorzelska nr 29	Dom mieszkalny	k. XIX w.
282.	Pogorzelska nr 41	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
283.	Pogorzelska nr 42	Dom mieszkalny	pocz. XIX w.
284.	Pogorzelska nr 42	Stodoła	pocz. XIX w.
285.	Pogorzelska nr 46	Dom mieszkalny	
286.	Pogorzelska	Układ ruralistyczny	
287.	Szklary Dolne	Kapliczka przydrożna	
288.	Szklary Dolne nr 48	Szkoła Podstawowa	pocz. XX w.
289.	Szklary Dolne nr 14	Dom z oborą	4 ćw. XIX w.
290.	Szklary Dolne nr 15	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
291.	Szklary Dolne nr 19	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
292.	Szklary Dolne nr 56	Dom mieszkalny	k. XIX w.
293.	Szklary Dolne nr 62	Dom z oborą	4 ćw. XIX w.
294.	Szklary Dolne nr 65	Dom mieszkalny	pocz. XX w.

Lp.	Lokalizacja	Obiekt zabytkowy	Datowanie
295.	Szklary Dolne nr 80	Dom mieszkalno-gospodarczy	k. XIX w.
296.	Szklary Dolne nr 81	Dom mieszkalny	k. XIX w.
297.	Szklary Dolne nr 83	Dom mieszkalny	
298.	Szklary Dolne nr 85	Dom mieszkalny	
299.	Szklary Dolne nr 88	Dom mieszkalny	k. XIX w.
300.	Szklary Dolne nr 90a	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
301.	Szklary Dolne nr 95	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
302.	Szklary Dolne nr 97	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
303.	Szklary Dolne nr 106	Dom z oborą	
304.	Szklary Dolne nr 111	Dom mieszkalny	3 ćw. XIX w.
305.	Szklary Dolne centrum wsi	Teren pocmentarny	k. XIX w.
306.	Trzebnice – centrum wsi	Kościół parafialny p.w. M.B. Różańcowej	XVIII/XOX w.
307.	Trzebnice – centrum wsi	Cmentarz przykościelny	k. XIV w.
308.	Trzebnice nr 10	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
309.	Trzebnice nr 34	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
310.	Trzebnice nr 42	Dom mieszkalny	XIX/XX w.
311.	Trzebnice nr 43	Dom mieszkalny	4 ćw. XIX w.
312.	Trzebnice nr 47	Dom mieszkalno-gospodarczy	XIX w.
313.	Trzebnice nr 53	Mleczarnia obecnie dom mieszkalny	pocz. XX w.
314.	Trzebnice nr 66	Dworzec kolejowy obecnie dom mieszkalny	pocz. XX w.
315.	Trzebnice nr 72	Dom mieszkalny	k. XIX w.
316.	Trzebnice nr 84	Dom mieszkalny	k. XIX w.
317.	Trzebnice nr 87	Dom mieszkalny	k. XIX w.
318.	Trzebnice nr 88	Dom mieszkalny	k. XIX w.
319.	Trzebnice nr 89	Młyn	k. XIX w.
320.	Trzebnice nr 90	Dom mieszkalny	k. XIX w.
321.	Trzebnice nr 92	Dom mieszkalny	k. XIX w.
322.	Trzebnice nr 93	Dom mieszkalny	k. XIX w.
323.	Trzebnice nr 96	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
324.	Trzebnice nr 97	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
325.	Trzebnice nr 98	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
326.	Trzebnice nr 100	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
327.	Trzebnice nr 101	Dom mieszkalny	k. XIX w.
328.	Trzebnice nr 102	Dom mieszkalny	pocz. XIX w.
329.	Trzebnice nr 109	Szkoła obecnie sklep, dom mieszkalny	pocz. XX w.
330.	Trzebnice nr 110	Dom mieszkalny	XVIII/XIX w.
331.	Trzebnice nr 117	Dom mieszkalny	XVIII w.
332.	Trzebnice nr 118	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
333.	Trzebnice nr 119	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
334.	Trzebnice nr 121	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
335.	Trzebnice nr 124	Dom mieszkalny	XIX/XX w.
336.	Trzebnice nr 127	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
337.	Trzebnice nr 130	Dom mieszkalno-gospodarczy	k. XIX w.
338.	Trzebnice nr 132	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
339.	Trzebnice nr 134	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
340.	Trzebnice nr 136	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
341.	Trzebnice nr 140	Dom mieszkalny	k. XIX w.
342.	Trzebnice	Układ ruralistyczny	
343.	Trzmielów centrum wsi	Kościół filialny M.B. Różańcowej	1659
344.	Trzmielów – przy kościele	Cmentarz parafialny	XVIII w.
345.	Trzmielów nr 11	Plebania obecnie dom mieszkalny	XVIII w.
346.	Trzmielów nr 6	Dom mieszkalny	poł. XIX w.

Lp.	Lokalizacja	Obiekt zabytkowy	Datowanie
347.	Trzmielów nr 10	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
348.	Trzmielów nr 16	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
349.	Żabice – zachodnia część wsi	Park podworski	XVIII.XIX w.
350.	Żabice – zachodnia część wsi	Pałac obecnie dom mieszkalny	1777
351.	Żabice	Stodoła I w zespole pałacowym	XVIII w.
352.	Żabice	Stodoła II w zespole pałacowym	k. XIX w.
353.	Żabice	Obora w zespole pałacowym	pocz. XX w.
354.	Żabice nr 6	Dom mieszkalny	k. XIX w.
355.	Żabice nr 9	Dom mieszkalny	k. XIX w.
356.	Żabice nr 9	Obora	1897
357.	Żabice nr 11	Dom mieszkalny	XIX/XX w.
358.	Żabice nr 13	Dom mieszkalny	
359.	Żabice nr 14	Dom mieszkalny	XIX/XX w.
360.	Żabice nr 16	Dom mieszkalny	k. XIX w.
361.	Żabice nr 16	Obora	k. XIX w.
362.	Żabice nr 17	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
363.	Żabice nr 18	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
364.	Żabice nr 20	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
365.	Żabice nr 23	Dom mieszkalny	pocz. XX w.
366.	Żabice nr 25	Dom mieszkalny	poł. XIX w.
367.	Żabice nr 31	Dom z oborą	k. XIX w.
368.	Żabice	Układ ruralistyczny	

8.5. Stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy Chocianów znajdują się liczne stanowiska archeologiczne zewidencjonowane w dokumentacji konserwatorskiej - Archeologicznym Zdjęciu Polski (AZP) i ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W olbrzymiej większości są to tzw. stanowiska ziemne, które na powierzchni mogą być mało czytelne, a dla laika zgoła nierozpoznawalne. Działania inwestycyjne na terenie tych stanowisk są często trudne do uniknięcia i pomimo dążenia służb konserwatorskich do zachowania stanowisk archeologicznych w stanie nienaruszonym, dopuszcza się tam prowadzenie robót ziemnych. Zachowany musi być jednak warunek wykonania pełnej i fachowej dokumentacji naukowej odkrywanych obiektów oraz eksploracji zabytków ruchomych. Stanowiska archeologiczne na terenie gminy to głównie osady i ślady osadnicze. Pełną listę stanowisk archeologicznych przedstawia poniższa Tab.8.

Tab.8. Stanowiska archeologiczne

Źródło: Karty adresowe zabytków nieruchomych – stanowiska archeologiczne

AZP	Nr stanow. na obszarze	Nr stanow. w miejscow.	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
CHOCIANÓW					
73-17	1	3	Osada Ślad osadnictwa		Epoka kamienia Ep. Kamienia- Ep. Brązu I
73-18	2	2	Ślad osadnictwa		Ep. Kamienia- Ep. Brązu I

AZP	Nr stanow. na obszarze	Nr stanow. w miejscow.	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
73-18	3	4	Ślad osadnictwa		Ep. Kamienia- Ep. Brązu I
BRUNÓW					
73-19	13	1	Ślad osadnictwa		Neolit
73-19	14	2	Osada		Średniowiecze
73-19	15	3	Osada		Pradzieje
73-19	16	4	Osada		Średniowiecze
73-19	17	5	Cmentarzysko ciałopalne	łużycka	Epoka brązu
73-19	18	6	Osada		Średniowiecze
73-19	19	7	Osada		Średniowiecze
73-19	20	8	Osada		Neolit
73-19	21	9	Osada ?	przeworska	OWR
73-19	22	10	Osada ? Osada ?	łużycka	Halsztat Neolit
74-19	48	11	Grodzisko		Późne średniowiecze XIII-XIV w
74-19	49	12	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Pradzieje Epoka kamienia
73-19	50	13	Osada ? Ślad osadnictwa		Średniowiecze Epoka kamienia
74-19	51	14	Punkt osadniczy		Średniowiecze
74-19	52	15	Ślad osadnictwa		Pradzieje
CHOCIANOWIEC					
73-18	4	1	Osada ?		ON
73-18	5	2	Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze XV-XVI w.
73-18	6	3	Osada		ON
73-18	7	4	Osada Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze XV-XVI w. Wczesne średniowiecze XII-XIII w.
73-18	8	5	Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze XIV-XVI w.
JABŁONÓW					
71-18	4	1	cmentarzysko	łużycka	Halsztat
71-18	5	2	Ślad osadnictwa		Neolit
71-18	6	3	Skarb		
71-18	7	4	Cmentarzysko	łużycka	Późna Epoka Brązu
71-18	8	5	Ślad osadnictwa		Pradzieje
MICHAŁÓW					
74-18	2	1	Osada	łużycka	

AZP	Nr stanow. na obszarze	Nr stanow. w miejscow.	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
74-18	3	2	Ślad osadnictwa		Ep. Kamienia – Ep. Brązu I
74-19	36	3	Osada ?		Neolit
74-19	37	4	Ślad osadnictwa		Neolit
74-19	38	5	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Pradzieje Ep. Kamienia
74-19	39	6	Punkt osadniczy		Średniowiecze
74-19	40	7	Osada ?		Średniowiecze
OGRODZISKO					
74-19	1	1	Ślad osadnictwa		Neolit
74-19	2	2	Osada	łużycka	
Uwaga: stanowisko 2/2 AZP 74-19 wpisane do rejestru zabytków nr 42/85 327/Arch/68 w dniu 02.08.1968 r.					
74-19	3	3	Ślad osadnictwa		Pradzieje
74-19	4	4	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Pradzieje Ep. Kamienia
74-19	5	5	Punkt osadniczy Ślad osadnictwa		Średniowiecze Ep. Kamienia
74-19	6	6	Punkt osadniczy Ślad osadnictwa		Średniowiecze Ep. Kamienia
74-19	7	7	Ślad osadnictwa Obozowisko?		Późne średniowiecze Ep. Kamienia
74-19	8	8	Punkt osadniczy Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Średniowiecze Pradzieje Ep. Kamienia
74-19	9	9	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Średniowiecze Wczesne średniowiecze
74-19	10	10	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Średniowiecze OWR
74-19	11	11	Osada Ślad osadnictwa		Średniowiecze Ep. Kamienia
74-19	12	12	Osada		Średniowiecze
74-19	13	13	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Średniowiecze Pradzieje
74-19	14	14	Punkt osadniczy Ślad osadnictwa		Średniowiecze Ep. Kamienia
74-19	15	15	Ślad osadnictwa		Pradzieje
74-19	16	16	Osada Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze Wczesne średniowiecze Epoka Kamienia
74-19	17	17	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Średniowiecze Epoka Kamienia
74-19	18	18	Osada Obozowisko?		Średniowiecze Epoka kamienia
74-19	19	19	Osada ?		Średniowiecze
74-19	20	20	Punkt osadniczy Ślad osadnictwa		Średniowiecze Epoka Kamienia
74-19	21	21	Osada ? Ślad osadnictwa		Średniowiecze Epoka Kamienia

AZP	Nr stanow. na obszarze	Nr stanow. w miejscow.	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
74-19	22	22	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Średniowiecze Pradzieje
74-19	23	23	Ślad osadnictwa		Epoka Kamienia
74-19	24	24	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Średniowiecze Pradzieje
PARCHÓW					
72-18	3	1	Grodzisko		Średniowiecze
72-18	4	2	Osada Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze XIV-XV w Wczesne średniowiecze Faza starsza
72-18	5	3	Osada Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze XIV-XV w Pradzieje
POGORZELISKA					
72-18	1	1	Cmentarzysko	łużycka ?	Ep. Brązu - Halsztat
72-18	2	2	Grodzisko stożkowate		Średniowiecze
RAKÓW					
74-18	1	1	Ślad osadnictwa		Ep. Kamienia - Ep. Brązu I
74-18	6	2	Osada		Późne średniowiecze XIV-XV w. Wczesne średniowiecze IX-X w
SZKLARY DOLNE					
73-19	1	1	Cmentarzysko ciałopalne	łużycka	Ep. Brązu
73-19	2	2	Osada		Późne średniowiecze XIV-XV w.
73-19	3	3	Osada		Późne średniowiecze
73-19	4	4	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze Epoka Kamienia
TRZEBNICE					
73-19	9	1	Ślad osadnictwa		Neolit
73-19	10	2	Osada		Neolit - Ep. Brązu
73-19	11	3	Ślad osadnictwa		Neolit
74-19	41	5	Osada Osada		OWR Neolit
74-19	42	6	Grodzisko ?		Średniowiecze
74-19	43	7	Osada	łużycka	
74-19	44	8	Punkt osadniczy Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Średniowiecze Pradzieje Epoka kamienia
74-19	45	9	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Średniowiecze Pradzieje
74-19	46	10	Punkt osadniczy		Średniowiecze

AZP	Nr stanow. na obszarze	Nr stanow. w miejscow.	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
TRZMIELÓW					
73-19	5	1	Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze
73-19	6	2	Obozowisko		Mezolit
73-19	7	3	Osada Ślad osadnictwa		Średniowiecze Epoka Kamienia
73-19	8	4	Osada Ślad osadnictwa		Średniowiecze Pradzieje
ŻABICE					
74-19	25	1	Punkt osadniczy Ślad osadnictwa		Średniowiecze Epoka Kamienia
74-19	26	2	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Średniowiecze Epoka Kamienia
74-19	27	3	Punkt osadniczy Ślad osadnictwa		Średniowiecze Pradzieje
74-19	28	4	Osada Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Średniowiecze Pradzieje Epoka Kamienia
74-19	29	5	Ślad osadnictwa		Średniowiecze
74-19	30	6	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Obozowisko ?		Średniowiecze Pradzieje Epoka Kamienia
74-19	31	7	Punkt osadniczy Ślad osadnictwa		Średniowiecze Pradzieje
74-19	32	8	Osada Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Średniowiecze OWR Epoka Kamienia
74-19	33	9	Punkt osadniczy Ślad osadnictwa		Średniowiecze Epoka Kamienia
74-19	34	10	Punkt osadniczy Ślad osadnictwa		Średniowiecze Pradzieje
74-19	35	11	Nieokreślona		OWR

8.6. Strefy ochrony konserwatorskiej

O wartościach kulturowych gminy decyduje nie tylko historia poszczególnych miejscowości o słowiańskim rodowodzie, zakodowanym w nazewnictwie, ale także zachowane zabytki, do których należą również historycznie ukształtowane układy urbanistyczne i ruralistyczne poszczególnych miejscowości, stanowiska archeologiczne oraz zieleń komponowana (parki i cmentarze). Zasoby kulturowe i krajobrazowe warte są zachowania i ochrony. W tym celu walory kulturowe chronione są także prawem miejscowym, to jest poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Sporządzone w 1998 roku przez Regionalny Ośrodek Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego we Wrocławiu (Staniszewska, 1998) *Studium historyczno-urbanistyczne Chocianowa* postulowało utworzenie następujących stref konserwatorskich:

- strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla centrum staromiejskiego Chocianowa i cmentarza przy ul. Głogowskiej,
- strefa „B” ochrony konserwatorskiej dla bezpośredniego otoczenia historycznego centrum miasta od północy z ul. Ratuszową i osiedlem domów patronackich przy ul. Kolonialnej i Żeromskiego, a także dla fragmentu wschodniej części miasta z zabudową przy ul. Kolejowej, Pocztowej i osiedlem przy ul. Lipowej oraz dla terenu tartaku i Nadleśnictwa na zachód od pałacu,
- strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego dla terenów położonych na południe od granic parku, obejmujących tereny podmokłe i pozbawione zabudowy, postulując jednocześnie pozostawienie tej formy użytkowania,
- strefa „E” ochrony ekspozycji w formie określenia głównej osi widokowej na pałac i zespół pałacowy od północy i północnego zachodu,
- strefa „W” ochrony archeologicznej dla pałacu w Chocianowie wraz z otoczeniem,
- strefa „OW” obserwacji archeologicznej obejmująca pałac wraz z folwarkiem i najstarszą częścią parku.

Obecnie na terenie gminy Chocianów na podstawie prawa miejscowego obowiązują następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

1) Chocianów³:

- strefa „U” ochrony układu przestrzennego miasta;
- strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- strefa „W” ścisłej ochrony archeologicznej;
- strefa „OW” ochrony archeologicznej;
- kierunki ochrony ekspozycji układu zabytkowego.

2) Brunów⁴:

- strefa „U” ochrony układu przestrzennego wsi;
- strefa „OW” ochrony archeologicznej.

3) Chocianowiec⁵:

- strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- strefa „E” ochrony ekspozycji;
- strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

4) Jabłonów⁶:

- strefa „B” ochrony konserwatorskiej;

³ Uchwała nr XXXIV.222.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 23 maja 2013 roku.

⁴ Uchwała nr XXXIV.221.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 23 maja 2013 roku.

⁵ Uchwała nr XXXV/247/2005 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 roku.

⁶ Uchwała nr XXXV/249/2005 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 roku.

- strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
- 5) Michałów⁷:
- strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
 - strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - strefa „OW” obserwacji archeologicznej.
- 6) Ogrodzisko⁸:
- strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
 - strefa „OW” obserwacji archeologicznej.
- 7) Parchów⁹:
- strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
 - strefa „W” ochrony archeologicznej;
 - strefa „OW” obserwacji archeologicznej.
- 8) Pogorzelska¹⁰:
- strefa „U” ochrony układu przestrzennego wsi;
 - strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - strefa „OW” ochrony archeologicznej.
- 9) Raków¹¹:
- strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
- 10) Szklary Dolne¹²:
- strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
 - strefa „OW” obserwacji archeologicznej.
- 11) Trzebnice¹³:
- strefa „U” ochrony układu przestrzennego wsi;
 - strefa „W” ścisłej ochrony archeologicznej;
 - strefa „OW” ochrony archeologicznej.
- 12) Trzmielów¹⁴:
- strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - strefa „OW” ochrony archeologicznej.
- 13) Żabice¹⁵:
- strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - strefa „B” ochrony konserwatorskiej;

⁷ Uchwała nr XXXV/250/2005 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 roku.

⁸ Uchwała nr XXXV/251/2005 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 roku.

⁹ Uchwała nr XXXV/252/2005 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 roku.

¹⁰ Uchwała nr XXXIV.223.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 23 maja 2013 roku.

¹¹ Uchwała nr XXXV/254/2005 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 roku.

¹² Uchwała nr XXXV/255/2005 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 roku.

¹³ Uchwała nr XXXIV.224.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 23 maja 2013 roku.

¹⁴ Uchwała nr XXXIV.225.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 23 maja 2013 roku.

¹⁵ Uchwała nr XXXV/258/2005 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 roku.

- strefa „E” ochrony ekspozycji;
- strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

Zasięg poszczególnych stref oraz wymogi dotyczące formy zagospodarowania terenu regulują przytoczone akty prawa miejscowego.

Należy zaznaczyć, że największym niebezpieczeństwem dla zachowania istniejących na terenie gminy zabytków jest ich zły stan techniczny oraz brak lub niewłaściwe zagospodarowanie. Dla części obiektów, w szczególności nie objętych ochroną w postaci wpisu do rejestru, działaniami z zakresu prawa miejscowego, mogącymi przyczynić się do ratowania tych obiektów przed zupełną degradacją, byłoby urealnienie wymogów dotyczących ich ochrony, a w szczególności do zasad odnoszących się do remontów tych obiektów, bez ryzyka utraty przez obiekt cennych walorów decydujących o wartości zabytkowej. Jednak w zdecydowanej większości powodem złego stanu technicznego obiektów są problemy natury ekonomicznej i własnościowej, niemożliwe do uregulowania na szczeblu planowania przestrzennego, a wymagające opracowania kompleksowych mechanizmów działania.

9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Dla terenów znajdujących się na obszarze województwa dolnośląskiego nie został przeprowadzony audyt krajobrazowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

Sposób prowadzenia prac nad audytem szczegółowo reguluje Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. 2019 poz. 394 z późn. zm.).

W 2019 roku Zarząd Województwa Dolnośląskiego poprzez obwieszczenie zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia projektu audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, który obejmie swoim zasięgiem również obszar gminy Chocianów. W ramach prac nad audytem krajobrazowym dokonano podziału obszaru województwa dolnośląskiego na jednostki krajobrazowe. Wyodrębnionych zostało 13 głównych typów krajobrazu, przy czym największą powierzchnię zajmują krajobrazy: leśny oraz wiejski. W kolejnych etapach prowadzone są prace polegające na charakterystyce zidentyfikowanych krajobrazów w ujęciu cech przyrodniczych, kulturowych oraz syntetycznych (rozumianych jako tradycja, tożsamość

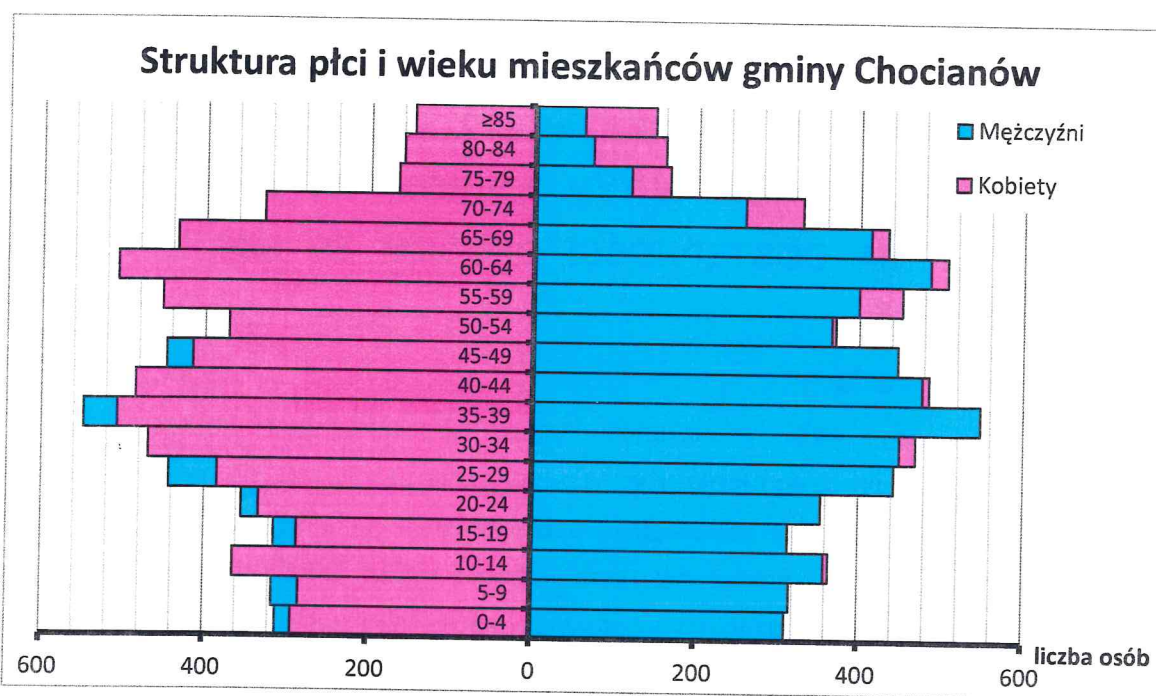
i swojskość) oraz ocenie stanu ich zachowania. Dalsze analizy będą zmierzały do wyodrębnienia krajobrazów najcenniejszych w województwie – tzw. krajobrazów priorytetowych.

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA ORAZ ZAPEWNIENIA DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

10.1. Demografia

Piramida płci i wieku mieszkańców gminy Chocianów posiada kształt zbliżony do kształtu piramidy dla całego kraju (Ryc.11.). Wyraźnie zaznaczają się na niej dwa wyższe demograficzne, jeden będący odpowiedzią społeczeństwa na straty wojenne oraz okres niepokoju, który nie służył zakładaniu i powiększaniu rodzin, oraz drugi, będący echem pierwszego, związany z wchodzeniem w dorosłość osób urodzonych w czasie wyżu. Pierwszy z nich, tzw. powojenny wyż kompensacyjny przypadający na lata 60. na wykresie zaznacza się zwiększoną liczbą osób w wieku 55-64 lata. Z drugim wyższym demograficznym mieliśmy natomiast do czynienia w latach 80. i 90., co z kolei zaznacza się na wykresie jako zwiększona liczba osób w wieku 35-44 lata. Pomędzy wspomnianymi wyżami zaznaczają się niższe demograficzne – pierwszy przypadający na lata wojny i skutkujący zmniejszoną liczbą osób w wieku 70-79, oraz jego echo przypadające na lata 70., kiedy to rodziny zakładały osoby urodzone w czasie II wojny światowej. Ponadto na piramidzie płci i wieku mieszkańców gminy Chocianów można zaobserwować inne charakterystyczne cechy tj. wyraźne podcięcie piramidy oraz znaczną nadwyżkę kobiet nad mężczyznami powyżej 55. roku życia. Na podcięcie piramidy nałożyła się kulturowa zmiana modelu rodziny oraz przesunięcie macierzyństwa z przedziału 20-24 na 25-29, a nawet 30-34. Piramida zwężająca się u podstawy jest charakterystyczna dla starzejących się społeczeństw i nosi nazwę piramidy regresywnej. Znaczna nadwyżka kobiet nad mężczyznami powyżej 70 roku życia jest natomiast spowodowana wyższą średnią długością życia kobiet względem mężczyzn, którzy częściej zapadają na choroby cywilizacyjne, głównie układu krążenia i statystycznie ulegają większej liczbie wypadków. Ponadto w grupie, w której różnica ta jest największa (75-84 lata) znaczenie mają straty wojenne. Nadwyżka mężczyzn nad kobietami od 15 do 49 roku życia jest natomiast bardzo znamieną dla obszarów wiejskich. Kobiety częściej migrują ze wsi do miast zarówno w celach edukacyjnych, jak i w poszukiwaniu pracy. Młodzi mężczyźni natomiast często zmuszeni są do pozostania w gospodarstwie, do pomocy oraz aby

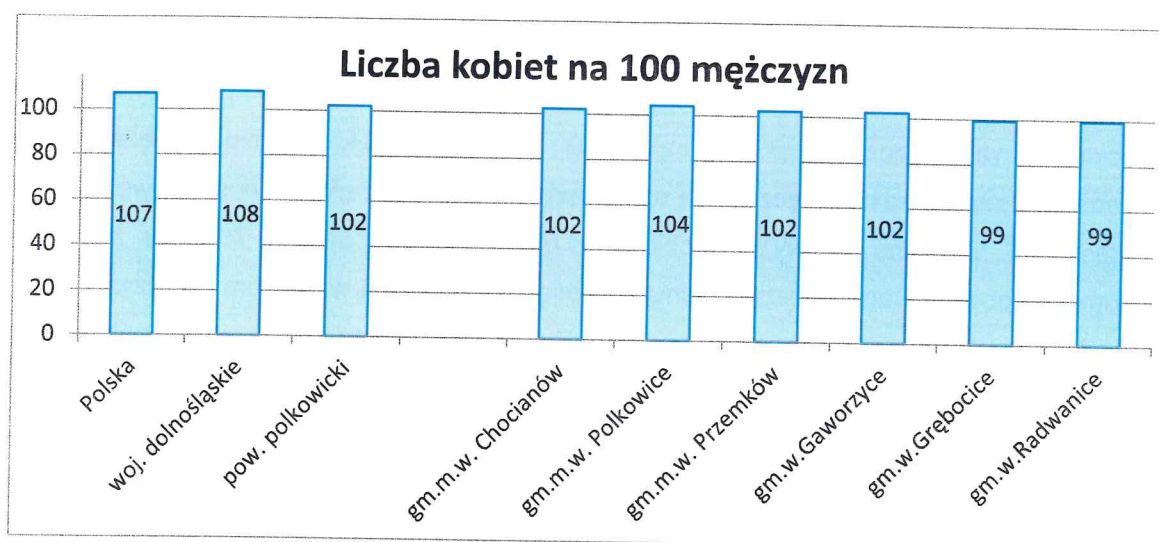
dziedziczyć ojcowiznę. Nadwyżka ta może znacząco przyczynić się do zmniejszenia liczby zawieranych małżeństw, a w efekcie do jeszcze większego obniżenia przyrostu naturalnego.



Ryc.11. Struktura płci i wieku

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.

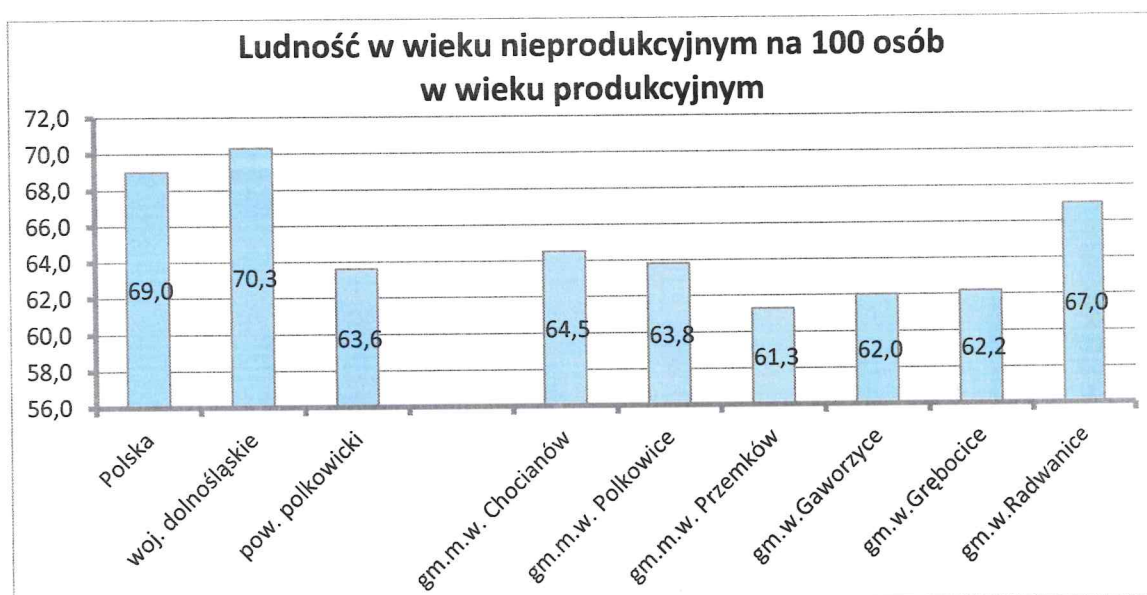
Niekorzystną strukturę płci potwierdza wykres na Ryc.12., na którym widzimy, że liczba kobiet na 100 mężczyzn w gminie Chocianów i pozostałych gmin powiatu jest znacznie niższa niż średnia krajowa i wojewódzka.



Ryc.12. Liczba Kobiet na 100 mężczyzn

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.

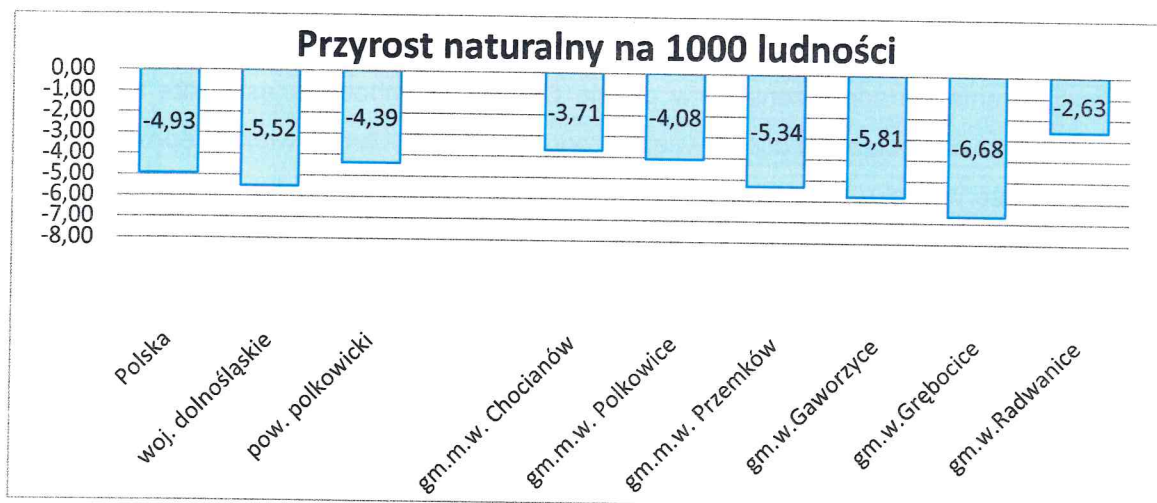
Starzenie się społeczeństwa w gminie Chocianów widoczne jest także na Ryc.13., która przedstawia obciążenie osób w wieku produkcyjnym osobami w wieku nieprodukcyjnym. Przez ludność w wieku nieprodukcyjnym rozumie się ludność w wieku przedprodukcyjnym (mężczyźni i kobiety w wieku 0-17 lat) oraz w wieku poprodukcyjnym (mężczyźni w wieku 65 lat i więcej oraz kobiety - 60 lat i więcej). Widzimy, że na terenie gminy Chocianów wskaźnik ten jest niższy (64,5) niż średnia krajowa i wojewódzka.



Ryc.13. Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym

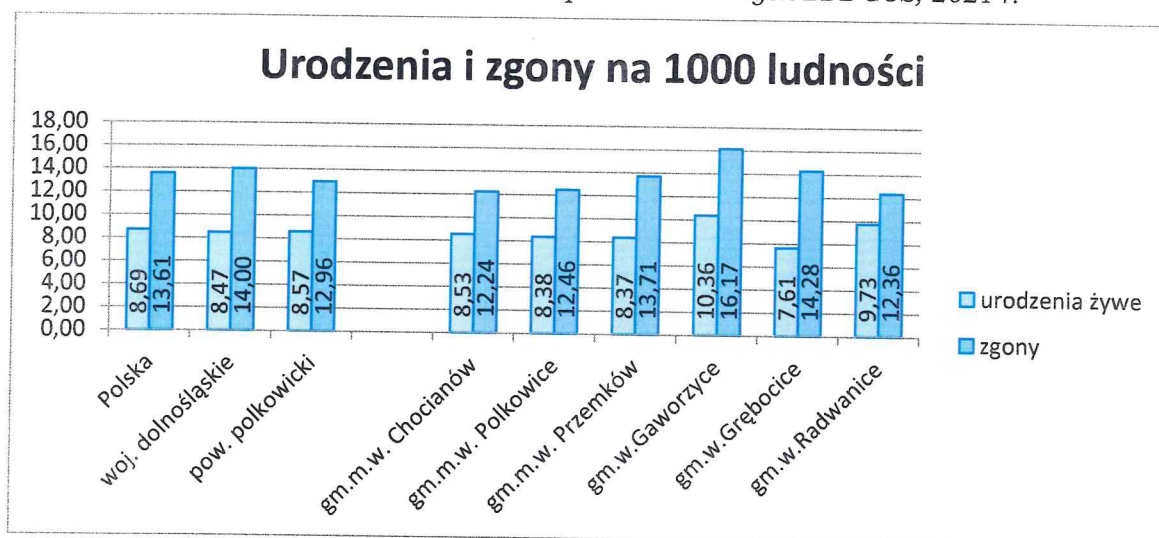
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.

Na koniec 2021 r. w gminie Chocianów przyrost naturalny był ujemny i wynosił -3,71‰. Należy zauważyć, że w starzejących się społecznościach stale zwiększa się liczba zgonów, która może spowodować obniżenie wskaźnika przyrostu naturalnego.



Ryc.14. Przyrost naturalny na 1000 osób

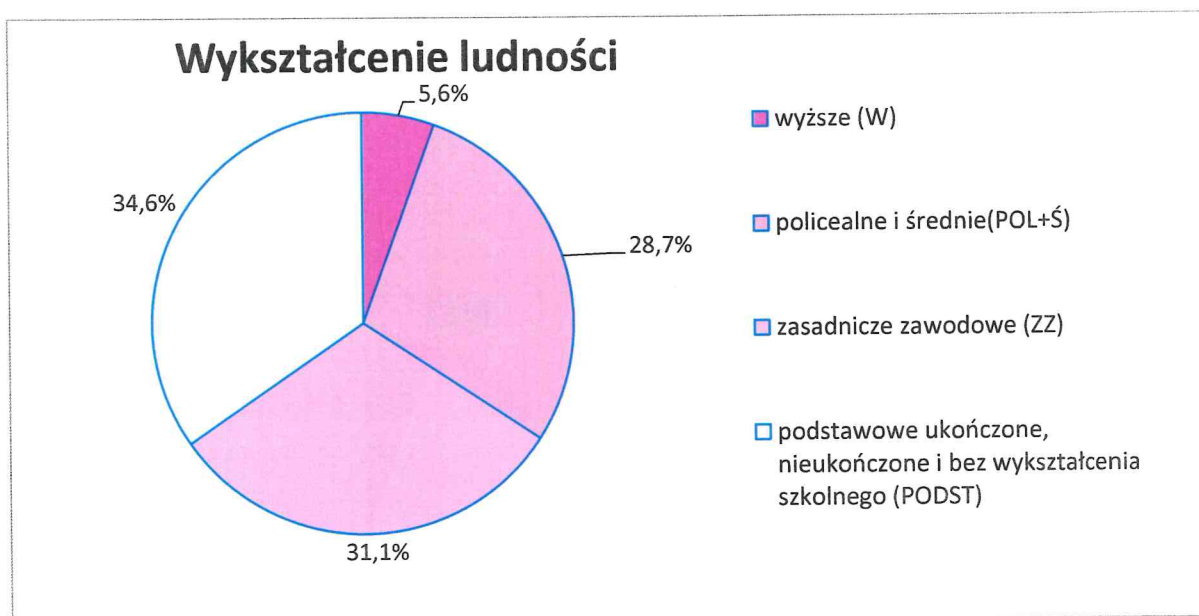
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.



Ryc.15. Urodzenia i zgony

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.

Jeżeli chodzi o poziom wykształcenia mieszkańców gminy to ostatnie badania w tym kierunku przeprowadzone były w ramach spisu powszechnego w 2002 roku (Ryc.16). Wykazały one, że wykształcenie podstawowe ukończone, nieukończone i bez wykształcenia szkolnego pozostawało 34,6% mieszkańców. Nieco mniejsza liczba osób posiadała wykształcenie zasadnicze zawodowe (31,1%). Wykształcenie średnie i policealne posiadało 28,7% mieszkańców. Około 5,6% mieszkańców posiadało dyplom ukończenia wyższej uczelni.



Ryc.16. Wykształcenie ludności

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (NSP -2002 r.)

10.2. Struktura gospodarcza, bezrobocie

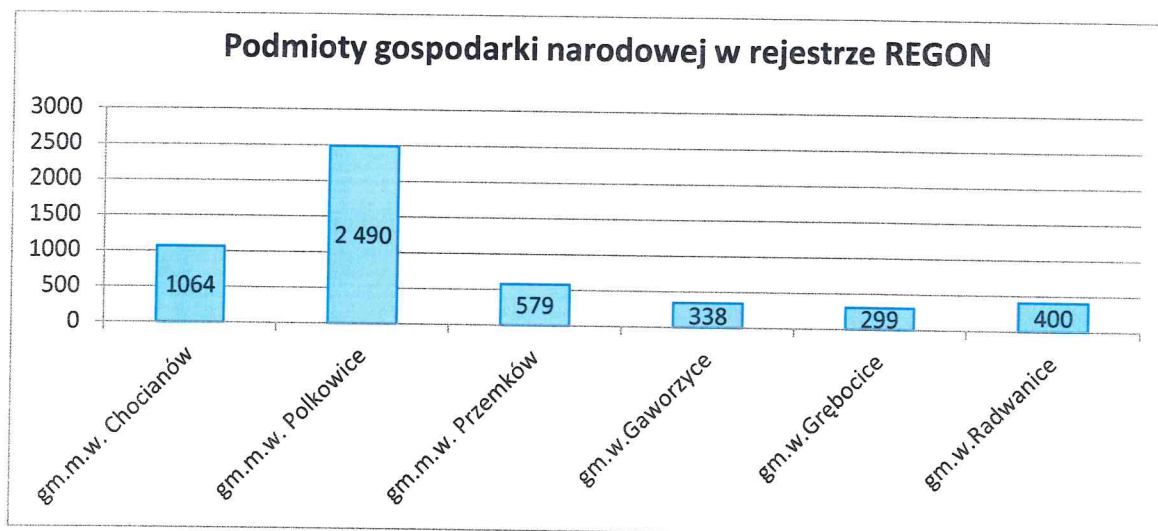
Gmina Chocianów należy do obszarów stabilnych pod względem liczby podmiotów gospodarczych z ilością 1064 podmioty gospodarki narodowej na koniec 2021 r. W latach 2012-2021 obserwuje się sukcesywny wzrost liczby podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON (Ryc. 17).



Ryc.17. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON

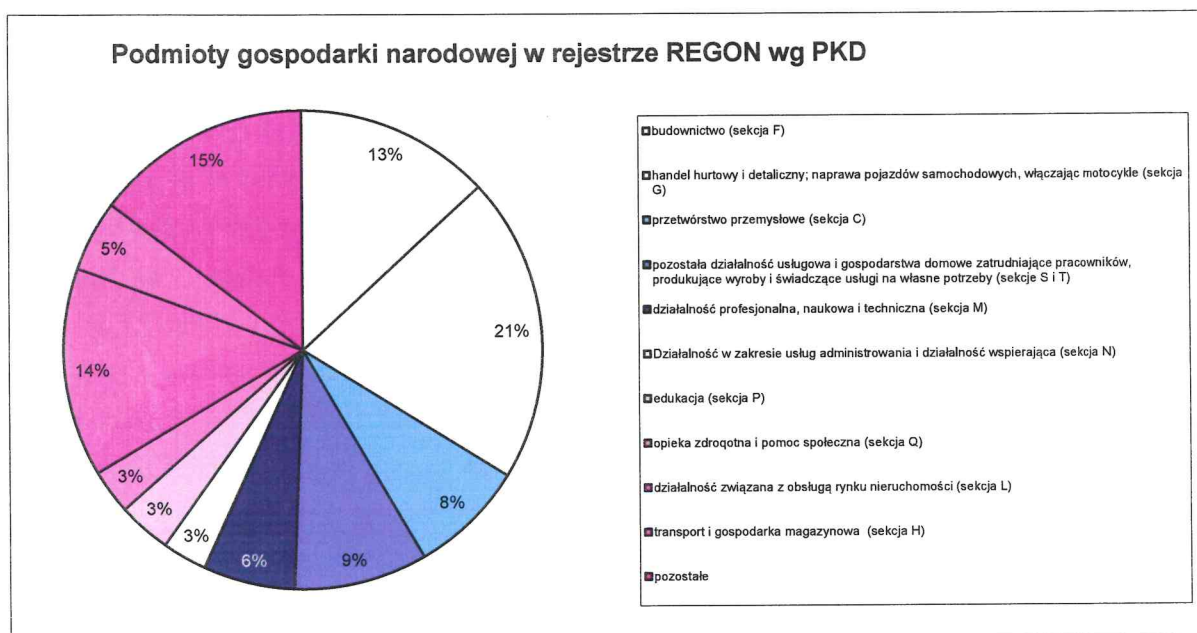
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

W 2021 roku gmina Chocianów plasowała się na drugim miejscu wśród gmin powiatu w odniesieniu do liczby podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON (Ryc.18.).



Ryc.18. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.

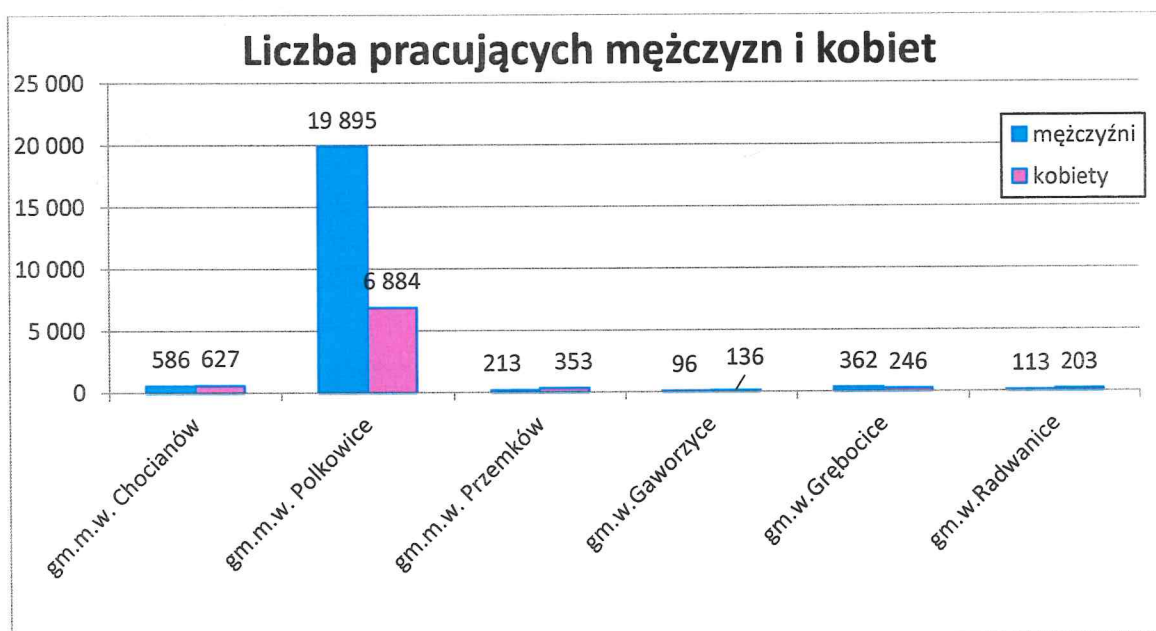
W gminie Chocianów najwięcej podmiotów (21%), prowadziło działalność w sekcji G (według PKD 2007), czyli handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle budownictwo. Kolejną pod względem liczebności grupę stanowiły podmioty działające w sekcji L (działalność związana z obsługą rynku nieruchomości) – 14%, w sekcji F (budownictwo) – 13%, w sekcji S i T (pozostała działalność usługowa i gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników, produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby) – 9%, w sekcji C (przetwórstwo przemysłowe) – 8%, w sekcji M (działalność profesjonalna, naukowa i techniczna) – 6%, w sekcji H (transport i gospodarka magazynowa) – 5%, w sekcji P (edukacja) – 4%. Po 3% podmiotów działało w sekcjach Q (opieka zdrowotna i pomoc społeczna) i N (działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca). W pozostałych sekcjach działają nieliczne podmioty stanowiące łącznie około 15% wszystkich podmiotów w rejestrze REGON (Ryc.19.).



Ryc.19. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON według sekcji PKD

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.

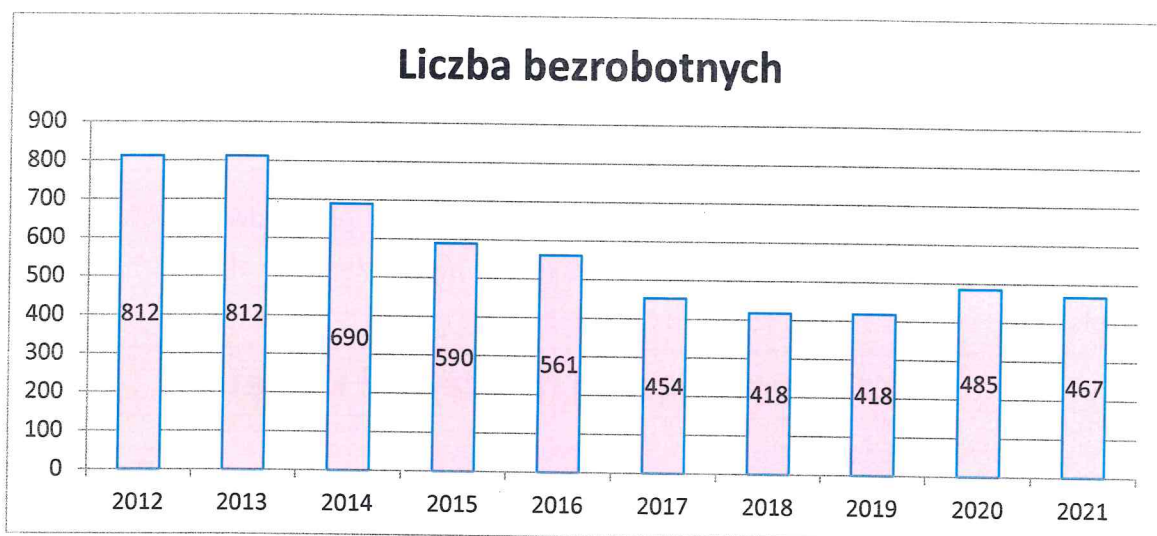
Wśród osób zatrudnionych, podobnie jak w większości gmin powiatu polkowickiego przeważają kobiety, w gminie Chocianów pracujących mężczyzn jest o około 10% mniej niż kobiet.



Ryc.20. Struktura zatrudnienia

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.

Bezrobocie na obszarze gminy Chocianów od roku 2012 do roku 2016 utrzymywało się na stosunkowo wysokim poziomie, z wyraźnym spadkiem od roku 2017. Na koniec roku 2021 w gminie zarejestrowanych było 467 bezrobotnych, niemniej jednak rzeczywisty wskaźnik był większy, ponieważ część osób bezrobotnych nie było zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy (bezrobocie ukryte). W roku 2017 zaobserwowano bardzo korzystne zmiany i spadek liczby osób bezrobotnych o niemal 25% do 454 osób na koniec roku. Najniższy wskaźnik w ostatnich dziesięciu latach zanotowano w latach 2018 i 2019, kiedy liczba bezrobotnych wyniosła 418 osób. Świadczy to o pozytywnych zmianach na rynku pracy oraz ogólnym ożywieniu gospodarczym będącymi wynikiem właściwej polityki gminy i wpływu nowych krajowych instrumentów wsparcia bezrobotnych. Liczbę bezrobotnych w latach 2012-2021 prezentuje zamieszczony poniżej wykres (Ryc. 21). Najwyższe bezrobocie zanotowano w roku 2012 i 2013, a najniższe w roku 2018 i 2019.



Ryc.21. Liczba bezrobotnych zarejestrowanych na terenie gminy Chocianów
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.

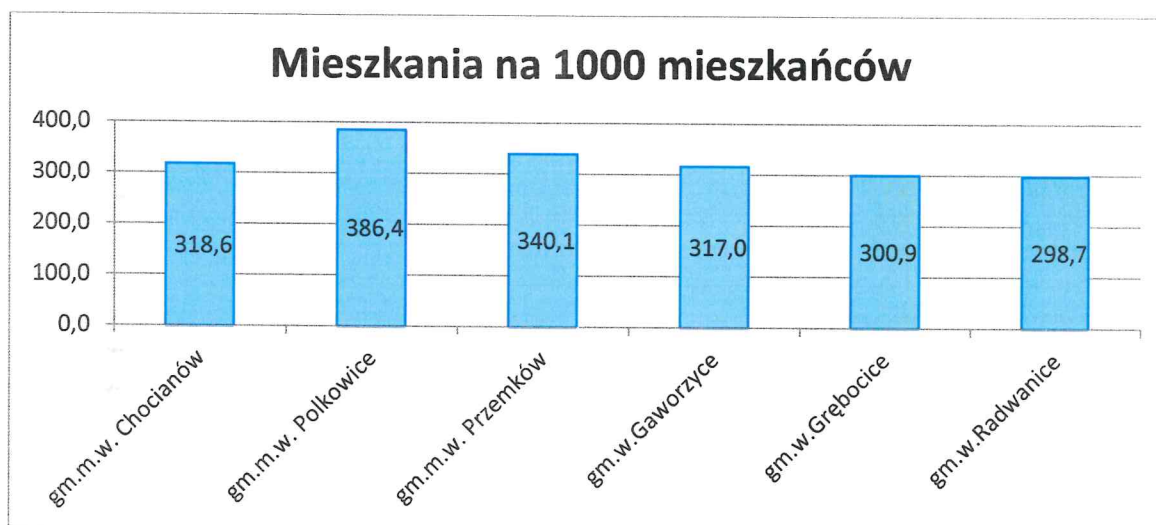
Z uwagi na fakt, iż bezrobocie jest jednym z największych problemów społecznych, konieczna była interwencja gminy i podjęcie działań mających na celu przeciwdziałanie problemowi bezrobocia. Na obszarze gminy Chocianów realizowana jest „Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych”. Jednym z obszarów strategicznych dokumentu jest zapobieganie ubóstwu poprzez wsparcie osób bezrobotnych dla ich aktywizacji na rynku pracy.

Nadzór nad realizacją tych założeń sprawowany ma być przez władze powiatowe, gminne oraz Powiatowy Urząd Pracy w Polkowicach. Zawarte w dokumencie postulaty realizowane są w dużej mierze dzięki współfinansowaniu przez Unię Europejską, która daje

możliwości związane z pozyskiwaniem funduszy strukturalnych na rozwój lokalny, w tym politykę społeczną.

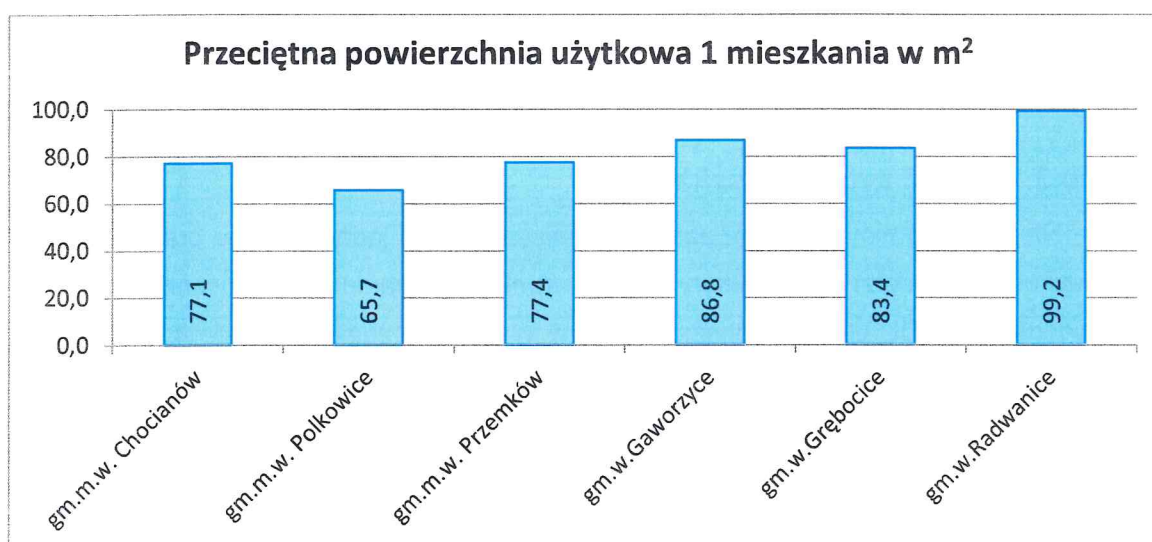
10.3. Jakość życia mieszkańców

Na terenie gminy dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa, w związku z tym wskaźniki charakteryzujące warunki mieszkaniowe są stosunkowo wysokie. Według danych BDL GUS na obszarze gminy w 2021 r. znajdowało się 4187 mieszkań składających się z 16864 izb. Na 1000 mieszkańców przypadało 318,6 mieszkania. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosiła 77,1 m², a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wynosiła 24,6 m². Warunki mieszkaniowe w gminie Chocianów są zbliżone do pozostałych gmin powiatu polkowickiego. Charakterystykę gminy na tle pozostałych gmin i powiatu przedstawiają Ryc. 22-25.



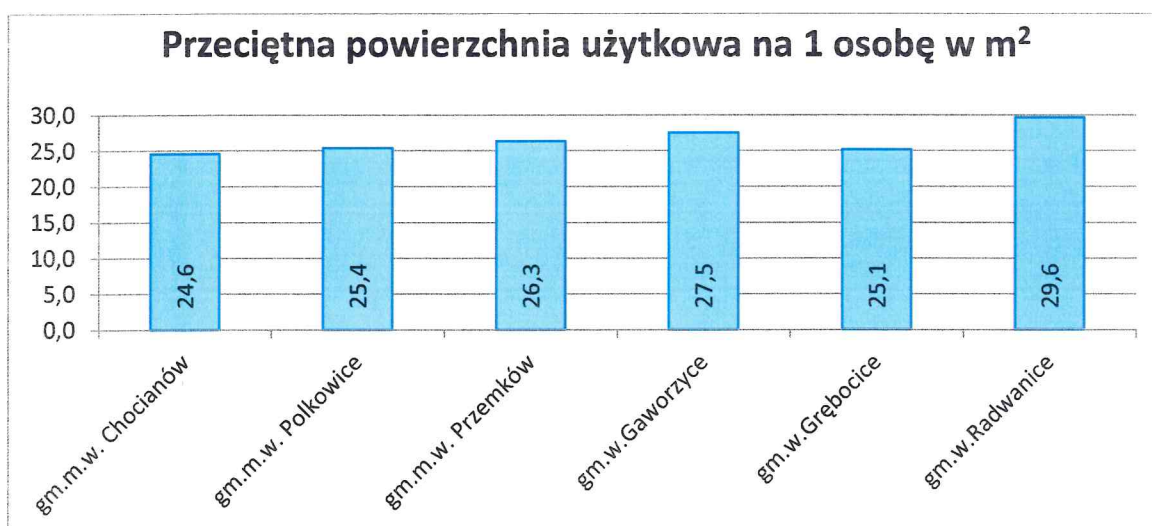
Ryc.22. Warunki mieszkaniowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.



Ryc.23. Warunki mieszkaniowe

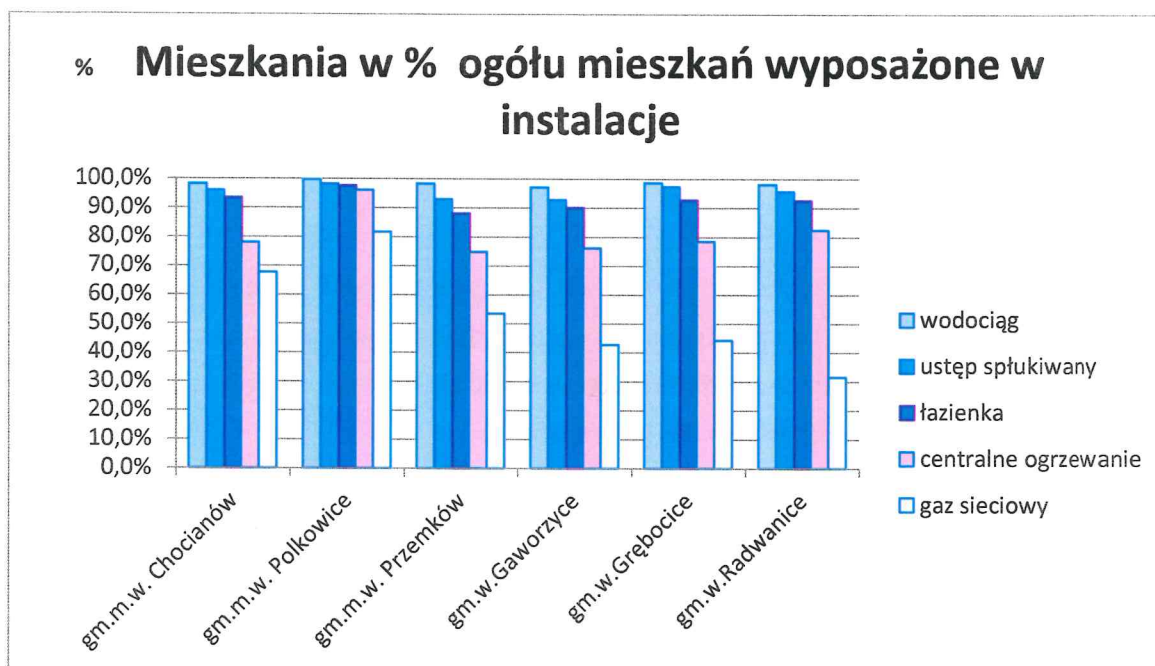
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.



Ryc.24. Warunki mieszkaniowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.

Zgodnie z danymi BDL GUS za 2021 r. w gminie Chocianów 78,2% mieszkań wyposażonych było w centralne ogrzewanie. Przyłącze wodociągowe posiadało 98,4% mieszkań, 93,6% mieszkań wyposażone było w łazienkę, a 96,2% mieszkań posiadało ustęp splukiwany. Z gazu sieciowego korzystało 67,9% mieszkań w gminie. Wyposażenie mieszkań w gminie Chocianów jest zbliżone do sytuacji w pozostałych gminach powiatu, przy czym zauważalny jest wysoki poziom gazyfikacji gminy, zwłaszcza w porównaniu z pozostałymi gminami miejsko-wiejskimi.



Ryc.25. Warunki mieszkaniowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.

10.4. Wychowanie przedszkolne i oświata

WYCHOWANIE PRZEDSZKOLNE

Wychowanie przedszkolne na terenie gminy Chocianów realizowane jest przez Przedszkole Miejskie w Chocianowie, Przedszkole z Oddziałami Integracyjnymi w Chocianowie oraz oddziały przedszkolne w szkołach podstawowych. Według danych BDL GUS za 2021 r. łącznie w gminie funkcjonowały 2 przedszkola, dysponujące łącznie 12 oddziałami oraz 4 oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych. Na 1 tys. dzieci w wieku 3-6 lat przypadało 816,8 dzieci, odsetek dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym wynosił 81,7%. Do oddziałów przedszkolnych uczęszczało 285 dzieci (59 dzieci w oddziałach przedszkolnych przy szkołach podstawowych), w tym 2 dzieci dwuletnich, 58 dzieci trzyletnich, 67 dzieci czteroletnich, 77 dzieci pięcioletnich, 9 dzieci sześciioletnich oraz 2 dzieci siedmioletnich.

W związku z faktem, iż ponad 80% dzieci w wieku 3-6 lat było objętych opieką przedszkolną można wnioskować, iż liczba miejsc w placówkach przedszkolnych jest wystarczająca, a dostępność miejsc w przedszkolach jest zapewniona, co sprzyja powiększaniu rodzin.

OŚWIATA

Na terenie gminy Chocianów działają szkoły podstawowe:

- Szkoła Podstawowa im. Odkrywców Polskiej Miedzi w Chocianowie,

- Szkoła Podstawowa w Parchowie,
- Szkoła Podstawowa im. J. Pawła II w Szklarach Dolnych,
- Szkoła Podstawowa im. W. St. Reymonta w Trzebnicach.

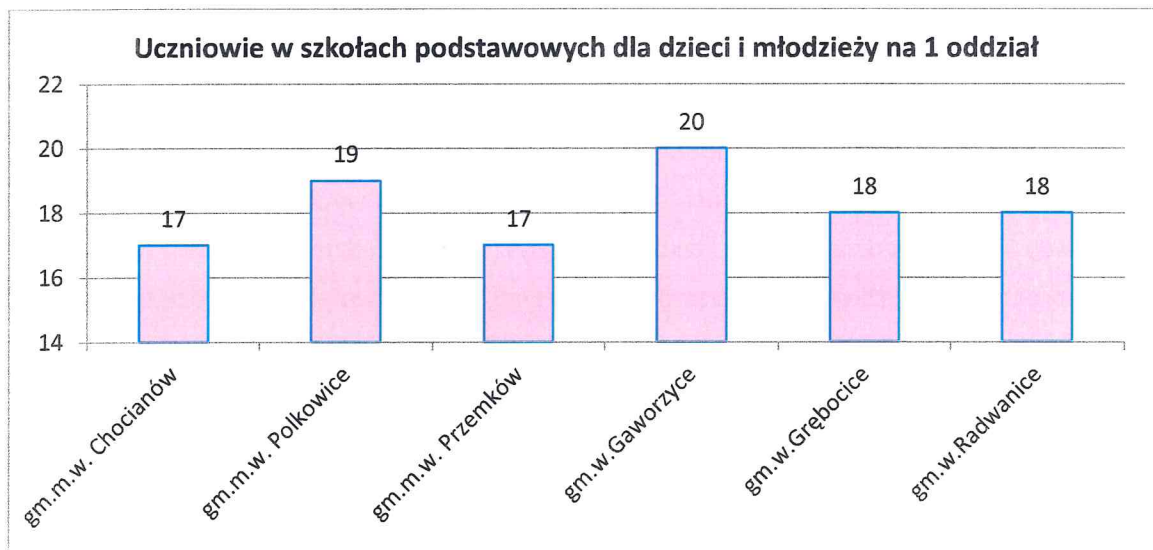
Szkoły podstawowe:

Wg danych BDL GUS w roku 2021 funkcjonujące na obszarze gminy szkoły podstawowe dysponowały 55 oddziałami. Do szkół podstawowych uczęszczało 952 uczniów. Językiem obcym nauczany w szkołach był język angielski, którego uczyło się 86,9% uczniów oraz język niemiecki, którego uczyło się 45% uczniów.

Szkoły ponadpodstawowe:

Na terenie gminy działa szkoła ponadpodstawowa: Zespół Szkół w Chocianowie, który jest jedną z największych placówek oświatowo-wychowawczych w powiecie polkowickim i służy zaspokojeniu potrzeb i aspiracji edukacyjnych lokalnej społeczności. Zespół Szkół oferuje naukę w ramach:

- Technikum logistycznego,
- Technikum mechatronicznego,
- Technikum obsługi turystycznej,
- Branżowej Szkoły I Stopnia w zawodzie: mechatronik lub wybranym przez siebie zawodzie: klasa wielozawodowa.



Ryc.26. Szkoły podstawowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.

Na terenie gminy odnotowuje się spadek liczby uczniów w szkołach, co wpisuje się w ogólnokrajowe tendencje demograficzne. Ponadto w porównaniu z pozostałymi gminami

powiatu polkowickiego gmina Chocianów charakteryzowała się dość niską liczebnością klas. W związku z powyższym nie stwierdza się potrzeby zwiększenia liczby klas czy placówek szkolnych.

10.5. Kultura

W gminie Chocianów instytucją prowadzącą działalność w zakresie upowszechniania kultury jest Regionalne Centrum Kultury (RCK) z siedzibą przy ul. Kościuszki 5 w Chocianowie wraz z Wiejskimi Ośrodkami Kultury w Chocianowcu, Trzebnicach, Parchowie oraz świetlicami wiejskimi w Jabłonowie, Brunowie, Pogorzelskich, Ogrodziskach i Żabicach. W ramach działalności RCK odbywają się liczne warsztaty, koła zainteresowań, zgrupowania zespołów. RCK jest organizatorem licznych festiwali i imprez kulturalnych.

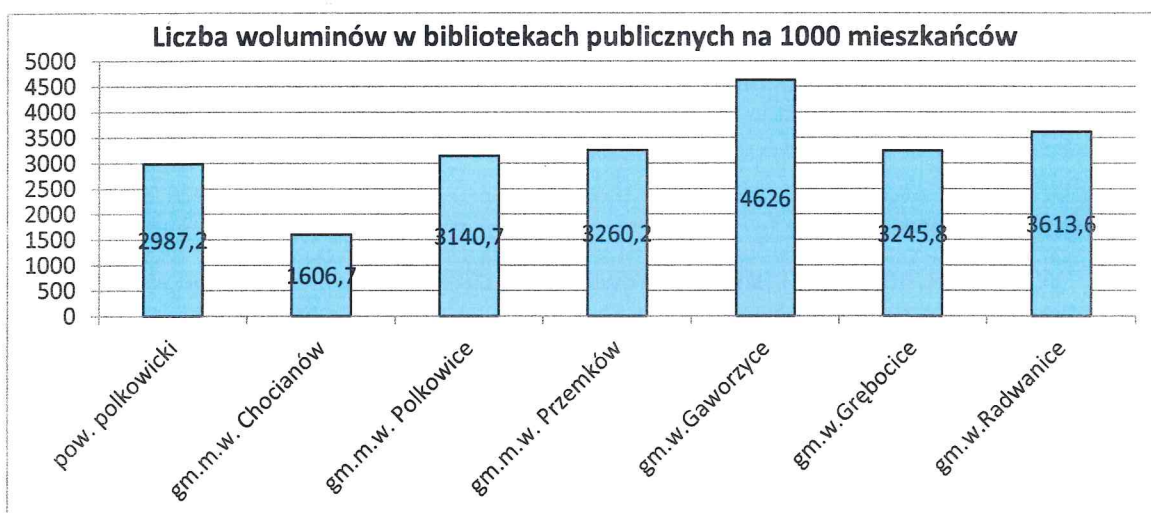
W ramach ruchu artystycznego przy RCK działa Ognisko Muzyczne, które rozpoczęło swoją działalność we wrześniu 2015 r. Zasadniczym celem działalności Ogniska jest kształcenie muzyczne dzieci, młodzieży i dorosłych, krzewienie kultury muzycznej, wychowanie słuchaczy na estetycznych i wrażliwych odbiorców sztuki muzycznej, przygotowanie szczególnie uzdolnionych słuchaczy do dalszego kształcenia w szkolnictwie muzycznym.

Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy w Chocianowie działa przy Regionalnym Centrum Kultury (RCK), przy ul. Tadeusza Kościuszki 5. Oprócz placówki centralnej na obszarze gminy działają także filie biblioteki:

- filia dla dzieci, ul. Wesoła 16 w Chocianowie (boczne wejście budynku szkoły),
- filia w Trzebnicach,
- filia w Szklarach Dolnych,
- filia w Parchowie (budynek nr 3).

Oprócz udostępniania swoich zbiorów biblioteka organizuje dla mieszkańców gminy różnego rodzaju konkursy, warsztaty, spotkania autorskie, wystawy i lekcje biblioteczne. Biblioteka zapewnia także stanowiska komputerowe z dostępem do Internetu, z których można korzystać nieodpłatnie.

Na koniec 2021 roku księgozbiór Biblioteki Publicznej wraz z jej filiami wynosił 20280 woluminów, z czego 7688 pozycji zostało wypożyczonych na zewnątrz. W 2021 roku liczba czytelników wynosiła 661 osób. W porównaniu z pozostałymi gminami powiatu polkowickiego w zakresie ilości woluminów w bibliotekach na 1000 mieszkańców, gmina Chocianów plasuje się w dolnej części zestawienia z ilością 1606,7 woluminów na 1000 mieszkańców.



Ryc.27. Zasoby woluminów w bibliotekach na 1000 mieszkańców

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.

10.6. Sport i rekreacja

W ostatnich latach stan i dostępność infrastruktury sportowo-rekreacyjnej na obszarze gminy Chocianów ulega stopniowej poprawie i obecnie jest już dobrze rozwinięta, a rozkład urządzeń i obiektów na terenie gminy jest dość równomierny. W skład bazy sportowo-rekreacyjnej gminy wchodzi:

- a) obiekty na terenie Szkoły Podstawowej w Chocianowie, ul. Wesoła 16:
 - 2 sale gimnastyczne,
 - boisko wielofunkcyjne ze sztuczną nawierzchnią,
 - kryta pływalnia;
- b) obiekty na terenie Szkoły Podstawowej w Chocianowie, ul. Szkolna 1:
 - 2 sale gimnastyczne,
 - boisko wielofunkcyjne ze sztuczną nawierzchnią, w tym: kort tenisowy, boisko do siatkówki, boisko do koszykówki, boisko do piłki nożnej, boisko do piłki ręcznej, bieżnia lekkoatletyczna, skocznia;
- c) obiekty na terenie Szkoły Podstawowej w Parchowie:
 - boisko do siatkówki,
 - boisko do piłki nożnej,
 - plac zabaw;
- d) obiekty na terenie Szkoły Podstawowej w Szklarach Dolnych:
 - sala gimnastyczna,
 - boisko szkolne,
 - plac zabaw;
- e) obiekty na terenie Szkoły Podstawowej w Trzebnicach:

- sala gimnastyczna.

Na terenie gminy działają kluby sportowe i organizacje wspierające sport:

- Klub Sportowy „Stal” Chocianów,
- Ludowy Zespół Sportowy „Kryształ” Chocianowiec,
- Ludowy Klub Sportowy „Arka” Trzebnice,
- Wiejskie Towarzystwo Sportowe „Relaks”,
- Młodzieżowy Klub Sportowy „Victoria” Parchów,
- Uczniowski Klub Sportowy przy Szkole Podstawowej w Chocianowie,
- Klub Olimpijczyka Zespołu Szkół w Chocianowie,
- Klub Karate Tradycyjnego Shotokan „Sento–Kan”,
- Klub Biegacza „Zdyszaani” im. Janusza Kusocińskiego.

Chocianów jest dużym węzłem szlaków turystycznych. Prowadzą przez niego trasy tranzytowe: szlak pieszy zielony i Szlak Św. Jakuba (w pobliżu – rowerowy szlak żółty). Wokół Chocianowa utworzono 30 km pętlę rowerową o przebiegu: Chocianów – Uroczysko „Czarne Stawy” – Jakubowo Lubińskie – Pogorzelska – Chocianów. O miasto zahaczają również obydwa główne szlaki leśne w Przemkowskim Parku Krajobrazowym.

Turystyczne Szlaki piesze na terenie gminy Chocianów:

- Szlak Zabytków (żółty), długość w gminie: 20 km,
Szlak w większości przebiega przez tereny leśne („Lasy Chocianowskie”). Na trasie znajdują się różne zabytki architektury;
- Szlak Leśny (zielony) Bolesławiec – Legnica, długość w gminie: 32 km,
Przebiega przez zachodnie tereny Borów Dolnośląskich również przez „Dolinę Czarnej Wody” i „Lasy Chocianowskie”; szlak może być pokonywany rowerem;
- Szlak Przemkowski PK (niebieski): Przemków – Gromadka – Chocianów – Przemków, długość w gminie: 10 km,
Przebiega wśród lasów i wydm na terenie Parku Krajobrazowego;
- Szlak „Lasy Chocianowskie” (czerwony), długość w gminie: 30 km,
Szlak przemierza Równinę Szprotawską i łagodnie pofałdowaną Wysoczyznę Chocianowską.

Przez obszar gminy przebiega jeden z odcinków rowerowej Drogi świętego Jakuba (Camino de Santiago) - *Droga Dolnośląska*. Jest to fragment europejskiej sieci szlaków pątniczych, prowadzących do sanktuarium w Santiago de Compostela w północno-zachodniej Hiszpanii – miejsca spoczynku św. Jakuba Apostoła. Od IX w. grób św. Jakuba był jednym z trzech najważniejszych chrześcijańskich ośrodków pielgrzymkowych, obok Jerozolimy

i Rzymu. Obecnie Camino przeżywa ponowny rozkwit, gromadząc na szlakach pielgrzymów, którzy pieszo, konno lub rowerem, z różnych stron Europy do Santiago de Compostela. Drogowskazem dla pielgrzymów jest symbol św. Jakuba – biała lub żółta muszla, zazwyczaj na błękitnym tle. Dolnośląska muszla wzbogacona jest dodatkowo o czerwony krzyż. Przebieg szlaku na terenie Powiatu Polkowickiego:

Kurowice (gm. Jerzmanowa/powiat głogowski) – Jakubów (gm. Radwanice) – Gaiki (gm. Jerzmanowa) – Bądzów. – Potoczek. – Bądzów – Moskorzyn (gm. Polkowice) – Żuków – Grodowiec – Komorniki – Polkowice – Sobin – Nowa Wieś Lubińska – Pogorzelska (gm. Chocianów) – **Chocianów** – Nowa Kuźnia – Modła (gm. Gromadka/powiat bolesławiecki). Odcinek ten prezentuje bogactwo przyrodnicze Wzgórz Dalkowskich. Znacząca część trasy przemierza pola i lasy. Podczas podróży nie brakuje też miejscowości cennych kulturowo. Szlak jest doskonale oznakowany. Ze strony internetowej <http://www.wbu.wroc.pl/5.3.3>. dla każdego odcinka trasy można pobrać „Kartę odcinka”, zawierającą mapę, długość i przebieg trasy, profil wysokościowy, charakterystykę oraz listę atrakcji turystycznych.

Atrakcyjność przyrodniczo-krajobrazowa, w tym istnienie dużych obszarów chronionych stwarzają zachęcające przesłanki do inwestowania w turystykę, która może stać się uzupełniającym źródłem dochodu gminy i jej mieszkańców; równocześnie jednak objęcie rozległych obszarów ochroną ogranicza nadmierną eksplorację turystyczną.

10.7. Ochrona zdrowia

Opiekę zdrowotną mieszkańcom gminy Chocianów zapewniają następujące placówki ochrony zdrowia:

- 1) Centrum Diagnostyczno-Terapeutyczne MEDICUS, Chocianów, ul. 3-go Maja 2,
- 2) MEDICUS, oddział Parchów, Parchów 98.

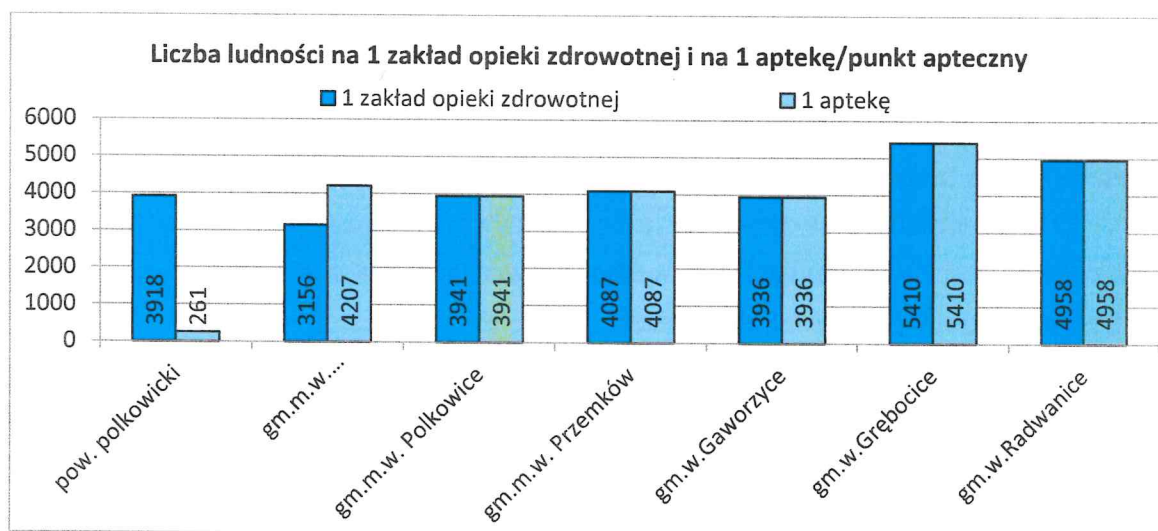
W 2020 r. zakończyła się budowa ośrodka zdrowia w Trzebnicach w ramach zadania wybudowano parterowy budynek wolnostojący o powierzchni użytkowej 222,8 m². W budynku zostały wyodrębnione pomieszczenia m.in. na gabinet internisty, zabiegowy, stomatologiczny, szczepień, dzieci zdrowych i chorych, pomieszczenie techniczne, magazyn na odpady medyczne, pomieszczenie socjalne, WC, hol, pomieszczenie gospodarcze, kotłownię i recepcję. W ramach zagospodarowania terenu przy budynku wykonano ogrodzenie uzupełniające, nowoczesne bramy wjazdowe, zamontowano ławki, stojak na rowery, kosze na śmieci i tablicę informacyjną. Na terenie ośrodka wybudowano oświetlenie zewnętrzne, drogę wewnętrzną z kostki brukowej, drogę pożarową oraz chodnik. Z ośrodka korzystają mieszkańcy Trzebnic oraz okolicznych miejscowości, jak Ogrodzisko, Żabice, Brunów

i Chocianowiec. Budynek jest przystosowany dla osób niepełnosprawnych, energooszczędny, zaopatrzony w źródło ciepła pompę powietrze-woda. Na terenie ogrodzonym znajduje się miejsce odpoczynku dla klientów przychodni czy mieszkańców gminy.

Wg danych BDL GUS w 2021 roku w ramach podstawowej opieki zdrowotnej udzielono pacjentom 47809 porad. Najbliższy szpital obsługujący mieszkańców gminy to Szpital Miedziowe Centrum Zdrowia (MCZ) S.A. w Lubinie. Na terenie gminy nie ma stacjonarnych zakładów (domów) pomocy społecznej.

Ograniczone możliwości w zakresie usług zdrowia, niska dostępność do publicznej specjalistycznej opieki zdrowotnej oraz brak opieki całodobowej, weekendowej i świątecznej powodują, że większość usług medycznych dla mieszkańców gminy świadczona jest przez placówki ochrony zdrowia zlokalizowane poza obszarem gminy.

W roku 2021 mieszkańcy mieli możliwość zaopatrywania się w leki z trzech aptek. Na obszarze gminy nie funkcjonowała apteka całodobowa.



Ryc.28. Opieka zdrowotna

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2021 r.

11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Czynnikami, które bezpośrednio wpływają na poziom zagrożeń i bezpieczeństwa w gminie Chocianów są:

- ilość zaistniałych przestępstw, w tym głównie kryminalnych,
- wykrywalność sprawców przestępstw,
- bezpieczeństwo i porządek w miejscach publicznych,

- bezpieczeństwo w ruchu drogowym,
- dostęp do szybkiej pomocy jednostek ratowniczych,
- liczba osób bezdomnych.

Analiza tych czynników pozwoliła na stwierdzenie, iż nie odbiegają one od średniej statystycznej w tym rejonie, a widoczna malejąca dynamika niektórych zjawisk patologicznych potwierdza tezę o względnie dobrym poziomie bezpieczeństwa.

Gmina Chocianów w sierpniu 2020 roku zawarła umowę na wdrożenie szeregu nowoczesnych rozwiązań znanych jako "Smart City", w tym prace związane są z budową miejskiego monitoringu i systemu Wi-Fi. Przetarg na zadanie poprawiające życie i bezpieczeństwo w gminie wygrał ogólnopolski operator sieci komórkowej T-mobile. Pierwszy etap projektu to instalacja systemu kamer miejskiego monitoringu. To odpowiedź na potrzeby mieszkańców postulujących o skuteczny monitoring i poprawę bezpieczeństwa w mieście. Wdrażany przez T-Mobile system wideo detekcji oraz wideo analizy obrazu jest oparty o najnowocześniejsze algorytmy behawioralne oraz elementy sztucznej inteligencji. Kolejnym elementem smart city jest instalacja systemu miejskiego Wi-Fi, który zostanie zainstalowany w najważniejszych punktach miasta poprawiając w ten sposób dostęp mieszkańców, a także gości do zasobów Internetu.

Odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom gminy Chocianów spoczywa na policji – Komisariat Policji w Chocianowie, który znajduje się w zasięgu działania Komendy Powiatowej Policji w Polkowicach.

Za bezpieczeństwo mieszkańców w zakresie walki z pożarami, klęskami żywiołowymi i innymi miejscowymi zagrożeniami odpowiada Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Polkowicach, wspierana przez 5 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej, w tym 3 są włączone do Krajowego Systemu Ratowniczo Gaśniczego (Chocianów, Trzebnice, Szklary Dolne), a 2 jednostki działają poza KSRG (Parchów, Michałów):

- OSP Chocianów (rok zał. 1945),
- OSP Trzebnice (rok zał. 1946),
- OSP Szklary Dolne (rok zał. 1956),
- OSP Parchów (rok zał. 1946),
- OSP Michałów (rok zał. 1964).

Systemem bezpieczeństwa powiatu polkowickiego zarządza Centrum Zarządzania Kryzysowego Starostwa Powiatowego. Do jego zadań należy budowanie systemu efektywnych działań na wypadek klęsk żywiołowych i innych sytuacji nadzwyczajnych.

Ponadto dla poprawy bezpieczeństwa publicznego władze powiatowe opracowały „Powiatowy Program Zapobiegania Przestępczości oraz Ochrony Bezpieczeństwa Obywateli

i Porządku Publicznego na lata 2021-2025”, przyjęty Uchwałą Nr XXI/195/2021 Rady Powiatu Polkowickiego z dnia 31 marca 2021 roku. Program ten łączy działania Policji, administracji rządowej i samorządowej oraz partnerów społecznych, zainteresowanych poprawą bezpieczeństwa.

Istotnym czynnikiem, mającym wpływ na bezpieczeństwo ludności i jej mienia jest także występowanie zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii, których lokalizacja powinna uwzględniać bezpieczne odległości od: budynków mieszkalnych oraz użyteczności publicznej, obszarów chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi, upraw wieloletnich, dróg krajowych i linii kolejowych o znaczeniu państwowym. Lokalizowanie tych zakładów powinno odbywać się także w bezpiecznych odległościach od istniejących zakładów, których działalność może być powodem wystąpienia poważnej awarii.

Zgodnie z informacjami zawartymi w bazie danych Potencjalni Sprawcy Poważnych Awarii (PSPA) oraz Rejestr zakładów niebezpiecznych „SPIRS-PL” Działu Inspekcji WIOŚ we Wrocławiu, na obszarze gminy Chocianów brak jest obiektów zaliczonych do kategorii Zakładów Zwiększonego Ryzyka (ZZR), znajduje się natomiast zakład zaliczany do kategorii Zakładów Dużego Ryzyka (ZDR):

- Maxam Polska Sp. z o.o. Duninów 3, 59-140 Chocianów.

12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Główny kierunek rozwoju gminy Chocianów to turystyka i rekreacja, co wynika z położenia gminy w strefie przyrodniczo-ekonomicznej. Ze względu na istniejące połączenia komunikacyjne gmina posiada charakter ośrodka lokalnego, w którym należy skupiać się na efektywnym wykorzystaniu terenu przy uwzględnieniu uwarunkowań dalszego rozwoju. Możliwości rozwoju turystycznego gminy stwarzają licznie występujące tereny cenne przyrodniczo, a także bogata historia, kultura i ciekawe zabytki oraz brak uciążliwego przemysłu. Dla odwiedzających gminę turystów dostępny jest szeroki wachlarz usług z zakresu kultury, turystyki i rekreacji. Istniejące szlaki turystyczne ukazują unikalne wartości gminy, jej kulturę oraz bogactwo przyrodnicze.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Chocianów zawarte zostały w Strategii Rozwoju na lata 2014-2020. Głównymi celami wyznaczonymi w dokumencie jest wizja gminy będąca próbą syntetycznego przedstawienia głównych idei dokumentu. Wizja gminy Chocianów to:

Chocianów – gmina z historią i przyszłością

Najłabsze strony gminy związane są z niskim poziomem dochodów i z wynikającymi z tego trudnościami w realizacji kosztownych inwestycji. Poprawy wymaga także niekorzystna struktura powierzchniowa i wiekowa gospodarstw rolnych, wśród których występuje spore rozdrobnienie agrarne, a wiele z nich produkuje jedynie na swoje potrzeby. Poprawy wymaga także promocja gminy, co pozwoli na ściągnięcie inwestorów czy turystów. Wśród priorytetowych potrzeb mieszkańców gminy należy wskazać także poprawę stanu technicznego dróg i wzmocnienie powiązań komunikacyjnych o charakterze ponadlokalnym, rozwój infrastruktury technicznej na terenie gminy.

Możliwości rozwoju są ściśle powiązane z uwarunkowaniami, jakie występują na obszarze gminy. W związku z niską opłacalnością produkcji rolnej w jej obecnym kształcie, należy wykorzystać możliwości rozwoju agroturystyki, a także ekologicznego rolnictwa z profesjonalizacją przedsiębiorców rolnych w ramach zorganizowanych grup producenckich oraz rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego i rynku zbytu, które są alternatywą prowadzonej, na niewielką skalę produkcji rolniczej.

W celu zachowania i wykorzystywania walorów gminy należy inwestować w odnawialne źródła energii, które pozwolą na poprawę stanu środowiska naturalnego, zwłaszcza powietrza, zanieczyszczanego przez niską emisję. Szansą dla gminy i jej mieszkańców jest także dość dobrze rozwinięta promocja regionu, która pozwala na ściągnięcie inwestorów i powoduje zwiększenie wpływów do budżetu.

12.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Zbilansowana analiza ekonomiczna, środowiskowa i społeczna jest narzędziem wspierającym wprowadzanie zasad zrównoważonego rozwoju i wspomaga racjonalne wykorzystanie walorów gospodarczych i krajobrazowych przestrzeni. Jej celem jest także ograniczenie lub wręcz eliminacja zbędnej i nadmiernej podaży na zagospodarowanie terenów i bardziej ekonomiczne wykorzystanie ich potencjału. Tym samym przyczynia się ona do ograniczenia procesów dezurbanizacji i deprecjacji przestrzeni, będącej dobrem ograniczonym i trudnym do odtworzenia.

12.1.1. Analizy ekonomiczne

12.1.1.1. Podmioty gospodarcze

Z przeprowadzonych analiz wynika, iż gmina Chocianów należy do obszarów stabilnych pod względem liczby podmiotów gospodarczych, która stale wzrasta. Tematyka podmiotów gospodarczych działających na obszarze gminy Chocianów została szczegółowo omówiona w pkt 10.2 i zobrazowana za pomocą Ryc.17-19.

Stabilność struktury podmiotów gospodarczych ma kluczowe znaczenie, co wynika z rolno-leśnego charakteru gminy Chocianów oraz określenie nowych kierunków zagospodarowania, w tym rozwoju usług, a w szczególności turystyki. Tym samym gmina ma szansę stać się ośrodkiem o znaczeniu ponadlokalnym, zaspokajającym zarówno potrzeby mieszkańców, jak i turystów.

12.1.1.2. Turystyka

Obszar gminy Chocianów charakteryzuje się wysokimi walorami turystycznymi, szczególnie w kontekście posiadanych zasobów endogenicznych. Najważniejszymi czynnikami dla rozwoju turystyki są walory naturalne oraz kulturowe. Kolejnym równie ważnym czynnikiem w tym obszarze jest rozwijająca się infrastruktura turystyczna oraz możliwość utworzenia sieci usług okołoturystycznych.

Analiza środowiska naturalnego i kulturowego gminy Chocianów wykazała posiadanie kilku zasobów w postaci:

- lasów i siedlisk leśnych,
- rzek Chocianowska Woda i Szprotawa oraz ich dopływów wraz z rezerwami terenowymi pod ewentualny rozwój turystyki i rekreacji,
- obiektów o charakterze zabytkowym.

Najciekawszymi miejscowościami pod względem środowiska kulturowego na terenie gminy są Chocianów i Trzebnice. W miejscowościach tych znajduje się większość obiektów zabytkowych, w tym m.in. ciekawe przykłady obiektów sakralnych, cmentarnych oraz zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Szczególnie zasoby budownictwa mieszkaniowego są słabo wyeksponowane, część z nich wymaga zainwestowania i przystosowania do celów turystycznych.

Pod względem infrastruktury turystycznej i okołoturystycznej gmina posiada zaplecze w postaci:

- bazy noclegowej oraz infrastruktury gastronomicznej,
- infrastruktury kulturowej,
- infrastruktury rekreacyjno-sportowej.

Można powiedzieć, iż obecne zaplecze turystyczne w gminie dostosowane jest do obecnego poziomu jej atrakcyjności turystycznej. Tak więc dalszy rozwój usług turystycznych związany jest przede wszystkim z promocją, integracją oraz zwiększeniem atrakcyjności istniejących zasobów.

Różnorodność potrzeb turystów i możliwości ich spełnienia powodują, iż charakter i jakość usług turystycznych muszą być zróżnicowane. Obszar gminy Chocianów posiada liczne walory turystyczne – naturalne oraz wynikające z historii regionu i działalności mieszkańców. Walory przyrodnicze, bogactwo kulturowe oraz dogodna komunikacja są czynnikami sprzyjającymi rozwojowi turystyki, w tym turystyki weekendowej i zimowej oraz agroturystyki.

W kontekście niniejszej analizy atrakcyjność turystyczna gminy, wzrost liczby atrakcji turystycznych, ich różnorodność i systematyczna poprawa ich standardów stanowi ogromny potencjał rozwojowy gminy Chocianów.

12.1.1.3. Ekonomiczne skutki rozwoju obszarów zurbanizowanych

Racjonalne gospodarowanie przestrzenią opiera się o założenie, iż użytkownicy przestrzeni i ich potrzeby stanowią najważniejszy punkt odniesienia w planowaniu przestrzennym. Niemniej jednak stwierdzenie to należy rozpatrywać także z punktu widzenia możliwości rozwoju obszaru w długoletnim horyzoncie czasowym, co umożliwi zaspokojenie potrzeb przyszłych pokoleń.

W praktyce oznacza to gospodarowanie przestrzenią, u podstaw którego leży świadomość ograniczoności zasobów przestrzennych i konieczność oszczędnego ich wykorzystania. Proces rozwoju musi zatem uwzględniać założenia ekonomii przestrzennej, która zwraca szczególną uwagę na minimalne standardy wyposażenia terenów zurbanizowanych i bodźce finansowe, jakie wywołuje ekspansja zagospodarowania terenów.

Podstawowym założeniem polityki przestrzennej gminy Chocianów winno zatem być zwiększenie efektywności wykorzystania terenów już zurbanizowanych, ograniczenie suburbanizacji oraz przeciwdziałanie dekoncentracji zabudowy. Głównym założeniem niniejszego studium jest zatem takie kształtowanie przestrzeni, które wspiera działania, ograniczające rozpraszanie zabudowy i maksymalne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych poprzez uzupełnianie istniejących układów przestrzennych, a także ograniczenie presji na niezagospodarowane tereny otwarte.

Racjonalne ekonomicznie gospodarowanie przestrzenią wymaga uwzględnienia konsekwencji finansowych, jakie będą wynikać z rozwiązań przyjętych w studium, już na etapie tworzenia projektu dokumentu. Głównym celem analizy ekonomicznej jest kształtowanie świadomości władz i użytkowników przestrzeni w zakresie wydatków i dochodów gminy, będących skutkiem uchwalenia studium. W związku z tym, projektowane w studium zagospodarowanie przestrzeni winno być kształtowane w taki sposób, aby bilans ekonomiczny był dodatni, a przyjęte rozwiązania adekwatne do możliwości finansowych gminy.

Do zasadniczych wydatków gminy związanych z realizacją rozwiązań przestrzennych uwzględnionych w studium należą:

- koszty realizacji lokalnych celów publicznych przewidzianych w studium (w tym w szczególności koszty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, koszty zagospodarowania przestrzeni publicznych itp.),
- koszty sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- odszkodowania związane ze zmianą wartości nieruchomości (tj. obniżenie wartości),
- koszty podziałów i scaleń nieruchomości.

Do zasadniczych dochodów gminy związanych z realizacją rozwiązań przestrzennych uwzględnionych w studium należą:

- dochody z podatków,
- opłaty za dzierżawę gruntów,
- dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych,
- pośrednio: opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłaty planistyczne, adiacenckie) uzyskiwane po uchwaleniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wpływy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.

Niemniej jednak samo uchwalenie studium nie rodzi bezpośrednio konsekwencji finansowych, gdyż studium nie jest aktem prawa miejscowego, a w przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy dla potrzeb naliczania podatków wiążące są zapisy ewidencji gruntów i budynków. Ponadto dochody z nowych terenów wpływają powoli, w miarę zagospodarowywania terenów i nie równoważą kosztów w krótkim okresie. W związku z powyższym skutki finansowe należy traktować jako potencjalne, choć niewątpliwie realne i związane ściśle z realizacją założeń studium.

Należy jednak zaznaczyć, iż celem gospodarki przestrzennej nie jest maksymalizacja korzyści ekonomicznych, a uporządkowane kształtowanie przestrzeni, odpowiadające potrzebom jej użytkowników i dobór funkcji terenów, uwzględniający także uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe. Pozytywny efekt przestrzenny jest głównym założeniem, do którego dąży gmina. Analiza ekonomiczna wspiera zatem proces podejmowania decyzji przestrzennych, ale nie determinuje go i nie ogranicza, stawiając na pierwszym miejscu potrzeby użytkowników przestrzeni i racjonalny sposób gospodarowania nią.

12.1.2. Analizy środowiskowe

Zasada zrównoważonego rozwoju zakłada wprowadzenie kryterium środowiskowego (ekologicznego) zagospodarowania terenów na wszystkich szczeblach planowania przestrzennego: krajowym, regionalnym i lokalnym (miejscowym). Oznacza to takie gospodarowanie, dzięki któremu cele gospodarcze i społeczne są osiąganym przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania przyrody, poprzez możliwe zmniejszenie negatywnych oddziaływań na środowisko. Rozwój terenów przeznaczonych do zainwestowania powinien zatem być uzależniony od cech środowiska, co w obecnie obowiązującym systemie planowania przestrzennego jest zapewnione poprzez analizę stanu środowiska oraz uwzględnianie wymogów jego ochrony już na etapie analizy obecnego stanu użytkowania i zagospodarowania.

12.1.2.1. Zasoby środowiska przyrodniczego gminy Chocianów

W związku z wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi na obszarze gminy Chocianów znajdują się obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Tematyka obiektów i obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1336 z późn. zm.) została omówiona w pkt 7.3.2.

Obiekty chronione stanowią istotny element środowiska przyrodniczego gminy wymagający zachowania i ochrony, stąd konieczność ich uwzględnienia w planowaniu przestrzennym. Na uwagę zasługuje fakt, iż stanowią one walory z punktu widzenia ich przydatności jako jednej z podstaw rozwoju funkcji turystycznej.

W kontekście niniejszych analiz należy zwrócić uwagę na konieczność uwzględnienia walorów środowiska przyrodniczego, w tym obszarów i obiektów chronionych w ustaleniach dokumentów planistycznych. Dla ich zachowania konieczne jest wyłączenie terenów występowania cennych wartości przyrodniczych z przeznaczenia na funkcje użytkowe, wprowadzenie nakazu zachowania chronionych i rzadkich gatunków flory i fauny, a przy przeznaczeniu terenu na funkcje użytkowe – minimalizowanie udziału powierzchni o zróżnicowanych wartościach przyrodniczych, która jest przeznaczona na cele użytkowe.

12.1.3. Analizy społeczne

W podejmowaniu decyzji dotyczących wyboru kierunków rozwoju i gospodarowania terenami szczególnie istotną rolę odgrywa wymiar społeczny planowania przestrzennego. Społeczność lokalna i użytkownicy przestrzeni w całości problematyki gospodarowania odgrywają szczególnie istotną rolę, gdyż aspekt przestrzenny w sensie miejsca zamieszkania i codziennego przebywania różnicuje opinie, postawy i zachowania. Ponadto estetyczne

i funkcjonalne ujęcie przestrzeni jest dla ludzi swojego rodzaju wartością, która jest przez nich oceniana i przeżywana, a niewłaściwy dobór elementów otoczenia może doprowadzić do dezaktywizacji społecznej, depresji demograficzno-gospodarczej i psychospołecznej danej jednostki przestrzennej, a w konsekwencji do powstawania patologii społecznych.

Szczegółowa diagnoza i analiza problemów społecznych, która została zawarta w „Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych”. Strategia została opracowana w oparciu o materiały badawcze w zakresie problemów społecznych oraz potrzeb społeczności lokalnej, a forma i założenia Strategii są wyrazem woli mieszkańców w odniesieniu do kształtowania jakości życia w gminie. Na podstawie analizy zawartości dokumentu zdefiniowane zostało problemy decyzyjne, przed którymi stoi polityka przestrzenna gminy Chocianów, a wyniki analizy uwzględniono podczas definiowania ustaleń studium i opracowywania kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeprowadzono analizę czynników społecznych, które mają swoje odzwierciedlenie w sposobie zagospodarowania przestrzeni. Jej celem było dostarczenie informacji o sytuacji społecznej oraz określenie potrzeb i możliwości rozwoju gminy w odpowiedzi na te czynniki.

12.1.3.1. Warunki i jakość życia

Z przeprowadzonych analiz wynika, iż gmina Chocianów należy do obszarów, na których wskaźniki charakteryzujące warunki mieszkaniowe są dosyć wysokie. Tematyka warunków mieszkaniowych na obszarze gminy Chocianów została szczegółowo omówiona w pkt 10.3 i zobrazowana za pomocą Ryc.22-25. Wynika z niej, iż warunki mieszkaniowe wraz z wyposażeniem mieszkań w gminie można określić jako bardzo dobre. Problemem w zakresie jakości życia jest natomiast słaba dostępność mieszkań socjalnych, a co za tym idzie niewielkie możliwości w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych osób najgorzej sytuowanych. Przyrost liczby obiektów budownictwa socjalnego jest niewystarczający w stosunku do potrzeb. Szansą na podjęcie interwencji samorządu w tym zakresie może stać się udział w mieszkaniowych programach rządowych.

Analizując społeczny wymiar poziomu warunków mieszkaniowych, należy zwrócić uwagę na rosnące oczekiwania mieszkańców w zakresie lokalizacji mieszkań, ich rozmiaru, technologii budowlanej i wyposażenia. Należy zakładać, iż w perspektywie 30-letniej nastąpi wzrost poziomu i jakości życia, szczególnie poprzez poprawę warunków mieszkaniowych (w tym wzrost powierzchni użytkowej mieszkań i przeciętnej powierzchni użytkowej na 1 mieszkańca), a także spadek zagęszczenia (liczby osób) na mieszkanie (poniższa Tabela).

Tab.9. Warunki mieszkaniowe na obszarze gminy Chocianów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Wskaźnik	Stan na 2020 r. wg danych BDL GUS	Zmiana w %	Stan na 2050 r. wartości prognozowane, opracowanie własne
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	79,2	+ 20%	92,04
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	27,9	+ 20%	33,48
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,83	- 20%	2,26

12.1.3.2. Zatrudnienie i problem bezrobocia

W odniesieniu do planowania przestrzennego najbardziej istotnym czynnikiem społecznym wydaje się być aspekt dostępności i różnorodności miejsc pracy. Analizując poziom zatrudnienia, strukturę zatrudnienia oraz poziom bezrobocia, wskaźniki te przedstawiały się podobnie do innych gmin miejsko-wiejskich w województwie.

Z przeprowadzonych analiz wynika, iż gmina Chocianów należy do obszarów, charakteryzujących się dość stabilną sytuacją na rynku pracy. Tematyka zatrudnienia i bezrobocia na obszarze gminy Chocianów została szczegółowo omówiona w pkt 10.2 i zobrazowana za pomocą Ryc.20-21.

12.1.4. Wnioski

- 1) Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych stwierdzono możliwości rozwoju ekonomicznego gminy Chocianów w oparciu o:
 - usługi o znaczeniu lokalnym – co wynika ze wzrastających trendów tego typu działalności (obsługa mieszkańców i turystów, sąsiedztwo istniejących terenów o tej funkcji),
 - turystykę i rekreację – co wynika z położenia w dolinie rzeki Biała Tarnowska oraz dużych skupisk leśnych, atrakcyjności zasobów przyrodniczych, kulturowych i rosnącego poziomu dotychczasowej obsługi turystów.
- 2) Z punktu widzenia ekonomii nie bez znaczenia pozostaje także lokalizacja gminy w niewielkiej odległości od drogi ekspresowej S3 – jednego z ważniejszych szlaków komunikacyjnych, który docelowo ma łączyć Świnoujście ze Szklarską Porębą – Jakuszycami (granica polsko-czeska). łączących wschodnią i zachodnią Polskę, co stwarza możliwości rozwoju gospodarczego oraz od węzła autostradowego (węzeł „Krzyżowa”) gdzie krzyżują się drogi A4 i A18.
- 3) Rozwój obszarów działalności gospodarczej winien opierać się o zasadę nierozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze. Rozwój przestrzenny osadnictwa powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury osadniczej, a dopiero w dalszej kolejności jej rozbudowę poprzez dołączanie nowych obszarów przylegających

do niej. Pozwoli to na ograniczenie wydatków inwestycyjnych, związanych z uzbrojeniem nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, a tym samym ekonomiczną optymalizację rozwoju.

- 4) Na podstawie przeprowadzonych analiz środowiskowych stwierdzono możliwości rozwoju ekonomicznego gminy Chocianów w oparciu o elementy cenne dla środowiska przyrodniczego i krajobrazu gminy, z zachowaniem koniecznego warunku ich eksponowania i ochrony.
- 5) Obszar gminy Chocianów charakteryzuje się korzystnymi warunkami mieszkaniowymi pod względem krajobrazowym – sieć osadniczą tworzy zabudowa dość zwarta, o niskiej intensywności. Istniejące luki w zabudowie mieszkaniowej pozwalają na jej uzupełnianie w ramach już wykształconych struktur przestrzennych, a tereny cenne przyrodniczo i krajobrazowe są chronione przed ekspansywną urbanizacją.
- 6) Funkcję mieszkaniową należy rozwijać w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o niskiej intensywności, w pierwszej kolejności na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, przy jednoczesnej ochronie terenów otwartych przed jej nadmierną ekspansją.
- 7) Należy dążyć do zwiększenia ilości mieszkań socjalnych poprzez rozwój budownictwa socjalnego na obszarze gminy Chocianów.
- 8) Stwierdzono możliwość rozwoju turystyki i rekreacji w oparciu o zasoby przyrodnicze gminy, a także możliwość dalszego zwiększania i uatrakcyjniania oferty turystycznej i wypoczynkowej (również w sezonie zimowym) w oparciu o zamierzenia inwestycyjne w zakresie turystyki, realizowane na obszarze gminy.
- 9) Na podstawie przeprowadzonych analiz społecznych stwierdzono możliwości rozwoju społecznego gminy Chocianów w oparciu o:
 - podnoszenie jakości warunków mieszkaniowych,
 - tworzenie nowych miejsc pracy poprzez przyciąganie turystów,
 - możliwość wykorzystania środków unijnych na zwiększanie aktywności społeczeństwa, w tym rozwój organizacji pozarządowych.

12.2. Prognozy demograficzne

12.2.1. Wariant zerowy – prognoza GUS

W roku 2014 Główny Urząd Statystyczny opracował „Prognozę demograficzną dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014 – 2050”. Opracowanie to jest spójne z prognozą dla województw, a podstawę obliczeń stanowiły stany ludności według płci, wieku i powiatów.

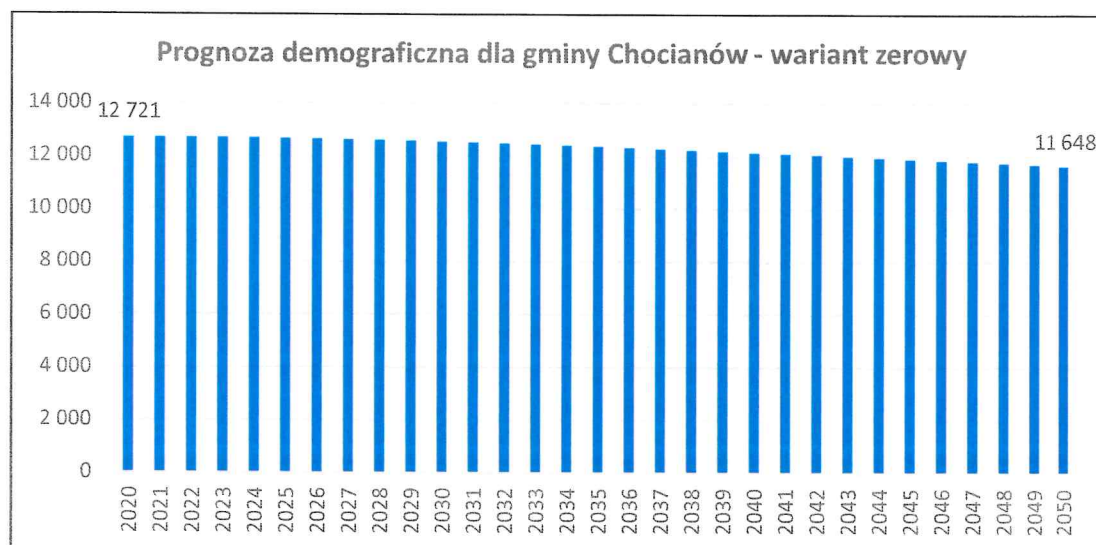
Jako dane bazowe przyjęto liczbę ludności gminy na koniec 2020 r., tj. 12721 osób. Podstawą do oszacowania liczby ludności gminy Chocianów stał się wskaźnik zmian liczby ludności dla powiatu, który następnie poddano analizie tendencji zmian, przeniesionych w kolejnym etapie na liczbę ludności gminy. Zgodnie z uwarunkowaniami rozwoju oraz cechami i prognozami demograficznymi GUS zakłada się spadek liczby ludności gminy w perspektywie 30-letniej, tj. do roku 2050. W tym roku liczba ludności gminy Chocianów wyniesie 11648 osób, co oznacza spadek liczby ludności o 1073 osoby (około 8%). Prognozę demograficzną na podstawie opracowania GUS obrazuje Tabela nr 10.

Tab.10. Prognoza demograficzna dla gminy Chocianów – wariant zerowy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Prognozy demograficznej dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014 – 2050” GUS, 2014 r.

Rok	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
2020	12 721	6 269	6452
2021	12 717	6267	6450
2022	12 710	6264	6447
2023	12 701	6259	6442
2024	12 689	6253	6436
2025	12 675	6246	6428
2026	12 657	6237	6419
2027	12 637	6228	6409
2028	12 614	6216	6398
2029	12 588	6203	6384
2030	12 559	6189	6370
2031	12 528	6174	6354
2032	12 493	6157	6336
2033	12 456	6139	6318
2034	12 417	6119	6298
2035	12 376	6099	6277
2036	12 333	6078	6255
2037	12 288	6056	6232
2038	12 243	6033	6209
2039	12 196	6010	6186
2040	12 148	5987	6161
2041	12 099	5963	6137
2042	12 050	5939	6112
2043	12 001	5914	6087
2044	11 952	5890	6062
2045	11 902	5865	6037
2046	11 852	5841	6011
2047	11 801	5816	5985
2048	11 751	5791	5960

2049	11 699	5766	5934
2050	11 648	5740	5908



Ryc.29. Prognoza demograficzna na podstawie opracowania GUS

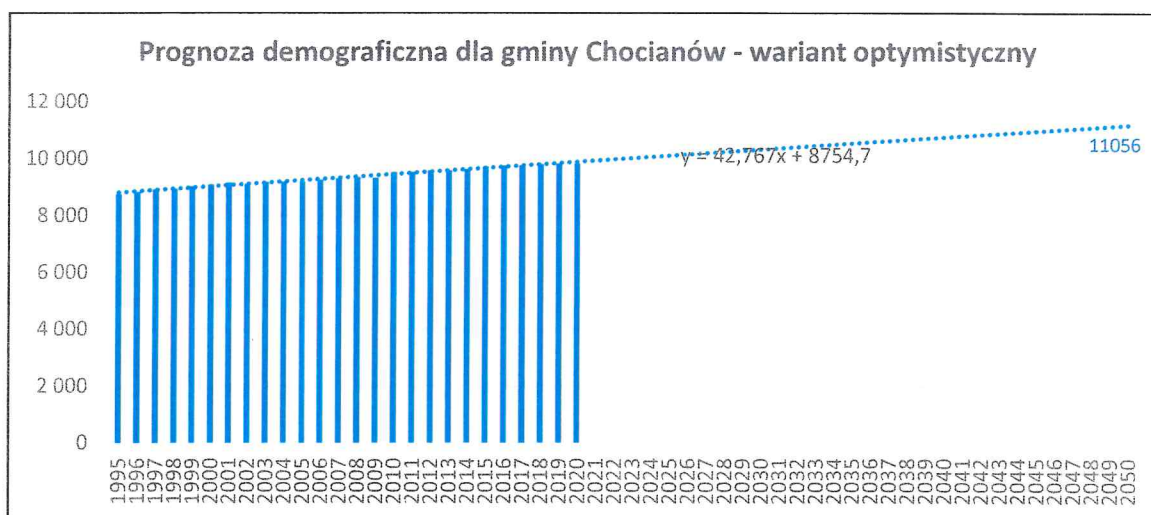
Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Wyniki powyższych analiz pozwalają oszacować, iż spadek liczby ludności w gminie Chocianów do roku 2050 wyniesie około 8% (spadek liczby ludności o 1073 osoby). Tym samym przyjęto założenie, iż w roku 2050 liczba ludności gminy wyniesie 11648 osoby.

12.2.2. Wariant optymistyczny – linia trendu

W celu oszacowania liczby potencjalnych mieszkańców gminy Chocianów w roku 2050 wykorzystano funkcję liniową otrzymaną w wyniku wyznaczenia linii trendu dla zmiany liczby mieszkańców w okresie od 1995 do 2021 roku.

W oparciu o funkcję liniową $y = -10,526x + 13095$ określono liczbę mieszkańców gminy w okresie do 2050 roku, przy zachowaniu warunku koniecznego – spadku liczby mieszkańców zgodnie z wyznaczonym trendem.



Ryc.30. Prognoza demograficzna – wariant optymistyczny

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Wyniki powyższych analiz pozwalają oszacować, iż w roku 2050 liczba ludności gminy Chocianów wyniesie 12501 osób (wzrost liczby ludności o 220 osób, t.j. o około 2%).

12.2.3. Wybór scenariusza rozwoju – wariant optymalny

Oszacowana wartość liczby ludności do roku 2050 na podstawie prognozy GUS obrazuje negatywny scenariusz rozwoju gminy. Analizując opracowane prognozy demograficzne, ze szczególnym uwzględnieniem tendencji demograficznych w ostatnich 20 latach, należy przyjąć za odpowiednie, że gmina Chocianów ma szansę wkroczyć w fazę rozwoju.

Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto założenie, iż tendencje rozwojowe zostaną zachowane, a gmina będzie prowadzić aktywną politykę, zmierzającą do wzrostu liczby ludności oraz podjąć starania w celu zwiększenia liczby mieszkańców. Jednocześnie wzięto pod uwagę ogólnokrajowe tendencje spadków demograficznych i wartość wzrostu liczby ludności skorygowano o połowę. Dzięki temu prognoza nadal jest optymistyczna, wskazująca wkroczenie gminy w fazę rozwoju, ale jednocześnie nie lekceważy sytuacji demograficznej i dopuszcza znaczny wpływ na gminę. Do dalszych obliczeń przyjęto optymistyczny wariant rozwoju gminy Chocianów, tj. przyjęto spadek liczby osób o 220 osób (około 2%).

Zgodnie z wariantem optymalnym oszacowano, iż w roku 2050 liczba ludności gminy Chocianów wyniesie 12501 osób (spadek liczby ludności o 220 osób, t.j. ok 2%).

Należy także brać pod uwagę, iż na przestrzeni ubiegłych lat na obszarze gminy Chocianów zauważalny jest sukcesywny wzrost liczby gospodarstw domowych, a tendencja ta znajduje odzwierciedlenie również w ogólnej sytuacji w kraju. Wynika to przede wszystkim ze stale rosnącego udziału gospodarstw jednoosobowych, co jest głównie następstwem zachowań ludzi młodych, którzy podejmując decyzję o usamodzielnieniu się, często odkładają decyzje matrymonialne i prorodzinne. Z drugiej strony gospodarstwa jednoosobowe tworzą często osoby starsze, zwłaszcza kobiety. Wyraźny wzrost zauważalny jest także w ilości gospodarstw dwuosobowych, tworzonych głównie przez młode lub bezdzietne małżeństwa, osoby pozostające w związkach partnerskich oraz osoby starsze. Ponadto znacznemu obniżeniu uległ odsetek gospodarstw domowych trzyosobowych lub większych, szczególnie ilość rodzin wielodzietnych (w Polsce określanych jako rodziny posiadające minimum troje dzieci). Tendencje te można określić jako stałe, w związku z tym zakłada się ich utrzymanie, a wręcz nasilenie. W konsekwencji przyjmuje się, iż pomimo spadku średniej liczby osób w gospodarstwie domowym, wzrost zapotrzebowania na nowe mieszkania będzie nadal wzrastać.

12.3. Możliwości finansowania inwestycji

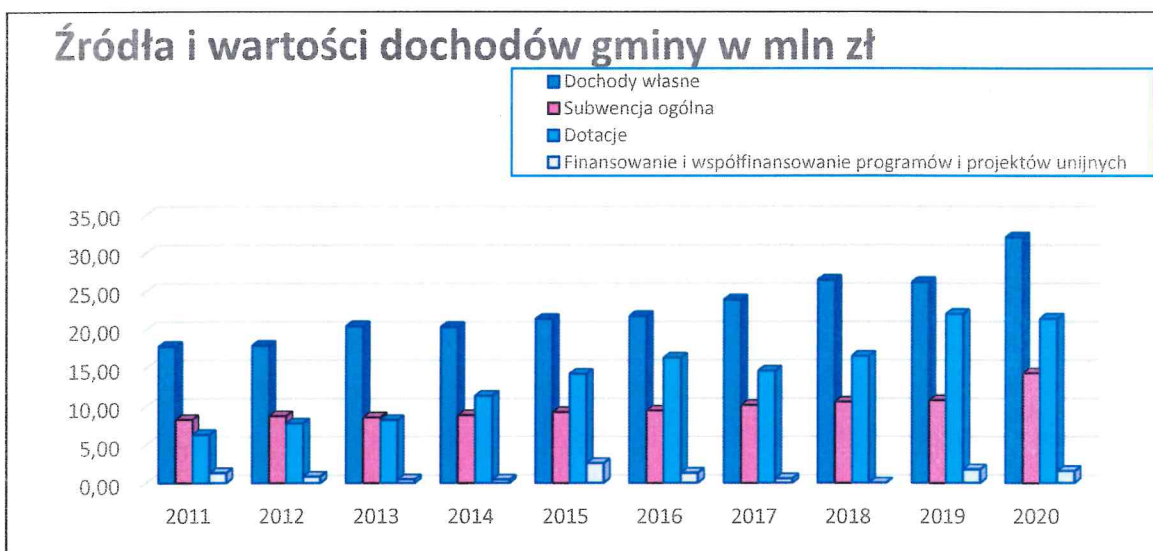
Szeroko pojęty rozwój jest uzależniony w głównej mierze od realizacji lokalnych i ponadlokalnych inwestycji celu publicznego. Gmina jako rzeczywisty gospodarz terenów zlokalizowanych w jej granicach administracyjnych kształtuje przestrzeń, której sposób zagospodarowania jest często widoczny głównie przez pryzmat intensywności i różnorodności inwestycji, w tym inwestycji strategicznych, mających bezpośrednie przełożenie na realizację celów rozwojowych.

Podłoże ekonomiczne inwestycji kształtowane jest przez sferę finansów, a o pewności kapitałowej gminy decydują przede wszystkim wzajemne relacje dochodów w postaci: dochodów własnych, subwencji ogólnych, dotacji, środków finansowych Unii Europejskiej, a także dochodów z innych źródeł.

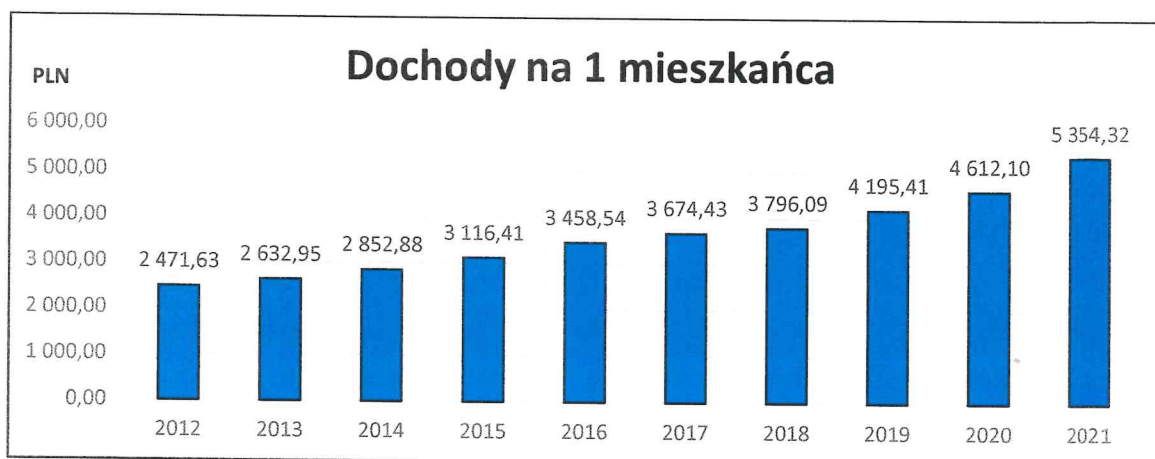
W ostatnim dziesięcioleciu poziom dochodów gminy Chocianów ulegał wzrostowi, z widocznym gwałtownym wzrostem dochodów gminy w latach 2015, 2020 i 2021, na który wpływ miało przede wszystkim wzrost poziomu dochodów z dotacji oraz finansowanie i współfinansowanie programów i projektów unijnych (Ryc.31-33).



Ryc.31. Dochody gminy ogółem
Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc.32. Źródła i wartości dochodów gminy w mln zł
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS



Ryc.33. Dochody na 1 mieszkańca

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Na podstawie powyższych analiz można stwierdzić znaczną pewność pozyskiwania dochodów gminy z różnych źródeł finansowania. Zauważalny jest sukcesywny wzrost dochodów, w tym dochodów na 1 mieszkańca, co w konsekwencji przekłada się na wzrost możliwości inwestycyjnych gminy Chocianów.

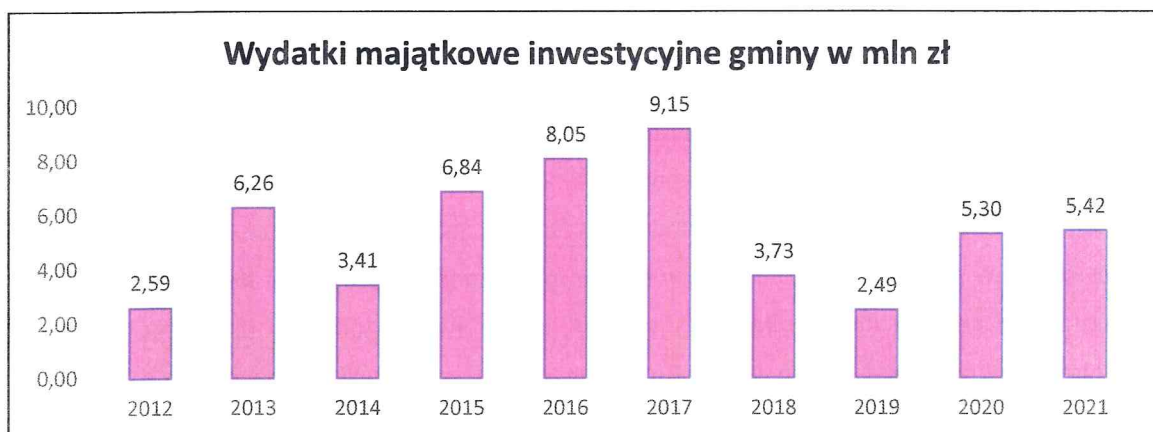
Z punktu widzenia gospodarowania budżetem gminy Chocianów i prognozowania długoterminowego, zanotowane w analizie zmiany są korzystne dla gminy Chocianów. Wynika to głównie ze wzrostu dochodów własnych i swojego rodzaju niezależności budżetu od dochodów wspomagających (zewnętrznych) niepodlegających decyzji lokalnej. Wzrostowy udział środków własnych sprzyja wzmocnieniu lokalnej bazy ekonomicznej, możliwemu do osiągnięcia m.in. w wyniku realizowanych inwestycji służących lokowaniu nowej działalności gospodarczej oraz rozwojowi mieszkalnictwa. Równie pozytywnym czynnikiem jest wzrost udziału środków zewnętrznych, w tym środków unijnych. Jest to realna szansa pozyskania dodatkowych środków na inwestycje o wysokich nakładach kapitałowych, szczególnie innowacje i inwestycje prorozwojowe stymulujące rozwój także w ujęciu ponadlokalnym. Są to niewątpliwie elementy pozytywnie wpływające na ocenę podmiotów zewnętrznych dokonywaną przed podjęciem decyzji o wejściu na rynek kapitałowy, a tym samym wpływające na atrakcyjność inwestycyjną gminy Chocianów i powiększające bazę podatkową.

Tab.11. Wydatki gminy Chocianów

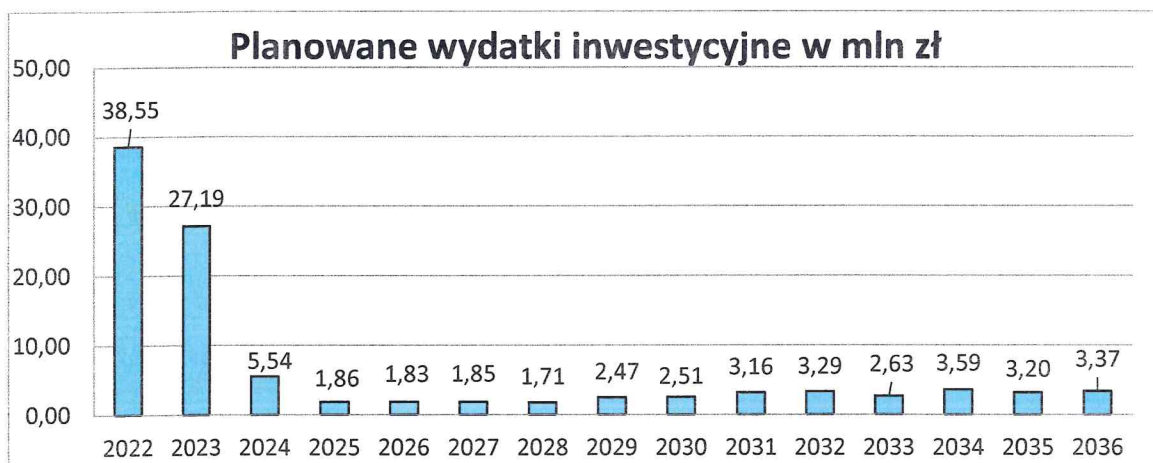
Źródło: Opracowanie własne

rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
wydatki ogółem (mln zł)	31,75	36,49	34,41	38,41	46,20	49,94	47,83	52,17	59,88	62,81
wydatki majątkowe inwestycyjne (mln zł)	2,59	6,26	3,41	6,84	8,05	9,15	3,73	2,49	5,30	5,42
udział wydatków inwestycyjnych (%)	8,15%	17,16%	9,90%	17,80%	17,42%	18,32%	7,81%	4,77%	8,85%	8,62%

Poziom wydatków inwestycyjnych gminy Chocianów w ostatnim dziesięcioleciu był dość zróżnicowany, co w konsekwencji przekładało się na ilość realizowanych inwestycji. Na uwagę zasługuje fakt, iż w latach 2015 i 2020 nastąpił gwałtowny wzrost wydatków inwestycyjnych majątkowych, będących kluczowym instrumentem polityki wydatkowej gminy Chocianów, a gminę charakteryzuje bardzo wysoki udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem. Wydatki te mają charakter powszechny i są związane przede wszystkim z inwestycjami infrastrukturalnymi. Władze gminne, decydując o poziomie wydatków inwestycyjnych i kierunkach ich wydatkowania, mogą stwarzać warunki sprzyjające rozwojowi gminy i podnoszeniu poziomu życia mieszkańców poprzez poprawę dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Tym samym mają realny wpływ na atrakcyjność inwestycyjną gminy i możliwości jej rozwoju, szczególnie w aspekcie przyrostu ilości terenów zurbanizowanych.



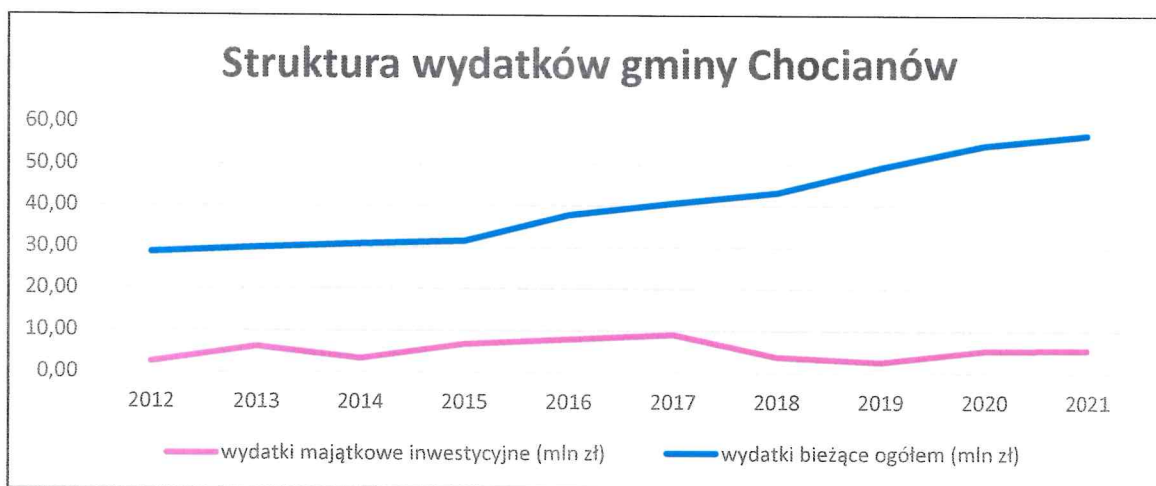
Ryc.34. Wydatki majątkowe inwestycyjne gminy
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS



Ryc.35. Planowane wydatki inwestycyjne gminy
Źródło: Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Chocianów

Na podstawie powyższych zestawień stwierdzono wiele faktów, świadczących korzystnie o możliwościach finansowania przez gminę wydatków inwestycyjnych. Określenie planowanych wartości tych wydatków w perspektywie wieloletniej świadczy o nacisku na kreowanie rozwoju lokalnego. Motywem ponoszenia tych wydatków jest zatem chęć pobudzania rozwoju i są one świadomą ingerencją w lokalny system społeczno-gospodarczy.

Niekorzystnym zjawiskiem jest zwiększanie się dysproporcji pomiędzy wydatkami bieżącymi a inwestycyjnymi. Wzrastające koszty bieżące powodują spowolnienie wzrostu, a w dalszej perspektywie mogą przełożyć się na spadek wielkości inwestycji. Niemniej jednak gmina znajduje się obecnie w sytuacji, w której stosunkowo łatwo można przeciwdziałać nasilaniu się niekorzystnych relacji poprzez monitorowanie wzajemnych stosunków wzrostu obu grup wydatków.



Ryc.36. Struktura wybranych wydatków gminy Chocianów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Rozwiązaniem może stać się zwiększenie tempa przyrostu dochodów w stosunku do tempa przyrostu wydatków bieżących, co spowoduje zwiększenie nadwyżki operacyjnej, a tym samym zapewni stabilność struktury wydatków. Konieczne jest zatem ustalenie proinwestycyjnych długookresowych proporcji budżetu, w szczególności pod kątem wydatków bieżących i inwestycyjnych. Warto wziąć pod uwagę rozszerzenie planów inwestycyjnych, bazujące na wykorzystaniu zewnętrznych źródeł finansowania, zwłaszcza bezzwrotnych środków krajowych i unijnych. Warunkiem systematycznego zwiększania zakresu realizowanych zadań inwestycyjnych, a tym samym wzrostu bazy ekonomicznej gminy będzie dalsza racjonalizacja gospodarki budżetowej.

12.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 z późn. zm., w związku z art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. 2023 poz. 1688), maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażono w ilości powierzchni użytkowej zabudowy.

W celu określenia ilości powierzchni użytkowej zabudowy (m²) konieczne było zastosowanie wskaźników, umożliwiających przejście od poziomu liczby ludności i wskaźników charakteryzujących warunki mieszkaniowe do powierzchni użytkowej zabudowy. Wskaźniki te są powszechnie dostępnymi danymi, publikowanymi przez BDL GUS i dotyczą liczby osób na 1 mieszkanie oraz przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania. Ponadto uwzględnione zostały założenia dotyczące wzrostu poziomu i jakości życia poprzez poprawę warunków mieszkaniowych.

Tab.12. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Chocianów w roku 2050

Źródło: Opracowanie własne

Rok	Liczba ludności	Liczba osób/ mieszkanie	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m ²]	Liczba mieszkań	Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]
2020	12721	2,83	79,2	4 488 (wartość realna)	355 470 (wartość realna)
2050	12501	2,26	92,04	5 531 (wartość szacowana)	509 112 (wartość szacowana)
Saldo	- 220	-0,57	+12,84	+1 043	+153 642

Z powyższego wynika, iż dalszy rozwój gminy Chocianów i zaspokojenie nowych potrzeb będzie wymagać rozbudowy istniejących układów urbanistycznych w celu zapewnienia nowych terenów mieszkaniowych.

O ile rozwój mieszkalnictwa może być z dużą trafnością określony na podstawie prognozy demograficznej i przy użyciu przedstawionych powyżej wskaźników, tak rozwój budownictwa niemieszkalnego jest uzależniony od wielu czynników, przede wszystkim czynników gospodarczych o charakterze lokalnym, regionalnym, makroregionalnym i wreszcie krajowym. Na inwestycje, szczególnie inwestorów indywidualnych i podmiotów

gospodarczych, lokalne władze mają tylko pośredni wpływ, który wynika ze stworzenia korzystnych warunków dla lokowania zabudowy. Należy jednak brać pod uwagę, iż jest to tylko jeden z elementów, a decyzje lokacyjne są w większości przypadków uzależnione od wielu innych kwestii niezależnych od władz lokalnych.

W celu oszacowania zapotrzebowania na zabudowę pełniącą funkcję inne niż mieszkaniową (tj. zabudowa usługowa i produkcyjna) przyjęto założenie przyrostu zabudowy innej niż mieszkaniowa jako proporcję w stosunku do zapotrzebowania obliczonego dla funkcji mieszkaniowej:

- funkcje usługowe – 30% terenów (w tym usługi publiczne – 5%, usługi komercyjne – 25%);
- funkcje produkcyjne – 10% terenów.

Tab.13. Zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcjach innych niż mieszkaniowa w gminie Chocianów w roku 2050

Źródło: Opracowanie własne

Funkcja zabudowy	% udział funkcji	Maksymalne zapotrzebowanie w m ² powierzchni zabudowy
Usługi	30%	46 092,6
w tym		
Usługi publiczne	5%	7 682,1
Usługi komercyjne	25%	38 410,5
Produkcja, składy, magazyny	10%	15 364,2
Razem	40%	61 456,8

12.5. Chłonność terenów w podziale na funkcje zabudowy

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oszacowano chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy. Chłonność na nową zabudowę określono przy użyciu wskaźnika powierzchni użytkowej możliwej do zrealizowania dla poszczególnych funkcji zabudowy.

Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

Jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych rozumie się takie obszary zurbanizowane, w których struktura przestrzenna, ciągi komunikacyjne i wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej oraz infrastrukturę społeczną zostały zrealizowane w takim zakresie, że zlokalizowanie

na tych obszarach nowej zabudowy nie wymaga istotnych nowych inwestycji infrastrukturalnych (np. budowa nowych dróg czy szkół, zwielokrotnienie przepustowości istniejących sieci uzbrojenia)¹⁶.

Wyznaczono w ten sposób obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, w których występują tereny chłonne (tzw. luki w zabudowie) o łącznej powierzchni 1920,9444 ha (w tym 332,1640 ha obszarów chłonnych w granicach jednostek osadniczych, niepokrywające się z terenami chłonnymi wyznaczonymi w mpzp).

Zasięg obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz terenów chłonnych w granicach jednostek osadniczych został przedstawiony na poniższej Ryc.37. oraz na rysunku uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.



Ryc.37. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

¹⁶ Opinia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie zajęcia stanowiska w sprawie zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sygn.. akt DPP.621.1.2016.RR NK: 66198/16

Zgodnie z obowiązującymi w przeszłości standardami urbanistycznymi, z założenia zapewniony miał być dostęp do obiektów świadczących usługi społeczne (np. szpitali, szkół, ośrodków kultury, sportu i rekreacji), terenów rekreacyjnych (np. zieleni, usługi sportu i rekreacji, place zabaw i miejsca wypoczynku), miejsc pracy (np. tereny produkcyjne lub produkcyjno-usługowe). Wytyczne te stały się podstawą do określenia sposobu zagospodarowania, zapewniającego właściwą strukturę funkcjonalno-przestrzenną i zrównoważony rozwój gminy Chocianów. Pod uwagę wzięto jednak kwestie, które zmieniły się istotnie w stosunku do II połowy XX w., a mianowicie kwestię stale rosnącej liczby samochodów i innych pojazdów oraz wzrost natężenia ruchu, skutkujące koniecznością realizacji większej ilości dróg, ciągów pieszych, rowerowych i parkingów.

W celu oszacowania chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych w podziale na funkcje zabudowy określono procentowy udział poszczególnych funkcji w tych obszarach.

W oparciu o wymagania ładu przestrzennego, przestrzennego minimum zdrowotnego oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy Chocianów, określono udział poszczególnych funkcji w niezagospodarowanej części obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych:

- funkcje mieszkaniowe – 40% terenów;
- funkcje usługowe – 10% terenów;
- funkcje produkcyjne – 5% terenów;
- zieleni (w tym rekreacja) – 40% terenów;
- komunikacja (w tym drogi, ciągi piesze i rowerowe, parkingi) – 5% terenów.

Tab.14. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

Źródło: Opracowanie własne

obszary	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m ²]	maksymalna powierzchnia zabudowy [%]	powierzchnia zabudowy [m ²]	średnia liczba kondyg.	pow. uż. możliwa do zrealiz.
chłonne obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	332,164	3321640	50%	1660820	1,83	3044837
w tym						
funkcja mieszkaniowa	132,8656	1328656	50%	664328	2,5	1660820
funkcja usługowa	33,2164	332164	50%	166082	1,5	249123
funkcja produkcyjna	16,6082	166082	60%	99649	1,5	149474

Obszary przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Gmina Chocianów posiada częściowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dlatego też analiza chłonności w tym zakresie obejmuje część obszaru gminy, dla której sporządzone zostały plany miejscowe, w których znajdują się niezagospodarowane obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub produkcyjną, zlokalizowane poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych.

Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego została określona dla funkcji wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które w końcowych wyliczeniach sprowadzono do trzech podstawowych typów: mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. W przypadku funkcji łączonych (np. mieszkaniowo-usługowej) przyjęto założenie realizacji obu funkcji, w stosunku 50:50. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę oszacowano poprzez zastosowanie przejścia z powierzchni tych obszarów (podanej w m² i ha) poprzez założenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 40% oraz współczynnika korygującego, zakładającego wyłączenie 20% powierzchni budynku na funkcje obsługowe (w tym ściany, korytarze, klatki schodowe, piwnice, strychy, itp.). Wyjątek stanowią obszary przeznaczone pod zabudowę, w których linie zabudowy wyznaczają wyłącznie obrysy budynków możliwych do realizacji na danym obszarze. W takich przypadkach chłonność oszacowano poprzez pomiar powierzchni terenów wyznaczonych w planach miejscowych liniami zabudowy, przy zastosowaniu wspomnianego współczynnika korygującego (-20% powierzchni zabudowy).

Tab.15. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Jabłonów, przyjętym Uchwałą nr XXXV.249.05 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia chłonna [ha]	powierzchnia chłonna [m ²]	przeciętna ilość kondygnacji	powierzchnia zabudowy [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]
RM/MN	0,6652	6652	2	1064	2129
U	0,3115	3115	2	997	1994

Tab.16. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów, przyjętym Uchwałą nr XXXV.250.05 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia chłonna [ha]	powierzchnia chłonna [m ²]	przeciętna ilość kondygnacji	powierzchnia zabudowy [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]
RM/MN	1,1867	11867	2	1899	3797
U	0,2944	2944	2	942	1884

Tab.17. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Ogrodzisko, przyjętym Uchwałą nr XXXV.251.05 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia chłonna [ha]	powierzchnia chłonna [m ²]	przeciętna ilość kondygnacji	powierzchnia zabudowy [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]
MN	3,6041	36041	2	11533	23066
RM/MN	0,0212	212	2	34	68
U	8,0132	80132	2	25642	51284

Tab.18. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Raków, przyjętym Uchwałą nr XXXV.254.05 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia chłonna [ha]	powierzchnia chłonna [m ²]	przeciętna ilość kondygnacji	powierzchnia zabudowy [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]
MN	4,6396	46396	2	14847	29694
RM/MN	1,3315	13315	2	2130	4261

Tab.19. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne, przyjętym Uchwałą nr XXXV.255.05 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia chłonna [ha]	powierzchnia chłonna [m ²]	przeciętna ilość kondygnacji	powierzchnia zabudowy [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]
MN	10,7912	107912	2	34532	69063
RM/MN	1,3012	13012	2	2082	4164

Tab.20. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Żabice, przyjętym Uchwałą nr XXXV.258.05 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia chłonna [ha]	powierzchnia chłonna [m ²]	przeciętna ilość kondygnacji	powierzchnia zabudowy [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]
MN	1,9815	19815	2	6341	12682
MN/U	0,1576	1576	2	504	1009
RM/MN	0,1964	1964	2	314	628
P/RU	0,6158	6158	2	1971	3941

Tab.21. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Chocianowic, przyjętym Uchwałą nr XXXV.225.09 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 24 czerwca 2009 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia chłonna [ha]	powierzchnia chłonna [m ²]	przeciętna ilość kondygnacji	powierzchnia zabudowy [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]
PE	8,4972	84972	2	27191	54382

Tab.22. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brunów, przyjętym Uchwałą nr XXXIX.251.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29 stycznia 2018 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia chłonna [ha]	powierzchnia chłonna [m ²]	przeciętna ilość kondygnacji	powierzchnia zabudowy [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]
MN	28,6690	286690	2	91741	183482

Tab.23. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowic, przyjętym Uchwałą nr XXXIX.252.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29 stycznia 2018 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia chłonna [ha]	powierzchnia chłonna [m ²]	przeciętna ilość kondygnacji	powierzchnia zabudowy [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]
MN	64,6742	646742	2	206957	413915
MN/U	7,9035	79035	2	25291	50582
RM	8,6434	86434	2	27659	55318
U	1,3073	13073	2	4183	8367
P	45,3422	453422	2	145095	290190

Tab.24. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parchów, przyjętym Uchwałą nr XXXIX.253.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29 stycznia 2018 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia chłonna [ha]	powierzchnia chłonna [m ²]	przeciętna ilość kondygnacji	powierzchnia zabudowy [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]
MN	46,1779	461779	2	147769	295538
MN/U	1,5390	15390	2	4925	9849
RM	11,8469	118469	2	18955	37910
U	0,3758	3758	2	1203	2405

Tab.25. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska, przyjętym Uchwałą nr XXXIX.254.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29 stycznia 2018 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia chłonna [ha]	powierzchnia chłonna [m ²]	przeciętna ilość kondygnacji	powierzchnia zabudowy [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]
MN	10,1462	101462	2	32468	64936
U	1,9006	19006	2	6082	12164

Tab.26. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice, przyjętym Uchwałą nr XXXIX.255.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29 stycznia 2018 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia chłonna [ha]	powierzchnia chłonna [m ²]	przeciętna ilość kondygnacji	powierzchnia zabudowy [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]
MN	56,3982	563982	2	180474	360948
MN/U	1,5582	15582	2	4986	9972
RM	22,8963	228963	2	36634	73268
P	33,3488	333488	2	106716	213432

Tab.27. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Trzmielów, przyjętym Uchwałą nr XXXIX.256.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29 stycznia 2018 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia chłonna [ha]	powierzchnia chłonna [m ²]	przeciętna ilość kondygnacji	powierzchnia zabudowy [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]
MN	26,3479	263479	2	84313	168627
MN/U	0,0957	957	2	306	613
RM	11,7580	117580	2	18813	37625

Całkowita chłonność terenów na obszarze gminy Chocianów

Dokonując podsumowania chłonności terenów na obszarze gminy Chocianów pod uwagę wzięto fakt, iż gmina posiada tylko częściowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tym samym oznacza to, iż część obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zawiera się w zasięgu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych. Tym samym pokrywające się obszary zostały zakwalifikowane do chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych.

W związku z powyższym podsumowując chłonność terenów na obszarze gminy Chocianów w pierwszej kolejności pod uwagę wzięto wskaźnik chłonności terenów, czyli „luki w zabudowie” na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, a dopiero w dalszej kolejności wolne tereny na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dzięki temu chłonność nie została zdublowana, a jej wskaźnik oddaje stan rzeczywisty i pozwala na realną ocenę stanu zagospodarowania i ilości „luk w zabudowie”.

Tab.28. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów wyznaczonych w mpzp poza jednostką osadniczą na obszarze gminy Chocianów

Źródło: Opracowanie własne

obszar	CHŁONNOŚĆ TERENÓW [m ² powierzchni użytkowej]		
	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowa	zabudowa produkcyjna
Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych	1660820	249123	149474
XXXV.249.05	1660820	249123	149474
XXXV.250.05	2129	1994	-
XXXV.251.05	3797	1884	-
XXXV.254.05	23134	51284	-
XXXV.255.05	33955	-	-
XXXV.258.05	73227	-	-
XXXV.225.09	13815	504	3941
XXXIX.251.2018	-	-	54382
XXXIX.252.2018	183482	-	-
XXXIX.253.2018	494524	33658	290190
XXXIX.254.2018	338373	7330	-
XXXIX.255.2018	64936	12164	-
XXXIX.256.2018	439203	4986	213432
XLI.266.2018	206559	306	-
XXXV.249.05	10980	-	-
SUMA	3548932	363234	711420

12.6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarami wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Analiza możliwości lokalizowania zabudowy wykazała, iż chłonne obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszary przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przekraczają zapotrzebowanie na tereny pełniące funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne, jakie oszacowano w perspektywie 30-letniej. W związku z powyższym **nie przewiduje się** lokalizacji nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Tab.29. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami wyznaczonymi w miejscowych planie zagospodarowania przestrzennego w m² powierzchni użytkowej

Źródło: Opracowanie własne

funkcja zabudowy	zapotrzebowanie	zwiększone zapotrzebowanie na nową zabudowę (+ 30%)	chłonność terenów	nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością (nowe tereny) [m ² pow.uz.]
tereny mieszkaniowe	153 642	199 734	354 893 2	0
tereny usługowe	46 092,6	59 920	363 234	0
tereny produkcyjne	15 364,2	19 973	711 420	0

Wyniki prognozy stanowią swojego rodzaju wytyczne dla władz gminy przy planowaniu rozmieszczenia zabudowy i należy je traktować sygnalnie. Należy pamiętać, iż głównym założeniem zrównoważonego rozwoju przestrzeni jest przeciwdziałanie dezurbanizacji i rozpraszaniu zabudowy, a nowoprojektowana zabudowa powinna stanowić swojego rodzaju odzwierciedlenie i uzupełnienie zabudowy już istniejącej.

12.7. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Na podstawie przeprowadzonych analiz sporządzono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, przedstawiony w tabeli nr 23.

Tab.30. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę gminy Chocianów

Źródło: Opracowanie własne

Lp.	GMINA CHOCIANÓW
1.	Liczba ludności: - stan istniejący 2020 r.: 12 721 os. - prognoza 2050 r. : 12 501 os. - spadek: 220 os.
2.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy (m² powierzchni użytkowej): - zabudowa mieszkaniowa: 153 642 m² powierzchni użytkowej - zabudowa usługowa: 46 092,6 m² powierzchni użytkowej - w tym - usługi publiczne 7 682,1 m² powierzchni użytkowej - usługi komercyjne 38 410,5 m² powierzchni użytkowej - zabudowa produkcyjna: 15 364,2 m² powierzchni użytkowej Zwiększone zapotrzebowanie ze względu na niepewność procesów inwestycyjnych (+30%): - zabudowa mieszkaniowa: 199 734 m² powierzchni użytkowej - zabudowa usługowa: 59 920 m² powierzchni użytkowej - w tym - usługi publiczne 9 987 m² powierzchni użytkowej - usługi komercyjne 49 933 m² powierzchni użytkowej - zabudowa produkcyjna: 19 973 m² powierzchni użytkowej
3.	Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych: Obszary: 1920,9444 ha Luki w zabudowie (tzw. tereny chłonne): 332,1640 ha Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych w podziale na funkcje zabudowy (m² powierzchni użytkowej): - tereny mieszkaniowe: 1 660 820 m² - tereny usługowe: 249 123 m² - tereny produkcyjne: 149 474 m² Razem chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych: 2 059 417 m²

Lp.	GMINA CHOCIANÓW
4.	Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: Obszary: 452,5354 ha Luki w zabudowie (tzw. tereny chłonne): 433,5195 ha Chłonność obszarów w podziale na funkcje zabudowy (m² powierzchni użytkowej): tereny mieszkaniowe: 1 888 112 m² tereny usługowe: 114 111 m² tereny produkcyjne: 561 946 m² Razem chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w mpzp: 2 564 169 m²
5.	Nowe tereny: W związku ze znaczną nadwyżką chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego <u>nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami wyznaczonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.</u>

Tereny pod zabudowę zlokalizowane w zasięgu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych należy projektować w oparciu o poniższe założenia, a także pozostałe nowe tereny przeznaczone pod zabudowę:

- 1) Przyjmuje się, iż tereny o zabudowie mocno rozproszonej oraz samotne zagrody zlokalizowane poza tymi terenami, nie będą się rozwijać pod względem demograficznym i przestrzennym.
- 2) Planowana zabudowa winna opierać się głównie o uzupełnianie obszaru zwartej zabudowy wzdłuż istniejących dróg i uzbrojenia terenu, dzięki czemu lokalizacja nowej zabudowy nie będzie wymagała uzupełniania istniejącego układu komunikacyjnego o nowe odcinki dróg publicznych ani rozbudowy magistralnych sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Realizacja nowych odcinków dróg publicznych i systemów infrastruktury technicznej odpowiada możliwościom inwestycyjnym gminy.
- 4) Zakłada się wzrost standardu zamieszkania poprzez zwiększenie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w nowej zabudowie mieszkaniowej.
- 5) Zakłada się realizację mieszkań socjalnych, których ilość będzie stanowiła do 2% ilości mieszkań w ogólnym zasobie mieszkaniowym gminy Chocianów.

- 6) Z uwagi na częste prowadzenie działalności gospodarczej w miejscu zamieszkania dopuszcza się przeznaczenie w mpzp terenów mieszkaniowych pod zabudowę mieszaną – mieszkaniowo-usługową oraz pod zabudowę zagrodową.
- 7) Zakłada się wzrost standardów w zakresie warunków mieszkaniowych, dzięki czemu nowopowstająca zabudowa będzie spełniać wymogi przestrzennego minimum zdrowotnego oraz odpowiadać rosnącym wymaganiom i potrzebom społeczeństwa.

13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Na obszarze gminy Chocianów reprezentowane są wszystkie formy własności nieruchomości tj. własność prywatna, państwowa, spółdzielcza i samorządowa. O ile ta pierwsza w głównej mierze służy zaspokojeniu potrzeb i przynoszeniu korzyści samym właścicielom, to pozostałe formy służą zaspokojeniu potrzeb zbiorowych społeczności lokalnych. Dla realizacji podstawowych potrzeb o charakterze publicznym gmina tworzy zasób nieruchomości komunalnych.

Gmina Chocianów zajmuje obszar około 220 km² obejmujący miasto Chocianów i 12 sołectw. Znaczącą wartość w rzeczowym majątku trwałym gminy stanowią grunty komunalne o łącznej powierzchni około 828,6829 ha, w tym grunty zabudowane, na których zlokalizowane są 873 budynki, a także 3 budynki stanowiące odrębne nieruchomości i 3 lokale. Nieruchomości gminy obejmują m.in.:

- przystanki autobusowe wraz z obrębem,
- obiekty sportowo-rekreacyjne
- remizy OSP i ośrodki kultury,
- szkoły przedszkola,
- cmentarze na terenie gminy,
- pozostałe grunty będące własnością gminy.

W związku ze znaczną przewagą gruntów będących własnością osób fizycznych lub prawnych, większość działań podejmowanych z punktu widzenia celów polityki przestrzennej miasta będzie wiązało się z wyprzedzającym uregulowaniem stosunków własnościowych gruntów wskazanych do realizacji konkretnych przedsięwzięć celu publicznego. Stan prawny gruntów, w którym większość stanowią grunty prywatne w istotny sposób ogranicza działalność w zakresie realizacji inwestycji publicznych. Brak większych

kompleksów gruntów własności komunalnej ogranicza także wpływ gminy na rynek nieruchomości.

Decydującymi gruntami dla realizacji dużej części ze zidentyfikowanych w ramach uwarunkowań, celów i zadań publicznych, związanych ze stopniową zmianą struktury przestrzennej gminy są grunty prywatne. Uzyskanie prawa do dysponowania lub częściowego dysponowania nieruchomościami prywatnymi dla realizacji inwestycji celu publicznego winno być przedmiotem przemyślanej, długoterminowej, stabilnej polityki władania, zarządzania i gospodarowania nieruchomościami. Władze powinny zatem podjąć aktywną politykę w zakresie nieruchomości pozyskując na rzecz gminy grunty, które w przyszłości mogłyby stać się przedmiotem bezgotówkowych form odszkodowawczych (zamiana gruntu za grunt), związanych z realizacją inwestycji celu publicznego przewidzianych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

14. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

14.1. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

W związku z wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi, część gminy znajduje się w zasięgu obszarów chronionych. Na terenie gminy Chocianów znajdują się obszary i obiekty chronione, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, do których należą:

- 1) Rezerwat przyrody „Czarne Stawy”,
- 2) Obszary Chronionego Krajobrazu:
 - Dolina Czarnej Wody,
 - Lasy Chocianowskie,
- 3) Obszar Natura 2000: Obszar Specjalnej Ochrony ptaków "Bory Dolnośląskie" (PLB020005),
- 4) użytki ekologiczne:
 - Torfowisko Zamienice,
 - Torfowisko Kąty,
- 5) 7 pomników przyrody ożywionej.

Ponadto na obszarze gminy planuje się wyznaczenie obszarów objętych ochroną:

- 1) projektowany Specjalny Obszary Ochrony Siedlisk Natura 2000: Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW): Gałuszki w Chocianowie;
- 2) stanowisko dokumentacyjne „Morena Chocianowska”.

14.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo górnicze i geologiczne

Na obszarze gminy Chocianów występują udokumentowane złoża kopalin (omówione w pkt 7.1.9.), a także obszary i tereny górnicze.

Na obszarze gminy Chocianów wyznaczono łącznie 6 obszarów górniczych, w tym 2 obszary aktualne i 4 obszary zniesione:

a) aktualne obszary górnicze:

- Lubin-Małomice – nr w rejestrze 3/1/17,
- Polkowice – nr w rejestrze 3/1/20;

b) zniesione obszary górnicze:

- Chocianów – nr w rejestrze XIX/1/15,
- Lubin I – nr w rejestrze 3/1/4,
- Polkowice II – nr w rejestrze 3/1/7,
- Chocianowiec – nr w rejestrze 10-1/4/239.

Na obszarze gminy Chocianów wyznaczono łącznie 6 terenów górniczych, w tym 2 tereny aktualne i 4 tereny zniesione:

a) aktualne tereny górnicze:

- Lubin-Małomice – nr w rejestrze 3/1/17,
- Polkowice – nr w rejestrze 3/1/20;

b) zniesione tereny górnicze:

- Chocianów – nr w rejestrze XIX/1/15,
- Lubin I – nr w rejestrze 3/1/4,
- Polkowice II – nr w rejestrze 3/1/7,
- Chocianowiec – nr w rejestrze 10-1/4/239.

14.3. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Użytki rolne zajmują ponad 40% powierzchni gminy. Grunty chronione stanowią użytki rolne najwyższych klas bonitacyjnych I – III. Na obszarze gminy Chocianów nie występują grunty najwyższej I klasy oraz II klasy, a grunty III stanowią bardzo niewielki odsetek. Na obszarze gminy, w rejonie wsi Chocianowiec – Trzebnice – Żabice, znajduje się tylko jeden większy kompleks gleb chronionych dla rolniczego użytkowania o klasach bonitacyjnych IIIa - IVa.

14.4. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach

Na koniec 2021 r. na obszarze gminy Chocianów grunty leśne zajmowały ponad połowę ogólnej powierzchni gminy. Rozmieszczenie lasów na obszarze gminy jest dość równomierne. O ich występowaniu, różnorodności typów siedliskowych lasu i składzie gatunkowym drzewo-stanu zdecydowały zarówno warunki fizyczno-geograficzne (geologia, geomorfologia, gleba, klimat), jak i działalność gospodarcza człowieka.

Tematyka lasów została szczegółowo omówiona w pkt 7.2.2. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej.

14.5. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Na obszarze gminy Chocianów znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków prowadzonego przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu. Ponadto w gminnej ewidencji zabytków znajdują się obiekty wskazane przez władze lokalne w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Problematyka zabytków i opieki nad zabytkami została szczegółowo omówiona w pkt 8.

14.6. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne

Obszar gminy Chocianów zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 315 Zbiornik Chocianów-Gozdnica oraz w zasięgu Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 316 Subzbiornik Lubin. Charakterystykę GZWP nr 315 oraz LZWP nr 316 przedstawiono w pkt 7.1.4.

Na terenie gminy Chocianów funkcjonują ujęcia wody zlokalizowane w miejscowościach:

- 1) Pogorzeliska:

- studnia głębinowa nr II/82 i IIz zlokalizowane na działce nr 150/1 obręb 0008 Pogorzelska, gm. Chocianów,
- 2) Trzebnice:
- studnia nr I, działka nr 572/1 obręb Trzebnice, gmina Chocianów,
 - studnia nr II działka nr 569/2 obręb Trzebnice, gmina Chocianów,
 - studnia nr III działka nr 577/2 obręb Trzebnice, gmina Chocianów,
- 3) Chocianów: Ujęcie Wody „OSiR”
- studnia nr 1 – działka nr ew. 142/2, obręb 3 Chocianów,
 - studnia nr 2 – działka nr ew. 412/10 obręb 3 Chocianów,
 - studnia nr 1b w Chocianowie – działka nr ew. 30/20, obręb Chocianów
- 4) Ujęcie Wody Studnia „TARTAK”:
- P-11bis – działka nr ew. 14/22 przy ul. T. Kościuszki w Chocianowie.

Obszar miasta i gminy Chocianów leży w dwóch dorzeczach: Bobru i Kaczawy. Północno - wschodnia, większa część gminy leży w obrębie dorzecza górnej i środkowej Szprotawy, będącej prawobrzeżnym dopływem Bobru oraz jej głównego dopływu - Chocianowskiej Wody. Pozostałe fragmenty gminy odwadniają na ogół źródłowe odcinki rzek i potoków, należące do zlewni Czarnej Wody, będącej prawobrzeżnym dopływem Kaczawy, oraz jej dopływu - Nidzicy. Sieć rzeczna uzupełniają liczne rowy melioracyjne, zwłaszcza w dolinie Chocianowskiej Wody. Podstawową sieć rzeczna tworzą więc:

- Chocianowska Woda wraz z większymi dopływami: Blizną i potokami Równik, Kalina i Zielenica;
- górny odcinek Szprotawy (powyżej ujścia Chocianowskiej Wody) wraz z większym dopływem (bez nazwy) uchodzącym poniżej Trzmielowa;
- środkowy odcinek Szprotawy (poniżej ujścia Chocianowskiej Wody) wraz z dopływami.

Gmina Chocianów znajduje się poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2%.

15. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Do najczęściej spotykanych naturalnych zagrożeń geologicznych można zaliczyć trzęsienia ziemi, erupcje wulkaniczne oraz osuwiska i ruchy masowe. Polska leży w strefie asejsmicznej, w związku z tym na obszarze gminy Chocianów nie występują zagrożenia związane z trzęsieniami ziemi i erupcjami wulkanicznymi. Niemniej jednak obserwuje się ruchy powierzchni ziemi i słabe wstrząsy tektoniczne, w konsekwencji których mogą aktywować się znajdujące się na tym terenie osuwiska. Występowanie ruchów masowych ma ścisły związek z występowaniem niestabilności na zboczach.

W ramach ogólnopolskiego projektu pn. „System Ośłony Przeciwośuwiskowej” (SOPO) realizowanego przez Państwowy Instytut Geologiczny zidentyfikowano i opisano powstałe w Polsce osuwiska oraz wstępnie wytypowano obszary narażone na występowanie ruchów masowych. Na terenie gminy Chocianów nie zewidencjonowano osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

16. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Na obszarze gminy Chocianów znajdują się 2 złoża surowców naturalnych nieskreślonych z bilansu zasobów, w tym 1 złoża kruszyw naturalnych oraz 1 złoża rud miedzi (omówione w pkt 7.1.9.).

Na obszarze gminy Chocianów zlokalizowany jest fragment Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 315 Zbiornik Chocianów-Gozdnica oraz fragment Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 316 Subzbiornik Lubin. Charakterystykę GZWP nr 315 oraz LZWP nr 316 przedstawiono w pkt 7.1.4.

Na obszarze gminy Chocianów nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

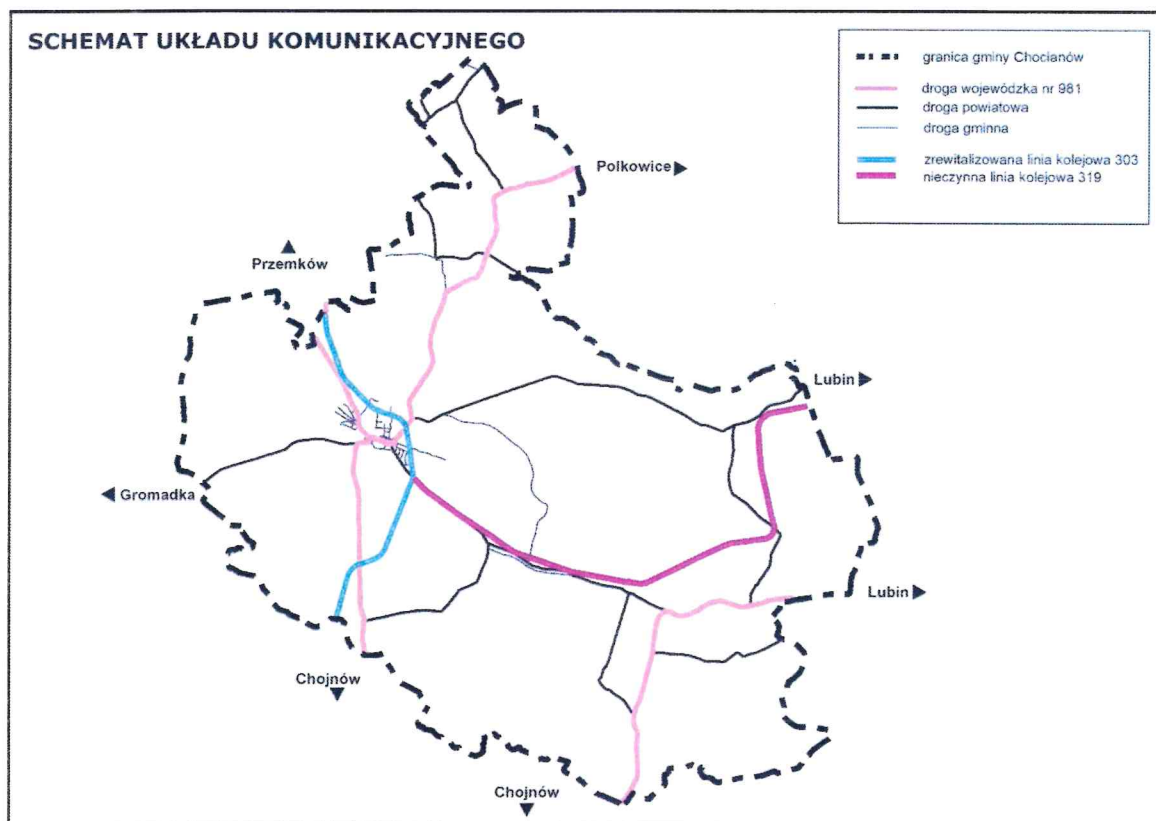
17. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na obszarze gminy Chocianów występują obszary i tereny górnicze, omówione w pkt 14.2.

18. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

18.1. Stan systemu komunikacyjnego

Gmina Chocianów posiada dobrze rozwinięty i wystarczający pod względem gęstości sieci komunikacyjnej układ drogowy i komunikacyjny, co zapewnia dobre połączenie z sąsiednimi gminami. Przez teren gminy nie przebiegają drogi krajowe. Jednakże w bliskiej odległości od granic gminy przebiegają ważne w polskim układzie transportowym drogi. W odległości 18 km od Chocianowa przebiega droga ekspresowa S3 łącząca Świnoujście ze Szklarską Porębą – Jakuszcami (granica polsko-czeska). Natomiast w odległości 21 km od Chocianowa zlokalizowany jest węzeł autostradowy (węzeł „Krzyżowa”) gdzie krzyżują się drogi A4 i A18. Autostradowy szlak komunikacyjny A18-A4 (E36-E40) łączy Berlin oraz Drezno z Wrocławiem i dalej z Katowicami, Krakowem, a docelowo z Lwowem i Kijowem. Należy dodać, że 20 km od Chocianowa przebiega także droga krajowa nr 94 łącząca Kraków ze Zgorzelcem, będąca alternatywą dla płatnej na większości odcinków autostrady A4.



Ryc.38. Schemat układu komunikacyjnego gminy Chocianów

Źródło: Opracowanie własne

18.1.1. Komunikacja drogowa

Infrastruktura drogowa w gminie Chocianów opiera się na:

1) drogach wojewódzkich:

- droga wojewódzka nr 328, relacji Nowe Miasteczko (woj. lubuskie) – Marciszów (woj. dolnośląskie),
- droga wojewódzka nr 331, relacji Chocianów – Rynarcice;
- droga wojewódzka nr 335, relacji droga wojewódzka nr 328 (Chojnów) – Lubin;

Dwie pierwsze są trasami obsługującymi tereny przyległe oraz realizującymi powiązania między lokalnymi centrami administracyjno-gospodarczymi. Bardziej tranzytowym charakterem wyróżnia się droga nr 335, stanowiąca naturalne przedłużenie trasy drogi krajowej nr 4 i nr 94 od Zgorzelca przez Bolesławiec, Chojnów, Lubin do drogi ekspresowej nr 3.

2) drogach powiatowych:

- droga powiatowa nr 1125D, relacji droga woj. nr 335 – Brunów – Szklary Dolne – droga pow. nr 1219D,
- droga powiatowa nr 1137D, relacji Chocianów – Trzebnice,
- droga powiatowa nr 1139D, relacji Sieroszowice – Jabłonów – Jędrzychówek – Pogorzelska – Parchów,
- droga powiatowa nr 1144D, relacji Nowa Kuźnia – Jabłonów,
- droga powiatowa nr 1147D, relacji Parchów – Jabłonów,
- droga powiatowa nr 1154D, relacji droga woj. nr 335 – Michałów – Trzebnice,
- droga powiatowa nr 1155D, relacji Chocianowice – Raków – droga woj. nr 328,
- droga powiatowa nr 1011D, relacji granica powiatu – Żabice,
- droga powiatowa nr 1138D, relacji Parchów – Jędrzychów – granica powiatu,
- droga powiatowa nr 1219D, relacji (Lubin) granica powiatu – Szklary Górne – Szklary Dolne – Chocianów,
- droga powiatowa nr 1234D, relacji (Krzeczyn W.) granica powiatu – Ogrodzisko – Żabice,
- droga powiatowa nr 2272D, relacji (Nowa Kuźnia) – granica powiatu – Chocianów,
- droga powiatowa nr 1176D, miasto Chocianów – ul. Lubińska,
- droga powiatowa nr 1177D, miasto Chocianów – ul. Trzebnicka,
- droga powiatowa nr 1178D, miasto Chocianów – ul. Kościuszki.

3) drogach gminnych:

- droga nr 2D, ul. Akacyjowa,

- droga nr 35D, Al. Im. Sybiraków wraz z Rondem Włodzimierza Chomickiego,
- droga nr 103397D, ul. Apteczna,
- droga nr 4D, ul. Armii Krajowej,
- droga nr 11D, ul. Bohaterów Wojska Polskiego,
- droga nr 51D, ul. Bolka I Świdnickiego,
- droga nr 1D, ul. Brzozowa,
- droga nr 81D, ul. Daglezjowa,
- droga nr 40D, ul. Dominialna,
- droga nr 103390D, ul. Fabryczna,
- droga nr 103418D Nr działki 315, 317, 318, 319, ul. Górnicza,
- droga nr 103417D, nr działki 322, ul. Gwarków,
- droga nr 77D, ul. Jagodowa,
- droga nr 103414D, ul. Kasztanowa,
- droga nr 103389D, ul. Kolejowa,
- droga nr 103391D, ul. Kolonialna,
- droga nr 103401D, ul. Krótka,
- droga nr 103393D, ul. Kwiatowa,
- droga nr 9D, ul. Leśna,
- droga nr 103387D, ul. Lipowa,
- droga na Dz. nr 300 obręb 3 na dł. 107 m, ul. Łąkowa,
- droga nr 78D, ul. Makowa,
- droga nr 79D, ul. Malinowa,
- droga nr 5D, ul. Odrodzenia,
- droga nr 103395D, ul. Ogrodowa,
- droga nr 103403D, ul. 1-go Maja,
- droga nr 103396D, ul. Piotrowska,
- droga nr 103409D, Pl. Wolności,
- droga nr 103388D, ul. Pocztowa,
- droga nr 103419D, ul. Polna,
- droga nr 103412D, ul. Poprzeczna,
- droga nr 103386D, ul. Ratuszowa,
- droga nr 103394D, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego,
- droga nr 103416D (Nr działki 324 i 327), ul. Słoneczna,
- droga nr 103407D, ul. Spacerowa,
- droga nr 10D, ul. Tadeusza Kościuszki,
- droga nr 20D, ul. Szkolna,

- droga nr 103405D, ul. Stefana Żeromskiego,
- droga nr 103416D, ul. Słoneczna,
- droga nr 103420D, ul. Sosnowa,
- droga nr 103410D, ul. Sportowa,
- droga nr 103399D, ul. Szprotawska,
- droga nr 103398D, ul. Środkowa,
- droga nr 103415D (Nr działki 314), ul. Świerkowa,
- droga nr 103413D, ul. Targowa,
- droga nr 76D, ul. Topolowa,
- droga nr 103392D, ul. 3-go Maja,
- droga nr 103400D, ul. Tylina,
- droga nr 103400D, ul. Wesoła,
- droga nr 12D, ul. Wiązowa,
- droga nr 13D, ul. Wrzosowa,
- droga nr 103411D, ul. Zaulek Fabryczny,
- droga nr 103404D, ul. Zamkowa,
- droga nr 74D, ul. Zielona,
- droga nr 75D, Dz. nr 565, obręb 3,
- droga nr 24D, Dz. nr 472, obręb 3,
- droga nr 80D, Dz. nr 28/22, obręb 1,
- droga nr 16D, Chocianowiec, Dz. nr 2412, 1808, 1807,
- droga nr 103384D, Chocianowiec, Dz. nr 1756/2,
- droga nr 103384D, Chocianowiec,
- droga nr 103382D, Chocianowiec-Zagórze,
- droga, Chocianowiec dz. nr 1761 (100 m) i 1924,
- droga nr 15D, Michałów dz. nr 165, 178, 229, 502/83, 255/1, 255/2, 573,
- droga nr 103385D, Ogrodzisko,
- droga nr 21D, Parchów, dz. nr 518, 294, 598, 614, 642, 687,
- droga nr 22D, Parchów, dz. nr 594, 587, 550,
- droga nr 8D, Parchów, dz. nr 487,
- droga nr 103381D, Pogorzelska dz. nr 14,
- droga nr 103381D, Pogorzelska,
- droga nr 16D, Raków, dz. nr 317/1,
- droga nr 32D, Szklary Dolne, ul. Ks. Kardynała Wyszyńskiego,
- droga nr 103383D, Trzmielów-Trzebnice,
- droga nr 7D, Trzebnice, dz. nr 817.

18.1.2. Komunikacja kolejowa

Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa nr 303 relacji: Rokitki – Chocianów – Przemków – Niegosławice – Kozuchów. W 2022 r. zrealizowane zostały prace przy rewitalizacji linii kolejowych Chocianów – Duninów oraz Chojnów – Rokitki, obie od wielu lat były nieczynne. Obecnie prace rewitalizacyjne zostały zakończone, a na linii kolejowej nr 303 odbywa się ruch pasażerski, w relacji Legnica – Chocianów – Legnica. W związku z oczekiwanym rozwojem funkcji produkcyjnych na terenie Chocianowa, modernizacja linii na odcinku od Chocianowa do Rokitek, położonych na międzynarodowym szlaku kolejowym nr 275, umożliwi ruch składów towarowych.

18.1.3. Komunikacja autobusowa

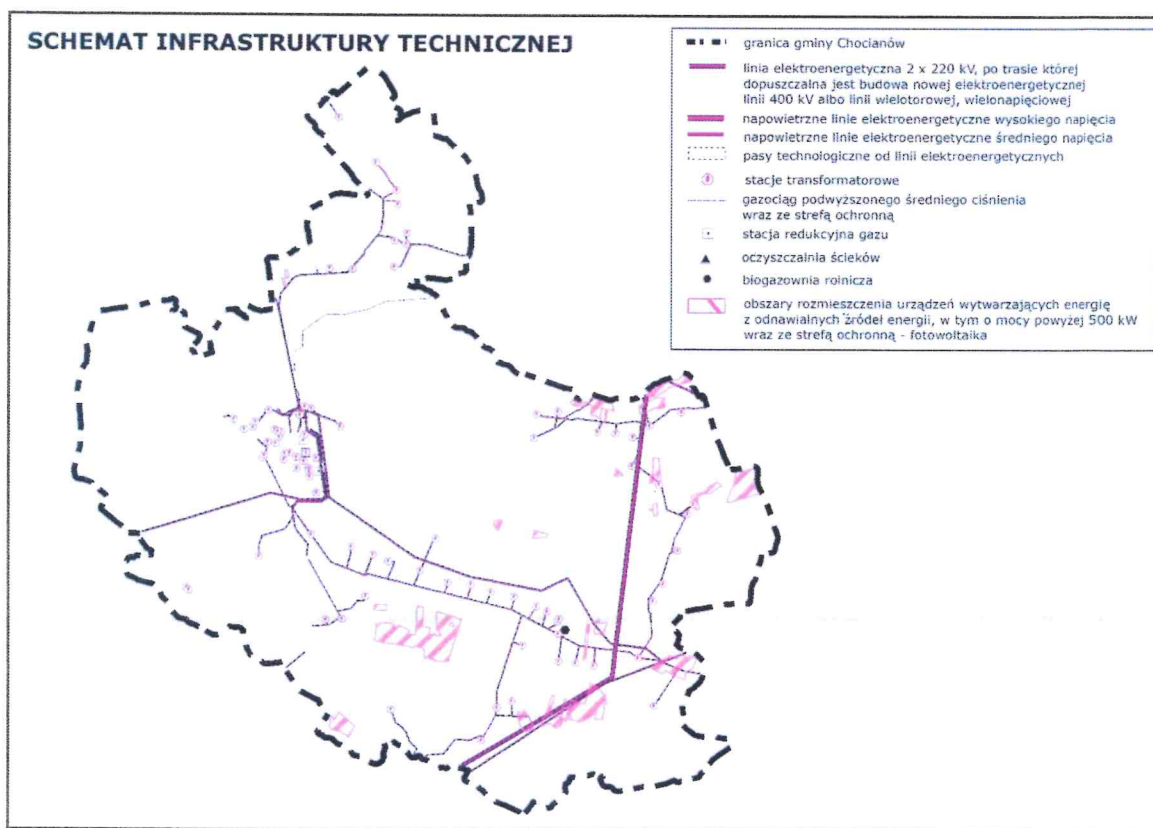
Transport publiczny na terenie gminy Chocianów realizują prywatni przewoźnicy, a gmina ma dobre połączenia autobusowe z gminami Lubin i Polkowice – w gminie funkcjonuje darmowa komunikacja publiczna na relacji Chocianów-Lubin-Chocianów, gdzie organizatorem przewozów jest powiat lubiński oraz na realizacji Chocianów-Polkowice-Chocianów, gdzie organizatorem przewozów jest Gmina Polkowice. Ponadto w gminie funkcjonuje autobus szkolny, z którego korzystają uczniowie szkół podstawowych na terenie gminy.

Nie przewiduje się istotnych zmian istniejącego systemu komunikacji publicznej, a istniejące powiązania w wystarczającym stopniu obsługują zapotrzebowanie ludności.

18.2. Stan infrastruktury technicznej

Obszar miasta Chocianów charakteryzuje się dobrze rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej, co zapewnia zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności i gospodarki. Problemem w zakresie infrastruktury technicznej jest natomiast niska dostępność sieci kanalizacyjnej i gazowej, zwłaszcza na obszarach wiejskich, gdzie wymaga ona rozbudowy.

Wg danych BDL GUS na koniec 2021 roku 96,5% ludności w gminie korzystało z zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej (99,9% ludności na obszarze miasta i 91,2% ludności na obszarach wiejskich), z kanalizacji korzystało 58% mieszkańców (94,2% ludności na obszarze miasta i zaledwie 1,2% ludności na obszarach wiejskich), natomiast z instalacji gazowej korzystało 63,8% mieszkańców (93,7% ludności na obszarze miasta i 16,8% ludności na obszarach wiejskich).



Ryc.39. Schemat infrastruktury technicznej gminy Chocianów

Źródło: Opracowanie własne

18.2.1. Gospodarka wodno-ściekowa

Na mocy Uchwały Nr XXXV.229.2020 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Chocianów, na terenie gminy Chocianów wyznaczona została aglomeracja Chocianów z oczyszczalnią ścieków w Chocianowie o równoważnej liczbie mieszkańców 11 250, w skład której wchodzi miejscowości z gminy Chocianów: Pogorzelska, Parchów, Chocianów, Trzebnice, Chocianowiec, Żabice, Ogrodzisko. Na terenie aglomeracji główna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana jest w Chocianowie.

Aglomeracja spełnia warunki wskaźnika intensywności sieci kanalizacyjnej, który stanowi iloraz liczby mieszkańców do długości sieci kanalizacyjnej obsługującej tych mieszkańców.

Na terenie aglomeracji znajduje się biologiczno-mechaniczna oczyszczalnia ścieków komunalnych w miejscowości Chocianów. Oczyszcza ona ok. 97% ścieków odprowadzanych za pomocą kanalizacji sanitarnej na terenie aglomeracji. Istnieją także dwie lokalne oczyszczalnie mechaniczno-biologiczne ścieków, jedna należąca do Nadleśnictwa w Chocianowie, a druga w Trzebnicach – eksploatowana przez „ZUKiTP” Sp. z o.o. w Chocianowie. Obie lokalne oczyszczalnie ścieków przeznaczone są do likwidacji. Wszyscy

podłączeni do niej obecnie mieszkańcy zostaną w przyszłości przełączeni do sieci kanalizacyjnej, którą ścieki odprowadzane będą na jedyną oczyszczalnię ścieków w Chocianowie.

Średnia dobową ilość ścieków powstająca na terenie aglomeracji wynosi $Q_{sr}=1\,429,04\text{ m}^3/\text{d}$ ($521\,600\text{ m}^3/\text{rok}$). systemem zbiorczym na teren oczyszczalni ścieków dopływa $1397,38\text{ m}^3/\text{d}$ ($510\,000\text{ m}^3/\text{rok}$). Ilość ścieków powstająca poza systemem zbiorczym kanalizacji sanitarnej wynosi $31,78\text{ m}^3/\text{d}$ ($11\,600\text{ m}^3/\text{rok}$). Na oczyszczalni ścieków taboru asenizacyjnym dopływa $12,05\text{ m}^3/\text{d}$. siecią kanalizacyjną na terenie OŚ w Chocianowie dopływa $1332,26\text{ m}^3/\text{d}$. siecią do lokalnej oczyszczalni ścieków w Nadleśnictwie w Chocianowie dopływa $35\text{ m}^3/\text{d}$, a siecią na teren OŚ w Trzebnicach dopływa $30\text{ m}^3/\text{d}$.

Na terenie aglomeracji istnieją 84 przydomowe oczyszczalnie ścieków, z których korzysta 296 osób. Zakłada się, że po realizacji projektu budowy sieci kanalizacyjnej na terenie aglomeracji Chocianów bezwzględnie wszyscy użytkownicy korzystający dotychczas z przydomowych oczyszczalni ścieków zostaną podłączeni do nowej sieci kanalizacji sanitarnej.

W przydomowych oczyszczalniach ścieków powstaje $19,72\text{ m}^3/\text{d}$ ($7200\text{ m}^3/\text{rok}$) ścieków. Ilość ścieków trafiająca do zbiorników bezodpływowych wynosi $12,06\text{ m}^3/\text{d}$ ($4400\text{ m}^3/\text{rok}$).

W celu ochrony środowiska wodnego na terenie gminy Chocianów, a w szczególności terenów znajdujących się poza obszarem skanalizowanym, prowadzony jest odbiór nieczystości ciekłych przez podmioty, które posiadają zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transport nieczystości ciekłych na terenie gminy, zgodnie z wykazem prowadzonym przez gminę.

18.2.1.1. Ujęcia wody

Na terenie gminy Chocianów funkcjonują ujęcia wody zlokalizowane w miejscowościach:

1) Pogorzelska:

- studnia głębinowa nr II/82 i IIz zlokalizowane na działce nr 150/1 obręb 0008 Pogorzelska;

2) Trzebnice:

- studnia nr I, działka nr 572/1 obręb Trzebnice,
- studnia nr II działka nr 569/2 obręb Trzebnice,
- studnia nr III działka nr 577/2 obręb Trzebnice,;

3) Chocianów: Ujęcie Wody „OSiR”:

- studnia nr 1 – działka nr ew. 142/2, obręb 3 Chocianów,
- studnia nr 2 – działka nr ew. 412/10 obręb 3 Chocianów,

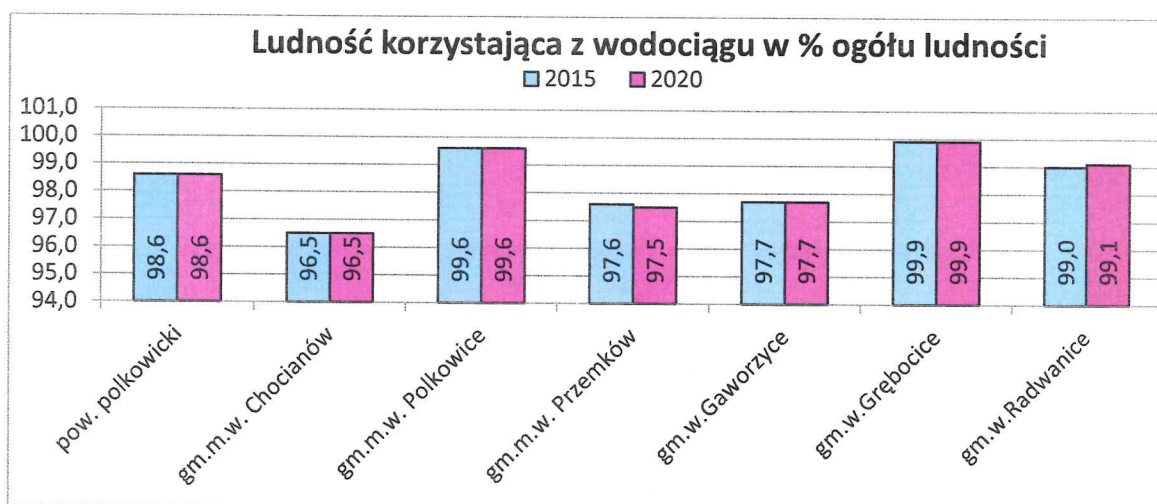
- studnia nr 1b w Chocianowie – działka nr ew. 30/20, obręb Chocianów;
- 4) Ujęcie Wody Studnia „TARTAK”:
- P-11bis – działka nr ew. 14/22 przy ul. T. Kościuszki w Chocianowie.

Wszystkie ujęcia na terenie gminy Chocianów posiadają strefę ochrony bezpośredniej.

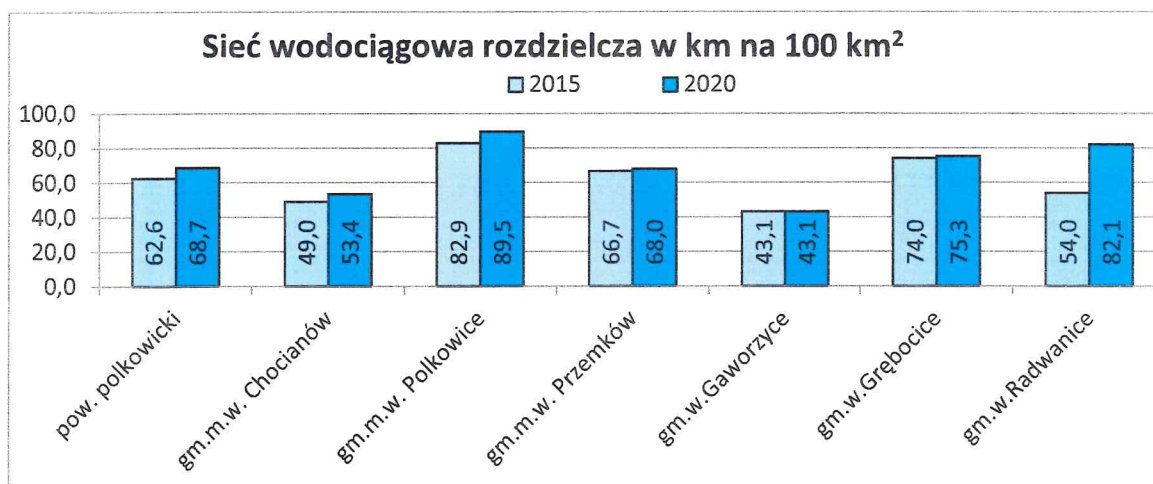
18.2.1.2. Sieć wodociągowa

Gmina Chocianów należy do obszarów bardzo dobrze zwodociągowanych, zarówno na obszarze miasta, jak i na obszarach wiejskich. Dostępność do sieci wodociągowej zawsze była jednym z głównych problemów zarówno infrastrukturalnych, jak i gospodarczych. Występujące, często długotrwałe susze i związane z nimi potrzeby społeczności lokalnej stały się podstawą do podjęcia intensywnych działań na rzecz rozbudowy systemu wodociągowego w gminie, który obecnie jest bardzo dobrze rozwinięty.

W 2021 r. długość rozdzielczej sieci wodociągowej wynosiła 118,3 km, a woda dostarczana była do 12275 mieszkańców gminy, w tym 7764 mieszkańców miasta, co pozwala oszacować, iż z sieci wodociągowej korzystało 96,5% mieszkańców gminy, w tym 99,9% ludności w mieście i 91,2% ludności na obszarach wiejskich. Pozostali mieszkańcy korzystali z przydomowych studni.



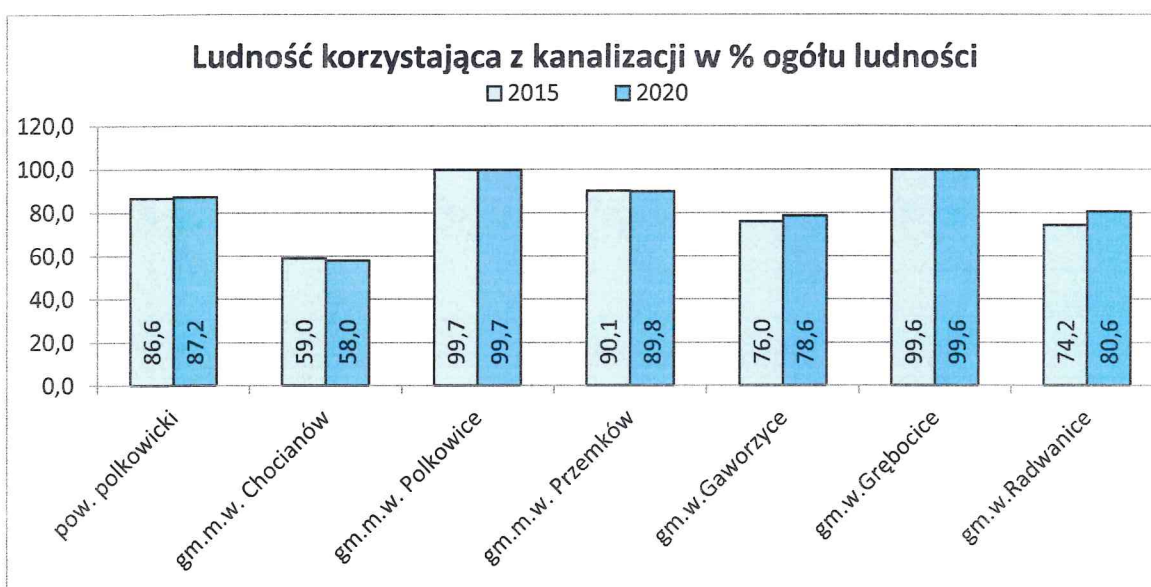
Ryc.40. Ludność korzystająca z sieci wodociągowej
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Ryc.41. Długość rozdzielczej sieci wodociągowej na 100 km²

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

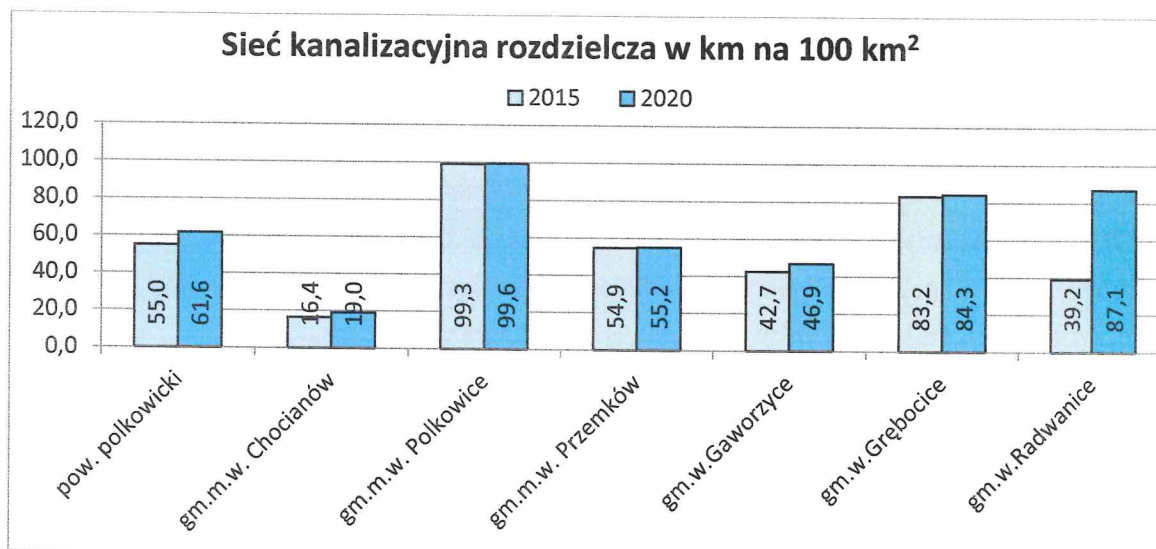
18.2.1.3. Sieć kanalizacyjna

Gmina Chocianów posiada niewystarczająco rozwiniętą sieć kanalizacyjną i konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zwiększenia powierzchni obszaru skanalizowanego. Wg danych BDL GUS w roku 2020 długość czynnej sieci kanalizacyjnej wynosiła 42,2 km. Przyłącze kanalizacyjne posiadało 288 budynków mieszkalne i zbiorowego zamieszkania, a dostęp do sieci kanalizacyjnej miało 7379 osób, co stanowiło 58% wszystkich mieszkańców gminy (w tym 7322 osoby na terenie miasta, co stanowiło 94,2% mieszkańców miasta). Długość sieci kanalizacyjnej rozdzielczej wynosiła 19,0 km/100 km².



Ryc.42. Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Ryc.43. Długość rozdzielczej sieci kanalizacyjnej na 100 km²

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Problemy obszarem są głównie tereny wiejskie nieposiadające dostępu do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, w których występuje najwięcej bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Niewłaściwe praktyki w eksploatacji zbiorników bezodpływowych (szamb) oraz ich wady konstrukcyjne mogą spowodować zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego. Należy zaznaczyć, że wybudowanie sprawnego systemu odprowadzania ścieków komunalnych jest szczególnie istotne ze względu na występowanie na obszarze gminy terenów cennych przyrodniczo oraz częściowego położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych. W związku z tym konieczna jest dalsza rozbudowa sieci kanalizacyjnej.

18.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na obszarze gminy Chocianów znajduje się fragment dwutorowej elektroenergetycznej sieci przesyłowej o napięciu 2 x 220 kV relacji Mikułowa – Polkowice, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania jego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna jest to sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD). Poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozmieść zespół

połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej. Do sieci dystrybucyjnej energii Elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD.

Cały zainwestowany obszar gminy Chocianów jest zelektryfikowany, a gmina zasilana jest w energię elektryczną w oparciu o stację elektroenergetyczną - Główny Punkt Zasilania 110/20 kV, zlokalizowany w północnej części miasta. GPZ wyposażony jest w 1 transformator o mocy 10 MVA i powiązany jest dwoma liniami napowietrznymi wysokiego napięcia:

- linią S – 463 z GPZ 220/110 kV Czarna w Czerńcu,
- linią S – 495 z GPZ 110/20 kV Gromadka.

Z uwagi na warunki terenowe sieć rozdzielcza średniego napięcia 20 kV wychodząca ze stacji GPZ wykonana jest w postaci linii kablowych, które poza zabudową miejską przechodzą w linie napowietrzne oraz napowietrzno-kablowe doprowadzające energię do napowietrznych, wewnętrznych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych 20/0,4 kV, rozmieszczonych na terenie miasta i gminy. Przeważająca większość stacji to stacje słupowe w wykonaniu napowietrznym. W wielu stacjach wewnętrznych istnieje możliwość zainstalowania transformatorów o mocy do 630 kVA, a w stacjach słupowych do 250 kVA. Stopień wykorzystania stacji jest zróżnicowany. Część stacji jest w pełni wykorzystana, a część posiada rezerwy.

Stan techniczny zarówno sieci średniego napięcia, jak i stacji transformatorowych jest dobry. Odbiorcy niskiego napięcia zasilani są ze stacji transformatorowych liniami kablowymi w obrębie skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej oraz liniami napowietrznymi i napowietrzno-kablowymi w pozostałej części miasta i na terenie gminy.

Przez obszar gminy przebiegają nw. linie napowietrzne wysokiego napięcia o charakterze tranzytowym:

- linia 110 kV S – 462 relacji GPZ Czarna – GPZ Chojnów,
- linia 110 kV S – 494 relacji KLZ Lubin Zach. – KPZ Polkowice Zach.

Infrastruktura elektroenergetyczna na obszarze gminy jest wystarczająca, aby zaopatrywać w energię elektryczną zarówno odbiorców indywidualnych, jak i instytucje publiczne oraz przedsiębiorstwa, a jej stan jest dobry i nie stanowi bariery rozwojowej dla inwestowania i podniesienia poziomu życia mieszkańców. Istniejący układ sieci energetycznej umożliwia jej rozwój w dostosowaniu do przyszłych potrzeb gminy.

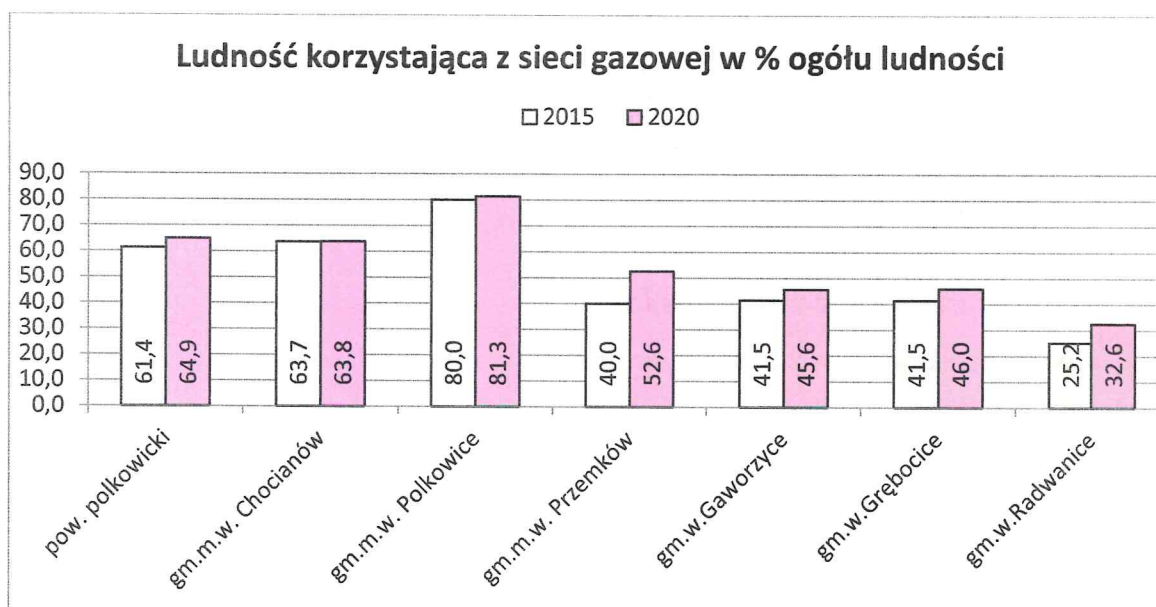
18.2.3. Zaopatrzenie w gaz

System gazowniczy zasilający obszar gminy Chocianów składa się z sieci gazowych przesyłowych podwyższonego średniego ciśnienia oraz sieci dystrybucyjnych średniego

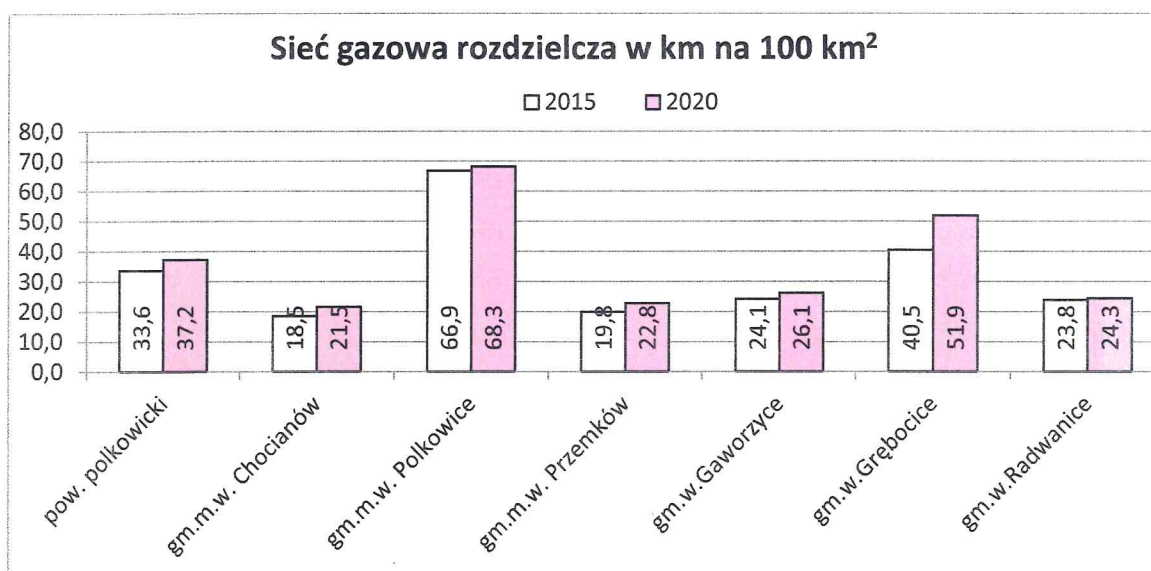
i niskiego ciśnienia. Sieć gazowa rozdzielcza na terenie gminy gwarantuje pewność i niezawodność dostaw gazu do wszystkich zasilanych odbiorców. Główne źródło zasilania gazem ziemnym gminy Chocianów stanowi stacja redukcyjno-pomiarowa I-go stopnia (Chocianów, działka ewidencyjna nr 1853/11, przepustowość 3200 m³/h) oraz cztery stacje gazowe II-go stopnia (Chocianów, ulice: Głogowska 16 (1500 m³/h), II Armii Wojska Polskiego (1600 m³/h), Osiedle Leśne (320 m³/h), Wesola 16 (65 m³/h)). Stacja przy ul. Wesolej zasila odbiorcę końcowego.

Na terenie gminy dostęp do dystrybucyjnej sieci gazowej posiadają 3 miejscowości: Chocianów, Brunów i Szklary Dolne.

Istniejący system gazowniczy na obszarze gminy Chocianów nie pokrywa obecnego zapotrzebowanie na paliwa gazowe istniejących odbiorców, posiada jednak rezerwy przepustowości, umożliwiające zarówno rozbudowę systemu sieci rozdzielczej, jak również przyłączanie nowych odbiorców do istniejących gazociągów dystrybucyjnych. Stan sieci określono jako zadowalający, co zapewnia bezpieczeństwo dostaw paliwa gazowego oraz bezpieczeństwo publiczne.



Ryc.44. Ludność korzystająca z sieci gazowej
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS



Ryc.45. Długość sieci gazowej na 100 km²
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Zapotrzebowanie ze strony odbiorców na sieciowy gaz ziemny stale rośnie i trend ten powinien utrzymać się w najbliższych latach. Szczególnie jest to widoczne w sektorze przemysłowym oraz w przypadku gospodarstw domowych wykorzystujących paliwo gazowe na cele grzewcze, co jest właściwym kierunkiem w odniesieniu do priorytetów gospodarki niskoemisyjnej w gminie.

18.2.4. Zaopatrzenie w energię ciepłą

Na obszarze gminy Chocianów nie występują duże źródła ciepła i nie przewiduje się budowy centralnej ciepłowni ani sieci ciepłowniczej o charakterze ponadlokalnym. W niewielkim stopniu zaopatrzenie w energię ciepłą realizowane jest z wykorzystaniem kotłowni lokalnych oraz indywidualnych źródeł ciepła należących do podmiotów gospodarczych, instytucji oraz poszczególnych gospodarstw domowych.

Do największych kotłowni na terenie miasta należy system cieplny oparty na kotłowni „Odrodzenia” (ul. Odrodzenia) oraz system cieplny oparty na kotłowni „Wesoła” (ul. Armii Krajowej). System cieplny oparty na kotłowni „Odrodzenia” jest systemem nowoczesnym. Paliwem energetycznym jest gaz dostarczany siecią gazową średniego ciśnienia. Zasila w ciepło osiedle mieszkaniowe „Zwycięstwa”. Gaz sieciowy jest także paliwem dla nowoczesnej kotłowni „Wesoła”, zasilającej osiedle mieszkaniowe zlokalizowane przy ulicach Wesołej i Armii Krajowej. Instalacje ciepłownicze „Odrodzenia” i „Wesoła” należą do przedsiębiorstwa WPEC SA w Legnicy. Na terenie miasta występuje ponadto kilka mniejszych systemów cieplnych opartych na pojedynczych, mniejszych kotłowniach lokalnych.

W ostatnich latach sukcesywnie przeprowadzono modernizację tych kotłowni, zasilanych dotychczas paliwem stałym, na nowoczesne kotłownie gazowe. Niemniej nadal zauważalnym problemem w okresie półrocza chłodnego, zwłaszcza w centralnej części miasta, jest niska emisja. Pozostała zabudowa jednorodzinna posiada indywidualne źródła ogrzewania. Paliwem najczęściej używanym do przygotowania ciepłej wody i posiłków jest gaz, natomiast do ogrzewania nadal dość powszechne jest opalanie węglem kamiennym.

Potrzeby grzewcze mieszkańców rejonów wiejskich (zabudowa jednorodzinna i zagrodowa) pokrywane są ze źródeł indywidualnych, do których należą głównie piece i kotły opalane węglem kamiennym i jego pochodnymi, drewnem oraz olejem opałowym lub gazem propan – butan. Nieliczne budynki wielorodzinne, zakłady produkcyjne, obiekty użyteczności publicznej i inne obiekty usługowe, a także większe gospodarstwa rolne (przetwórstwo rolno-spożywcze) posiadają własne kotłownie.

Powszechne wykorzystanie wysokoemisyjnych paliw stałych, głównie paliw węglowych w przestarzałych kotłach lub piecach ceramicznych przyczynia się do postępującego procesu pogarszania się stanu i jakości powietrza atmosferycznego w gminie poprzez tzw. niską emisję. Z uwagi na charakterystykę systemu zaopatrzenia w energię ciepłą odbiorców z obszary gminy Chocianów, ciągłość dostaw ciepła, uzależniona jest od dostępności pierwotnych nośników energii, tj. głównie węgla kamiennego i drewna, a w przypadku gazu sieciowego – od sprawności systemu dystrybucyjnego.

18.2.5. Telekomunikacja

Gmina ma dostęp do infrastruktury telekomunikacyjnej, a na jej terenie działają operatorzy wszystkich sieci komórkowych. Zgodnie z bieżącym wykazem pozwoleń radiowych Urzędu Komunikacji Elektronicznej (stan na 25.07.2022 r.), na terenie gminy wydane są pozwolenia na stacje bazowe telefonii komórkowej:

- 1) Miasto Chocianów, Głogowska 14, dz. nr 30/20:
 - Orange Polska GSM900, GSM1800, LTE900, LTE1800, LTE2100, LTE2600, UMTS900, 5G2100,
- 2) Miasto Chocianów, Zacisze, dz. nr 229/2:
 - P4 GSM900, LTE1800, UMTS2100, 5G2100,
- 3) Miasto Chocianów, Zacisze, dz. nr 230/8:
 - Orange Polska GSM900, GSM1800,
 - P4 LTE2100, LTE2600, UMTS900,
- 4) Miasto Chocianów, ul. Ratuszowa 2:
 - AERO 2 UMTS900,
- 5) Miasto Chocianów, Zacisze 28:

- T-Mobile Polska GSM900, GSM1800, LTE900, LTE1800, LTE2100, LTE2600, UMTS900, UMTS2100, 5G2100,
- 6) Trzebnice, dz. nr 641/14:
 - Orange Polska GSM900, GSM1800, LTE900, LTE1800, LTE2100, LTE2600, UMTS900, 5G2100,
- 7) Trzebnice, dz. nr 874/13:
 - P4 GSM900, GSM1800, LTE1800, LTE2100, LTE2600, UMTS900,
- 8) Trzebnice 143a:
 - AERO 2 UMTS900,
- 9) Parchów, dz. nr 816:
 - P4 GSM900, GSM1800, LTE1800, LTE2100, LTE2600, UMTS900, 5G2100.

18.2.6. Gospodarka odpadami

Zgodnie z „Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Dolnośląskiego 2016-2022”, obszar województwa określono jako jeden region gospodarki odpadami - Region północny, w związku z tym należy uwzględnić zasady gospodarki odpadami na obszarze gminy Chocianów, przewidziane w ww. opracowaniu. Istniejąca infrastruktura gospodarowania odpadami komunalnymi w województwie dolnośląskim została określona i zatwierdzona na podstawie uchwały Nr XLIII/1450/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 grudnia 2017 r. Moce przerobowe Regionalnych Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych (w skrócie RIPOK) zostały zweryfikowane przez Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego w ramach aktualizacji pozwoleń zintegrowanych.

Na terenie gminy nie ma i nie planuje się budowy składowiska odpadów oraz innych instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów. Odpady komunalne deponowane są obecnie na składowisku w miejscowości Trzebnice (gmina Polkowice). Na obszarze gminy Chocianów działalność w zakresie organizacji gospodarki odpadami prowadzi Związek Gmin Zagłębia Miedziowego.

Odpady gromadzone są przez mieszkańców w 83 Punktach Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), w tym 38 na terenie miasta i 45 na terenach wiejskich (od 1 do 6 na terenie każdej ze wsi w zależności od jej wielkości). PSZOK-i wyposażone są w pojemniki na poszczególne frakcje (odpady zmieszane, papier, szkło białe, szkło kolorowe oraz plastiki z metalami). W większości przypadków odpady zmieszane wywożone są dwa do czterech razy w miesiącu, w tym na zgłoszenie telefoniczne. Ponadto dwa razy do roku (wiosna, jesień) organizowane są akcje zbiórki odpadów, których nie można deponować na PSZOK-ach (wielkogabarytowe, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, gruz, itp.). Centralny PSZOK, umożliwiający bieżące deponowanie wspomnianych odpadów,

zlokalizowany jest na terenie składowiska w miejscowości Trzebcz (gmina Polkowice). Na terenie Chocianowa planuje się uruchomienie jego oddziału.

Na terenie miejscowości Chocianowiec (działki ewidencyjne nr 108/3 i 108/4) zlokalizowane jest nieczynne składowisko odpadów komunalnych, które obecnie jest w trakcie rekultywacji. Niepokojącym zjawiskiem jest występowanie dzikich składowisk odpadów, które zinwentaryzowano na terenie wsi: Brunów, Chocianowiec, Ogrodzisko, Parchów, Raków i Szklary Dolne.

Na terenie gminy Chocianów nie stwierdzono występowania nielegalnych wysypisk śmieci.

19. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI LOKALNYCH I PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

19.1. Lokalne cele publiczne

Do głównych zadań gminy o randze lokalnej należą:

- rozwój infrastruktury turystycznej, w tym: tworzenie bazy rekreacyjnej;
- rozwój infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
- tworzenie nowych miejsc pracy;
- rozwój oświaty i kultury;
- poprawa bezpieczeństwa mieszkańców, w tym ochrona przed klęskami żywiołowymi.

19.2. Ponadlokalne cele publiczne

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą Nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. obszar gminy Chocianów znajduje się w Legnicko-Głogowskim Obszarze Funkcjonalnym oraz Obszarze funkcjonalnym cennym przyrodniczo.

Ważnym zagadnieniem w Legnicko-Głogowskim Obszarze Funkcjonalnym, który stanowi jednocześnie obszar funkcjonalny przemysłu miedziowego, jest uwzględnienie w planowaniu przestrzennym zasięgu oddziaływania przemysłu miedziowego oraz lokalizacji infrastruktury tego przemysłu w celu zapobiegania konfliktom przestrzennym.

Szczególnie istotne w LGOF, jako obszarze funkcjonalnym przemysłu miedziowego, są następujące rekomendacje w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej:

- ochrona złóż kopalin przed zainwestowaniem, uniemożliwiającym ich eksploatację, w tym uwzględnienie wymagań związanych z przyszłą możliwością gospodarczego wykorzystania złoża,
- zapewnianie niezbędnych rezerw terenowych dla potrzeb infrastruktury obsługującej kopalnie,
- objęcie obszarów występowania złóż cennych gospodarczo obligatoryjnym planowaniem miejscowym,
- użytkowanie złóż kopalin zintegrowane z celami ochrony przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego.

Zgodnie z PZPWD na obszarze gminy Chocianów przewiduje się realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- a) inwestycje i zadania w zakresie modernizacji układu kolejowego:
 - odbudowa i modernizacja nieczynnych linii kolejowych istotnych dla ruchu pasażerskiego w Legnicko-Głogowskim Obszarze Funkcjonalnym: Przemków Odlewnia – Rokitki – Chocianów – inwestycja zrealizowana;
- b) inwestycje i zadania w zakresie modernizacji infrastruktury technicznej:
 - modernizacja linii 220 kV Mikułowa – Polkowice,
- c) inwestycje i zadania w zakresie ograniczenia negatywnych skutków ekstremalnych zjawisk naturalnych – powodzi i suszy:
 - modernizacja wałów przeciwpowodziowych wzdłuż rzeki Szprotawa – zadanie ujęte w Programie Planowanych Inwestycji PGW WP, w którym zgodnie ze zaktualizowaną w 2017 r. koncepcją dla tego zadania zakłada się zaprojektowanie na odcinku rzeki Szprotawy przepływającej przez teren gminy Chocianów (tj. od km 35+250 do km 58+180):
 - przebudowy/odtworzenia koryta rzeki Szprotawa w km 35+250 – 48+500;
 - budowy nowego wału przeciwpowodziowego: prawostronnego w km 38+200 – 41+837 i lewostronnego w km 39+067 – 41+735;
 - przebudowy/rozbudowy istniejących koryt kanałów ulgi rzeki Szprotawy:
 - m. Jędrzychówek (km Szprotawy 35+448 – 35+982), rozbudowa kanału na długości 0,61 km,
 - m. Parchów (km Szprotawy 39+378 – 40+233), rozbudowa kanału na długości 0,98 km,
 - m. Trzmielów (km Szprotawy 47+468 – 48+280), rozbudowa kanału na długości 0,88 km;
 - remontu istniejących budowli piętrzących, tj. jazów zlokalizowanych w km 36+150 i w km 37+850 rzeki Szprotawy;

- d) kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu (inwestycje niewskazane na rysunkach PZPWD):
- mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,
 - mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich,
 - zapobieganie przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów;
- e) pozostałe inwestycje:
- rekultywacja składowiska odpadów w Chocianowie.

20. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

W 2015 roku zostały przekazane jednostkom samorządowym „Mapy zagrożenia powodziowego” sporządzone przez KZGW i zaktualizowane w kolejnych cyklach planistycznych, które przedstawiają wyniki modelowania zasięgu wód powodziowych z prawdopodobieństwem m. in. Q10% (woda dziesięcioletnia), Q1% (woda stuletnia) i Q0,2% (woda pięćsetletnia) oraz potencjalne straty materialne spowodowane powodzią. Zgodnie z tym opracowaniem gmina Chocianów znajduje się poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2%.

Na terenie gminy Chocianów początek bierze rzeka Szprotawa, ale dla górnego jej biegu nie opracowano MP i MRP. Częściowo teren gminy graniczy z rzeką Czarną Wodą, dla której ww. mapy opracowano na odcinku graniczącym z gminą Chocianów, ale odcinek przepływający wzdłuż fragmentu południowo-zachodniej granicy gminy jest obwałowany i istniejący wał przeciwpowodziowy chroni przed zalaniem tereny położone w gminie Chocianów w scenariuszu powodziowym przy Q10%, Q1%, a nawet Q0,2%. Natomiast zgodnie z MZP i MRP część terenu gminy, w obr. Michałów znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania Czarnej Wody, przy wyznaczeniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%.

W związku z usytuowaniem części terenu w obrębie Michałów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpowodziowej, tj. ustawy Prawo wodne. Jest to szczególnie istotne z punktu widzenia właściwego zarządzania

ryzykiem powodziowym, gdyż tereny gminy Chocianów nie są zalewane bezpośrednio wodami Czarnej Wody we wszystkich scenariuszach opracowanych w ramach MZP, tj. nawet przy Q0,2%, ale jest to właśnie efekt działania istniejącego na tym odcinku obwałowania. Naruszenie struktury gruntu w pobliżu stopy wału może wpłynąć niekorzystnie na szczelność i stabilność korpusu lub podłoża wałów przeciwpowodziowych, co może przyczynić się do awarii obwałowania i zalania tego terenu, a zasięg zalewu może być większy niż wyznaczony na MZP obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, ze względu na to, że przy opracowaniu map obszar ten wyznaczono w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania, przy wyznaczeniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%, a nie w scenariuszu lokalnej awarii obwałowania. Większe mogą być również głębokości zalewu i prędkości przepływu wody, a co za tym idzie poziom zagrożenia powodziowego. Budowla chroniąca nieruchomości na terenie zawala sama również wymaga ochrony, aby móc spełniać swoją podstawową funkcję i to zarówno w obrębie samego korpusu i jego bliskiego sąsiedztwa, jak i w pasie terenu o szerokości 50 m licząc od stopy wału. W tym celu ustanowiono zasady zagospodarowania określone w ustawie Prawo Wodne. Zasięg tzw. strefy ochronnej wału (tj. teren w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego) wskazano na rysunku studium.

Charakterystyczną cechą dla obszaru gminy Chocianów, wynikającą przede wszystkim z ukształtowania terenu, są wezbrania w okresie wiosennych roztopów, letnich opadów, grudniowych deszczy.

Istotne dla utrzymania stosunków wodnych w glebach oraz przeciwdziałania podtopieniom jest utrzymanie w dobrym stanie technicznym urządzeń melioracji szczegółowej. Właściwa melioracja gruntów rolniczych przynosi w bardzo krótkim czasie wymierne korzyści dla wszystkich. Prawidłowe stosunki wodne w glebie dają poprawę plonów, natomiast dobrze rozwinięta eksploatacja melioracji podstawowej i szczegółowej zapobiega zalewaniu gruntów.

Wieloletnia eksploatacja obiektów melioracyjnych prowadzi często do zmiany parametrów technicznych urządzeń. Niewłaściwa, przeprowadzana w nieodpowiednich terminach konserwacja nie zapewnia właściwego utrzymania urządzeń, przyczyniając się do niskiej efektywności całego systemu melioracyjnego. Melioracje wodne na terenach zagrożonych powodzią mają za zadanie łagodzić przebieg i skutki tych ekstremalnych zjawisk. Prawidłowa eksploatacja urządzeń melioracyjnych jest bardzo ważnym elementem utrzymania ich w stanie sprawności technicznej i tylko systematyczne podejście do tego problemu daje pozytywne efekty. Tylko właściwe utrzymanie urządzeń melioracji wodnych gwarantuje polepszenie zdolności produkcyjnej gleby, ułatwienie jej uprawy oraz ochronę użytków rolnych przed powodzią.

ROZDZIAŁ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

21.KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Rozwój gminy Chocianów zdeterminowany jest zarówno czynnikami przyrodniczymi, jak i społeczno-gospodarczymi. Kierunki rozwoju gminy Chocianów w niniejszym studium zostały opracowane tak, aby zapewnić właściwe wykorzystanie przestrzeni oraz kształtowanie struktury przestrzennej w sposób umożliwiający wykorzystanie walorów gminy przy jednoczesnym zachowaniu wartości środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego oraz rozwoju gospodarczym i poprawie jakości życia mieszkańców.

21.1. ZASADY KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Polityka przestrzenna w gminie Chocianów powinna opierać się o następujące zasady:

- racjonalne zagospodarowanie terenów zabudowanych, tworzenie we wsiach sołeckich miejsc o charakterze przestrzeni publicznych pozwalających na integrację mieszkańców,
- eliminowanie barier urbanistycznych i architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- poprawę jakości życia mieszkańców poprzez rozwój infrastruktury technicznej,
- zwiększenie poziomu bezpieczeństwa poprzez modernizację systemu komunikacji drogowej,
- wykorzystanie dogodnego położenia gminy i jej walorów w aktywizacji funkcji turystycznej,
- ochrona istniejących zwartych kompleksów leśnych oraz zwiększenie areалу lasów,
- ochrona walorów przyrodniczych, krajobrazowych oraz kulturowych poprzez wprowadzenie odpowiednich ograniczeń w zagospodarowaniu i wykorzystaniu terenów,
- poprawa dostępności usług podstawowych wszystkim mieszkańcom gminy.

21.2. ZMIANY W STRUKTURZE UŻYTKOWANIA GRUNTÓW I UKŁADACH OSADNICZYCH

Tab.31. Zestawienie struktury funkcjonalnej gminy Chocianów

Źródło: Opracowanie własne

Teren	Stan istniejący (szacunkowa powierzchnia w ha)	Stan projektowany w studium (szacunkowa powierzchnia w ha)
MU, MC, MW	1644,38	48,78
U, UKS, UK, US	211,03	3,76
P,PG	213,00	3,39
RU	8,25	0
R	7821,52	0,43
ZL	11729,88	12,17
ZP, ZD, N	126,15	0,35
WS, WSH	40,61	0
U/ZC, ZP/ZC, ZC	18,41	0
IT, KK, TZ	279,59	0

1. Podstawową sieć osadniczą tworzą:
 - 1) Miasto Chocianów – jako ośrodek gminny o funkcji mieszkaniowej, administracyjnej i usługowej;
 - 2) sołectwa: Brunów, Chocianowiec, Jabłonów, Michałów, Ogrodzisko, Parchów, Pogorzelska, Raków, Szklary Dolne, Trzebnice, Trzmielów, Żabice – o funkcji rolniczej, mieszkaniowej i usługowej.
2. Główny układ komunikacyjny stanowią drogi wojewódzkie i drogi powiatowe, obsługujące ruch lokalny i połączenia zewnętrzne. Ponadto obsługa komunikacyjna uzupełniona jest o sieć dróg gminnych i wewnętrznych.
3. Rozwój terenów osadniczych powinien polegać przede wszystkim na uzupełnianiu zagospodarowania istniejących układów, a następnie na dodawaniu nowych terenów przewidzianych do zainwestowania do granic istniejących terenów osadniczych. Nowa zabudowa powstająca na dodanych terenach powinna mieć charakter zabudowy skoncentrowanej, skupionej w układy osadnicze oraz zharmonizowanej z walorami otoczenia.
4. Na terenach osadniczych należy uwzględnić wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
5. Na terenie gminy Chocianów należy dążyć do segregacji funkcji oraz zachowania charakteru zabudowy.

6. Ograniczenia w zagospodarowaniu pod zabudowę wynikają z położenia części terenów w zasięgu obszarów objętych ochroną na mocy przepisów szczególnych lub z niesprzyjających warunków gruntowo-wodnych, a także z konieczności ochrony gruntów rolnych (zabudowę należy planować na terenach o jak najniższych klasach bonitacyjnych).

21.3. ZMIANY W UKŁADZIE KOMUNIKACYJNYM

1. Zakłada się wprowadzenie zmian parametrów technicznych (modernizację), w tym poszerzenie istniejących dróg, stosownie do klas ustalonych w niniejszym Studium.
2. Przewiduje się budowę nowych odcinków dróg publicznych, służących obsłudze nowo zainwestowanych terenów.
3. Przewiduje się uzupełnienie i realizację nowych odcinków systemu ciągów pieszych oraz dróg i ścieżek rowerowych.

21.4. ZMIANY W SYSTEMACH INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. W miarę przyrostu terenów przewidzianych do zainwestowania wzrośnie jednostkowe zużycie wody, w konsekwencji czego wzrośnie ilość wytwarzanych ścieków.
2. Zakłada się rozbudowę sieci wodociągowej w miarę przyrostu terenów zabudowy oraz modernizację istniejącej sieci wodociągowej.
3. Zakłada się rozbudowę i modernizację istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.
4. Dopuszcza się budowę nowych i modernizację istniejących obiektów i urządzeń służących oczyszczaniu ścieków.
5. Ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej oraz nowych linii po ich ewentualnym wybudowaniu.
6. Dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych 400 kV albo linii wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii o napięciu 2 x 220 kV. Istniejąca linia zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczas miejscach.
7. Na obszarze gminy dopuszcza się budowę nowych oraz modernizację istniejących odcinków linii elektroenergetycznych sieci dystrybucyjnej.
8. Zaleca się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii.
9. Dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę/modernizację istniejącej sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

10. Sieci i urządzenia infrastruktury telekomunikacji należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej m.in. stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje redukcyjne gazu, służącej ochronie przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, związanych z bezpośrednią obsługą terenów zainwestowanych, których dokładna lokalizacja powinna zostać określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

22. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest wewnętrznym dokumentem gminy, który nie stanowi aktu prawa miejscowego. Narzędziem służącym do realnego kształtowania polityki przestrzennej gminy są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W przypadku ich braku wydaje się decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, które niestety nie pozwalają na prowadzenie polityki przestrzennej w sposób przemyślany, kompleksowy i harmonijny zapewniający zrównoważony rozwój i ład przestrzenny.

22.1. KIERUNKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. Cały obszar gminy został podzielony na obszary, w granicach których wydzielone zostały jednostki terenowe, oznaczone na rysunku Studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, określające funkcje zabudowy oraz sposoby i zasady zagospodarowania.
2. Granice jednostek terenowych wyznaczone w Studium mogą ulegać doprecyzowaniu w planach miejscowych, wynikającemu z istniejących podziałów geodezyjnych lub warunków terenowych.
3. W rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy należy w szczególności uwzględnić walory środowiska przyrodniczego i kulturowego, z zachowaniem dużej dbałości o jego stan.
4. Przyrost terenów osadniczych powinien polegać na dopełnianiu i intensyfikacji zabudowy istniejących układów osadniczych, a następnie na dodawaniu terenów przewidzianych do zainwestowania bezpośrednio do granic istniejących terenów.
5. W obszarach zabudowy mieszkaniowej należy dążyć do lokalizowania przestrzeni publicznych służących integracji społecznej i codziennej rekreacji mieszkańców.

6. Nowa zabudowa mieszkaniowa swoją architekturą powinna nawiązywać do tradycji regionalnych w zakresie kształtów i pokrycia dachu oraz kolorystyki dachów i elewacji.
7. W użytkowaniu i zagospodarowaniu jednostek terenowych należy uwzględniać chronione obiekty i obszary oraz respektować zasady zagospodarowania, dotyczące innych wydzielen przestrzennych określonych w niniejszym Studium.
8. Należy ograniczyć przeznaczenie pod zabudowę podlegającą ochronie przed hałasem, fetorem i innymi uciążliwościami terenów narażonych na ponadnormatywne oddziaływanie źródeł tych uciążliwości, w tym m.in. infrastruktury transportowej, technicznej i innych.
9. Należy separować tereny zabudowy podlegającej ochronie przed hałasem od dużych zwartych kompleksów terenów zabudowy produkcyjnej, usługowej lub produkcyjno-usługowej oraz od terenów zabudowy związanej z potencjalną emisją fetoru poprzez stosowanie minimalnych odległości między tymi terenami i kompleksami:
 - nowe kompleksy należy lokalizować w odległości minimum 50 m,
 - w szczególnych przypadkach, np. zabudowy istniejącej, należy zachować odległość minimum 20 m,
 - w przypadku braku możliwości wprowadzenia strefy buforowej wynoszącej 20 m, należy stosować rozwiązania minimalizujące uciążliwości, np. zieleń izolacyjna (wysoka).
10. Zaleca się uwzględnić lokalne warunki nasłonecznienia terenu przy ustalaniu wytycznych dla kształtowania terenów mieszkaniowych pod kątem optymalnego wykorzystania energii solarnej dla wytwarzania energii cieplnej i elektrycznej oraz minimalizacji zjawiska kumulacji cieplnej, o ile nie narusza to warunków konserwatora zabytków, uwarunkowań przyrodniczych, krajobrazowych, warunków terenowych, itp.
11. Uwzględnienie lokalnych warunków nasłonecznienia terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego może obejmować zasady zagospodarowania, takie jak np.:
 - kształtowania układu drogowego w sposób determinujący kierunki zabudowy,
 - kształtowania wysokości zabudowy na terenach sąsiednich,
 - dopasowania rodzajów dachów i ich kątów nachylenia do lokalnych warunków,
 - nasycenia terenów zabudowy zielenią – w szczególności wysoką,
 - ograniczenia powstawania dużych połaci terenu o utwardzonej nawierzchni, cechujących się wysokim poziomem akumulacji cieplnej,
 - defragmentacji dużych połaci terenu o utwardzonej nawierzchni elementami wprowadzającymi zacienienie.
12. Zaleca się określenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wytycznych kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz jego wyposażenia,

uwzględniających warunki przewietrzania terenów poprzez określenie zasad zagospodarowania, np.:

- kształtowania układu przestrzennego zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniających odpowiednie warunki przewietrzania na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę,
- uwzględniania systemu terenów jako elementu wpływającego na warunki przewietrzania,
- określania udziału terenów biologicznie czynnych oraz zieleni wysokiej, w tym na terenach komunikacyjnych,
- wprowadzenie szpalerów lub alei drzew w obszarach dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
- stosowania podcieni lub arkad umożliwiających, poza ruchem powietrza, swobodne przemieszczanie się osób w tej przestrzeni, w przypadku braku możliwości wprowadzenia szpalerów lub alei w pasach drogowych wzdłuż zabudowy kwaterowej lub pierzejowej, w ścisłej zabudowie śródmiejskiej.

13. Na obszarze gminy wyznaczone zostały publicznie dostępne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, w tym:

- duży, zwarty kompleks publicznie dostępny teren rekreacyjno-wypoczynkowy w Chocianowie, o powierzchni około 60 ha, oznaczony na rysunku studium symbolem US1, zapewniający mieszkańcom możliwość wspólnego spędzania czasu wolnego w otwartej przestrzeni, a przy tym sprzyjającego nawiązywaniu i pogłębianiu relacji oraz kontaktów społecznych,
- dla jednostek osadniczych o wielkości powyżej 250 mieszkańców, publicznie dostępne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, w zasięgu dojścia pieszego i dojazdu rowerem, oznaczone na rysunku studium symbolem US2.

14. Wyznaczone na rysunku studium publicznie dostępne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone symbolami US1 i US2 zostały wyznaczone proporcjonalnie do powierzchni zabudowy mieszkaniowej w jednostkach osadniczych.

15. Dopuszcza się wyznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dodatkowych publicznie dostępnych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w zasięgu dojścia pieszego i dojazdu rowerem, których lokalizację należy wskazać na obszarach oznaczonych na rysunku studium symbolem MU.

16. Proporcje pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej a publicznie dostępnymi terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi wyznaczonymi w planach miejscowych powinny odpowiadać stosunkowi powierzchni tych terenów do powierzchni zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych obrębach, jednak nie mniej niż:

- dla obrębów: Brunów, Ogrodzisko, Parchów, Pogorzelska, Raków, Szklary Dolne, Trzebnice, Trzmielów, Żabice: nie mniej niż 0,01 (1%),
 - dla obrębów: Jabłonów, Michałów Chocianowiec: nie mniej niż 0,05 (5%),
 - dla obrębów Chocianów łącznie: nie mniej niż 0,15 (15%).
17. Oddziaływanie inwestycji nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 18. Na obszarze gminy dopuszcza się lokalizację zakładów mogących powodować poważne awarie, tj. Zakładów Dużego Ryzyka (ZDR) lub Zakładów Zwiększonego Ryzyka (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 19. Mimo braku wyznaczonych obszarów do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów geodezyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 20. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się pozostawienie terenu rolnego lub leśnego przeznaczonego w studium na inne funkcje w przypadku braku zgody na przeznaczenie terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub występowania lokalnych czynników uniemożliwiających realizację przeznaczenia podstawowego.
 21. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się pozostawienie w planie miejscowym dotychczasowego przeznaczenia obszaru wskazanego w studium pod inne funkcje, w przypadku występowania lokalnych czynników uniemożliwiających realizację przeznaczenia podstawowego.
 22. Za zgodne z ustaleniami studium uznaje się rozdzielenie w planach miejscowych terenów pełniących w studium funkcje mieszane (w tym mieszkaniowo-usługową, produkcyjno-usługową) z zastrzeżeniem, iż mogą one występować łącznie i/lub samodzielnie.
 23. W przypadku budowy gazociągów wysokiego ciśnienia należy uwzględnić strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 24. W wyznaczonych strefach kontrolowanych obowiązują zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Szczegółowy sposób zagospodarowania stref kontrolowanych od gazociągów należy określić na etapie sporządzania planów miejscowych.
 25. W przypadku modernizacji lub przebudowy gazociągów dopuszcza się dostosowanie szerokości ich stref kontrolowanych do obowiązujących przepisów.
 26. Wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia oraz napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia należy uwzględnić strefy techniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 27. W przypadku modernizacji lub przebudowy linii elektroenergetycznych dopuszcza się dostosowanie szerokości stref technicznych do obowiązujących przepisów.

28. W przypadku wyznaczenia na obszarze gminy nowych przebiegów sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, ustala się obowiązek wprowadzenia stref technicznych przy uwzględnieniu uciążliwości, wynikających z występowania pola elektromagnetycznego.
29. Na obszarze gminy obowiązują przepisy Uchwały Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2017 r., poz. 5155) w zakresie ustaleń dotyczących instalacji, w których następować będzie spalanie paliw, a których eksploatacji nie wymaga pozwolenia na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza od dnia 1 lipca 2018 r.
30. Należy chronić przebieg istniejących cieków naturalnych oraz rowów systemu melioracji wodnej i stosować obudowę biologiczną cieków wodnych.
31. Dopuszcza się prowadzenie robót konserwacyjnych, regulacyjnych, remontowych i zabezpieczających koryta cieków, wszystkich ich dopływów i pozostałych wód oraz prac związanych z ochroną przeciwpowodziową.
32. W przypadku zabudowy terenów zmeliorowanych należy przebudować system melioracji wodnej, w sposób umożliwiający jego prawidłowe funkcjonowanie oraz zapewniający swobodny przepływ wód, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
33. Należy chronić tereny udokumentowanych złóż surowców naturalnych przed formami trwałego zainwestowania przestrzennego, uniemożliwiającymi ich wykorzystanie.

22.2. FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – SZCZEGÓŁOWE ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA

W oparciu o istniejące uwarunkowania ustala się następujące kierunki zagospodarowania terenu:

- obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU),
- obszary zabudowy śródmiejskiej (MC),
- obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
- obszary usług (U),
- obszary usług sportu i rekreacji (US, US1, US2),
- obszary przemysłowe, składy, magazyny (P),
- obszary eksploatacji złóż (PG),
- obszary obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (RU),

- obszary rolne (R),
- obszary rolne klas I-III (R),
- obszary nieużytków (N),
- obszary ogrodów działkowych (ZD),
- obszary zieleni urządzonej (ZP),
- obszary lasów (ZL),
- obszary cmentarzy (ZC),
- obszary cmentarzy przykościelnych (U/ZC),
- obszar pocmentarny (ZP/ZC),
- obszary wód śródlądowych (WS),
- obszary stawów hodowlanych (WSH),
- obszary infrastruktury technicznej (IT),
- obszary komunikacji kolejowej (KK),
- obszary obsługi komunikacji (UKS),
- tereny zamknięte (TZ).

Przedstawione poniżej zasady i standardy zagospodarowania nie dotyczą:

- 1) zabytków nieruchomych, jakimi są parki, cmentarze, tereny pocmentarne, aleje – dla terenów tych obowiązują ogólne ustalenia określone w pkt 24. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ. Szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU)

- 1) Na obszarach zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się:
 - 1.1. funkcje rolnicze:
 - a) zabudowę zagrodową,
 - b) zabudowę związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
 - c) obiekty i urządzenia inwentarskie związane z rolnictwem,
 - d) agroturystykę;
 - 1.2. funkcje nierolnicze:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym także bliźniaczą i szeregową,
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności do 4 lokali mieszkalnych,
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- d) usługi podstawowe, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców,
 - e) usługi publiczne,
 - f) rzemiosło i drobną, nieuciążliwą działalność gospodarczą,
 - g) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
 - h) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
 - i) ścieżki piesze, rowerowe, place,
 - j) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - k) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 12 m,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej lub obszaru inwestycji,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej lub obszaru inwestycji.
- 3) Ustala się obowiązek rozdzielenia funkcji rolniczych i nierolniczych odrębnymi terenami podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obszary zabudowy śródmiejskiej (MC)

- 1) Na obszarach zabudowy śródmiejskiej dopuszcza się:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - c) zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - d) zabudowę usługową, w tym galerie handlowe, hotele i inne,
 - e) usługi publiczne,
 - f) targowiska,
 - g) obiekty obsługi komunikacji, w tym stacje paliw,
 - h) usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji,
 - i) usługi turystyki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) urządzenia i obiekty sportowo – rekreacyjne, place zabaw,
 - k) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
 - l) ścieżki piesze, rowerowe, place,
 - m) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - n) budynki gospodarcze, parkingi (w tym obiekty parkingów podziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą związaną z ich funkcjonowaniem), garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 15 m,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% powierzchni działki,

- c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki;
- 3) Dopuszcza się utrzymanie istniejących wskaźników i parametrów zabudowy oraz przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy;
- 4) Wokół obszarów przestrzeni publicznych zaleca się lokalizować zabudowę w formie zabudowy pierzejowej, której elewacje powinny charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi;
- 5) Dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio na granicy działki budowlanej.

Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)

- 1) Na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - b) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
 - c) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
 - d) ścieżki piesze, rowerowe, place,
 - e) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - f) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
 - a) wysokość zabudowy do 15 m,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej lub obszaru inwestycji,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej lub obszaru inwestycji.

Obszary usług (U)

- 1) Na obszarach usług dopuszcza się:
 - a) zabudowę usługową,
 - b) usługi publiczne, w tym m.in. usługi oświaty, usługi zdrowia, usługi administracji itp.
 - c) usługi turystyki, w tym m.in. hotele, gastronomia i inne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) usługi handlu, w tym targowiska,
 - e) usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji,
 - f) rzemiosło i drobną, nieuciążliwą działalność gospodarczą, w tym nieuciążliwy przemysł,
 - g) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym m.in. place zabaw, tężnie solankowe i inne,
 - h) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
 - i) ścieżki piesze, rowerowe, konne,

- j) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - k) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad gospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy dla obszarów ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 15 m,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej.

Obszary usług sportu i rekreacji (US, US1, US2)

- 1) Na obszarach usług sportu i rekreacji dopuszcza się:
- a) usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji,
 - b) usługi towarzyszące związane z przeznaczeniem i obsługą funkcji podstawowej, takie jak gastronomia, administracja, handel detaliczny itp.,
 - c) usługi turystyki,
 - d) obiekty integracji społecznej, np. świetlice wiejskie, dom kultury itp.,
 - e) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne wraz z urządzeniami towarzyszącymi (np. przechowalnie sprzętu, szatnie, zaplecze sanitarne), place zabaw,
 - f) realizację przystani, pomostów, w tym pomostów do cumowania (na obszarach z dostępem do linii brzegowej),
 - g) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
 - h) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
 - i) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - j) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad gospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 12 m,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki.
- 3) Zagospodarowanie obszaru US1 ma być realizowane w taki sposób, aby stanowił on duży, zwarty kompleks publicznie dostępnego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, zapewniającego mieszkańcom możliwość wspólnego spędzania czasu wolnego w otwartej przestrzeni, a przy tym sprzyjającego nawiązywaniu i pogłębianiu relacji oraz kontaktów społecznych;
- 4) Zagospodarowanie obszarów US2 ma być realizowane w taki sposób, aby stanowiły publicznie dostępne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe dla jednostek osadniczych o wielkości powyżej 250 mieszkańców. Obszary te wyznaczono w zasięgu pieszego dojścia i dojazdu rowerem.

Obszary przemysłowe, składy, magazyny (P)

- 1) Na obszarach przemysłowych, składów, magazynów dopuszcza się:
 - a) zabudowę produkcyjną,
 - b) składy, magazyny, bazy transportowe,
 - c) obiekty rzemiosła i wytwórczości,
 - d) budynki administracyjne i zaplecza socjalnego,
 - e) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, w tym stacje paliw,
 - f) produkcję rolniczą,
 - g) obiekty i urządzenia związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
 - h) zielenią urządzone i obiekty małej architektury,
 - i) ścieżki piesze, rowerowe,
 - j) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - k) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
 - a) wysokość zabudowy do 12 m,
 - b) wysokość budowli i budynków technologicznych do 15 m,
 - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki,
- 3) Na obszarach przemysłowych, składów, magazynów dopuszcza się obiekty i urządzenia służące produkcji energii z odnawialnych źródeł, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem, iż strefy ochronne od tych obiektów i urządzeń muszą zawierać się w granicach danego obszaru.
- 4) Należy dążyć do maksymalnego ograniczenia uciążliwości spowodowanych prowadzoną działalnością.

Obszary eksploatacji złóż (PG)

- 1) Na obszarach eksploatacji złóż dopuszcza się:
 - a) eksploatację złóż,
 - b) tymczasowe obiekty budowlane, budowle i urządzenia związane z prowadzeniem eksploatacji złoża, np. budynki administracyjne i zaplecza socjalnego,
 - c) składowanie urobku, niezanieczyszczonej gleby oraz odpadów wydobywczych i odpadów przeróbczych,
 - d) urządzenia związane z wydobyciem i przeróbką surowców,
 - e) wody otwarte,
 - f) lasy,

- g) urządzenia melioracji wodnych,
 - h) zieleń urządzoną i nieurządzoną,
 - i) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - j) place manewrowe i miejsca postojowe;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 15 m,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- 3) Ustala się nakaz likwidacji zbędnych obiektów budowlanych, budowli i urządzeń związanych z prowadzeniem eksploatacji złoża po jej zakończeniu.
- 4) Po zakończeniu eksploatacji obszary te należy zrehabilitować lub przekształcić, zgodnie z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi oraz dokumentacjami technicznymi, z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się zmianę wydanych decyzji.

Obszary obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (RU)

- 1) Na obszarach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych dopuszcza się:
- 1.1. funkcje rolnicze:
 - a) zabudowę zagrodową,
 - b) obiekty i urządzenia związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
 - c) obiekty i urządzenia inwentarskie związane z rolnictwem,
 - d) zabudowę agroturystyczną,
 - 1.2. funkcje nierolnicze:
 - e) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
 - f) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
 - g) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
 - h) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - i) budynki gospodarcze, parkingi, garaże,
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość budynków do 15 m,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki;
 - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki.
- 3) Ustala się obowiązek rozdzielania funkcji rolniczych i nierolniczych odrębnymi terenami podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tereny zamknięte (TZ)

- 1) Na terenach zamkniętych dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 2) W przypadku otwarcia terenów zamkniętych zasady zagospodarowania, w tym wskaźniki i parametry zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Obszary rolne (R)

- 1) Na obszarach rolnych dopuszcza się:
- a) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z możliwością modernizacji i wymiany substancji mieszkaniowej,
 - b) sady, łąki, pastwiska, uprawy rolne i ogrodnictwo,
 - c) obiekty i urządzenia gospodarcze i inwentarskie związane z rolnictwem,
 - d) urządzenia melioracji i gospodarki wodnej,
 - e) zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) szlaki turystyczne, ścieżki piesze, rowerowe, konne,
 - g) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - h) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Na obszarach rolnych znajdujących się w zasięgu strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego (tereny w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału) obowiązują zasady zagospodarowania, w tym zakazy i ograniczenia, określone w ustawie Prawo wodne.

Obszary rolne klas I-III (R)

Na obszarach rolnych klas I-III dopuszcza się:

- a) sady, łąki, pastwiska, uprawy rolne i ogrodnictwo,
- b) urządzenia melioracji i gospodarki wodnej,
- c) szlaki turystyczne, ścieżki piesze, rowerowe, konne,
- d) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- e) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszary nieużytków (N)

Na obszarze nieużytków dopuszcza się:

- a) zieleni urządzonej i nieurządzonej,
- b) urządzenia melioracji wodnych,
- c) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Obszary ogrodów działkowych (ZD)

- 1) Na obszarach ogrodów działkowych dopuszcza się:

- a) altany i obiekty gospodarcze, w tym lokalizowane na podstawie zgłoszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zachowanie i modernizację istniejących obiektów na terenach ogrodów działkowych;
 - c) zieleni, w tym zieleni urządzonej;
 - d) obiekty małej architektury;
 - e) place zabaw;
 - f) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- 2) Na obszarach ogródków działkowych ustala się zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

Obszary zieleni urządzonej (ZP)

Na obszarach zieleni urządzonej, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:

- a) miejsca wypoczynku, place, skwery,
- b) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, w tym m.in. place zabaw, tętnie solankowe i inne, wraz z urządzeniami towarzyszącymi (np. zaplecze sanitarne),
- c) obiekty i urządzenia kultury,
- d) zieleni izolacyjną;
- e) obiekty małej architektury,
- f) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
- g) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w tym parkingi.

Obszary lasów (ZL)

- 1) Zagospodarowanie obszarów ma się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.
- 2) Na obszarach dolesień dopuszcza się użytkowanie rolnicze, bez możliwości lokalizacji zabudowy.

Obszary cmentarzy (ZC)

- 1) Na obszarach cmentarzy, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:
 - a) kaplice,
 - b) obiekty i usługi związane z obsługą cmentarza, w tym administracja cmentarza, kostnice, sanitariaty, pomieszczenia gospodarcze i inne,
 - c) zieleni, w tym urządzonej i obiekty małej architektury, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni izolacyjnej wzdłuż granic cmentarzy,
 - d) ścieżki piesze,
 - e) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - f) parkingi;

- 2) Wokół cmentarzy obowiązują strefy sanitarne, których zasięg i sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne.
- 3) Na obszarach cmentarzy ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszary cmentarzy przykościelnych (U/ZC)

- 1) Na obszarach cmentarzy, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:
 - a) kaplice,
 - b) obiekty i usługi związane z obsługą cmentarza, w tym administracja cmentarza, kostnice, sanitariaty, pomieszczenia gospodarcze i inne,
 - c) usługi związane z obsługą funkcji podstawowej,
 - d) zieleni, w tym urządzoną i obiekty małej architektury, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni izolacyjnej wzdłuż granic cmentarzy,
 - e) ścieżki piesze,
 - f) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - g) parkingi;
- 2) Wokół cmentarzy obowiązują strefy sanitarne, których zasięg i sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne.
- 3) Na obszarach cmentarzy przykościelnych ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszar pocmentarny (ZP/ZC)

- 1) Na obszarze pocmentarnym ustala się zachowanie istniejącego zagospodarowania.
- 2) Na obszarze pocmentarnym dopuszcza się:
 - a) zieleni, w tym urządzoną i obiekty małej architektury, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni izolacyjnej wzdłuż granic cmentarzy,
 - b) ścieżki piesze,
 - c) infrastrukturę techniczną.

Obszary wód śródlądowych (WS)

Na obszarach wód śródlądowych, dopuszcza się:

- a) obiekty, urządzenia i budowle służące gospodarce wodnej,
- b) wykorzystanie terenów dla celów turystycznych.

Obszary stawów hodowlanych (WSH)

- 1) Na obszarach stawów hodowlanych dopuszcza się:
 - a) obiekty i urządzenia służące gospodarce rybackiej,

- b) wykorzystanie dla funkcji turystycznej, w tym rekreacji wyspecjalizowanej (np. obserwacje ptaków, wędkarstwo),
- 2) Na obszarach tych dopuszcza się wykonywanie prac konserwacyjnych, regulacyjnych oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową.
- 3) W związku z potencjalnym występowaniem stanowisk marsylia czterolistnej, wszelka aktywność na tym terenie winna być poprzedzona inwentaryzacją siedliska oraz podjęciem adekwatnych działań ochronnych i zabezpieczających. Wszelkie inwestycje będą wymagały potwierdzenia występowania siedliska i dostosowania do jego wymagań oraz wskazania obszaru do objęcia ochroną prawną.

Infrastruktura techniczna (IT)

- 1) Na obszarach infrastruktury technicznej dopuszcza się:
 - a) infrastrukturę techniczną,
 - b) infrastrukturę komunikacyjną,
 - c) infrastrukturę komunalną,
 - d) usługi komunalne,
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
 - a) wysokość zabudowy do 10 m,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki.

Obszary komunikacji kolejowej (KK)

- 1) Na obszarach komunikacji kolejowej dopuszcza się:
 - a) komunikację kolejową,
 - b) urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową,
 - c) lokalizację dróg wewnętrznych, skrzyżowań oraz przejazdów dróg publicznych i wewnętrznych,
 - d) usługi służące zapewnieniu potrzeb podróźnych;
- 2) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont istniejącej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej.
- 3) Na obszarach kolejowych, które zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe są terenami zamkniętymi, dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) W sytuacji rezygnacji z rozwoju, zaprzestania użytkowania czy likwidacji funkcji kolejowych oraz wyłączenia w ewidencji terenów zamkniętych przeznacza się te tereny do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów

sąsiadujących, pod warunkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z zastrzeżeniem zakazu lokalizacji zabudowy podlegającej ochronie akustycznej w sąsiedztwie eksploatowanej linii kolejowej.

- 5) W przypadku otwarcia terenów zamkniętych zasady zagospodarowania, w tym wskaźniki i parametry zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Obszary obsługi komunikacji (UKS)

- 1) Na obszarach obsługi komunikacji dopuszcza się:
 - a) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji,
 - b) tymczasowe obiekty handlowo-usługowe na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni działki,
 - c) zieleń urządzoną, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni izolacyjnej,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ścieżki piesze, rowerowe,
 - f) drogi wewnętrzne,
 - g) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - h) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad gospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
 - a) wysokość zabudowy do 5 m,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 95% powierzchni działki,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki.

Obszar terenu zamkniętego (TZ)

- 1) Na obszarze terenu zamkniętego dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) W sytuacji rezygnacji z rozwoju, zaprzestania użytkowania czy likwidacji funkcji kolejowych oraz wyłączenia w ewidencji terenów zamkniętych przeznacza się te tereny do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów sąsiadujących, pod warunkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 3) W przypadku otwarcia terenów zamkniętych obowiązują ustalenia jak dla terenów kolejowych nie stanowiących terenów zamkniętych.

Podstawowy układ komunikacyjny

- 1) Ustala się lokalizację dróg publicznych, stanowiących główne elementy układu drogowego:
 - a) drogi klasy głównej KD-G – drogi wojewódzkie,

- b) drogi klasy zbiorczej KD-Z – drogi powiatowe, gminne,
- c) drogi klasy lokalnej KD-L – drogi gminne,
- 2) W pasach dróg, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych,
 - b) rowerowych dróg, ścieżek, szlaków,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) zieleni;
- 3) Dopuszcza się obniżenie klasy technicznej wyznaczonych dróg.
- 4) Dopuszcza się zmianę parametrów technicznych dróg w przypadku braku technicznej możliwości ich realizacji.

22.3. ZASADY LOKALIZACJI MIEJSC POSTOJOWYCH

- 1) Należy dążyć do realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych, stosownie do przeznaczenia i sposobu zabudowy działki.
- 2) Dla osób niepełnosprawnych posiadających kartę parkingową należy zapewnić miejsca postojowe:
 - a) na obszarach dróg publicznych liczba miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) poza obszarami dróg publicznych, obowiązek lokalizacji i zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% całkowitej ilości miejsc parkingowych na danym terenie, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem, że gdy w przypadku obliczania wynikiem jest liczba niecałkowita należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej.
- 3) Liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) Dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych zakłada się realizację miejsc postojowych w ilości:
 - a. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 budynek mieszkalny, w granicach własnej działki budowlanej,
 - b. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 mieszkanie,
 - c. dla zabudowy usługowej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 100 m² terenu przeznaczonego na tę funkcję, w granicach własnej działki budowlanej,

- d. dla obiektów administracyjno-biurowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² terenu przeznaczanego na tę funkcję, w granicach własnej działki budowlanej,
 - e. dla obiektów kultu religijnego: co najmniej 5 miejsc postojowych na 100 m² terenu przeznaczanego na tę funkcję,
 - f. dla obszarów działalności gospodarczej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 5 osób zatrudnionych, w granicach własnej działki budowlanej,
 - g. dla urzędzeń i obiektów sportowo – rekreacyjnych: co najmniej 2 miejsca postojowe na 500 m² terenu przeznaczanego na tę funkcję, w granicach własnej działki budowlanej,
 - h. dla cmentarzy: co najmniej 15 miejsc postojowych na 10000 m² powierzchni cmentarza,
- 5) Dla parkingów zakłada się realizację minimalnej ilości miejsc postojowych dla rowerów: 10 miejsc na 50 miejsc postojowych dla samochodów.

23.OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Na terenie gminy zlokalizowane są następujące obszary i obiekty o dużych walorach przyrodniczych, objęte ochroną prawną:

- 1) Rezerwat przyrody „Czarne Stawy”,
- 2) Obszary Chronionego Krajobrazu:
 - Dolina Czarnej Wody,
 - Lasy Chocianowskie,
- 3) Obszar Natura 2000: Obszar Specjalnej Ochrony ptaków ”Bory Dolnośląskie” (PLB020005),
- 4) użytki ekologiczne:
 - Torfowisko Zamienice,
 - Torfowisko Kąty,
- 5) 7 pomników przyrody ożywionej.

Ponadto na obszarze gminy planuje się wyznaczenie obszarów objętych ochroną:

- 1) projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000: obszary, które zostały zatwierdzone w drodze decyzji przez Komisję Europejską – tak zwane Obszary mające znaczenie dla Wspólnoty (OZW): Gałuszki w Chocianowie.
- 2) stanowisko dokumentacyjne „Morena Chocianowska”

obszar proponowany do objęcia ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody wskazany w „Planie ochrony Przemkowskiego Parku Krajobrazowego”, przyjętym Uchwałą Nr XXII/669/16 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 maja 2016 r., postulowany do uwzględnienia w dokumentach planistycznych na poziomie lokalnym. „Morena Chocianowska” jest to ciąg wzniesień moreny akumulacyjnej, pochodzącej prawdopodobnie z recesywnej fazy zlodowacenia Odry. Zbudowane są z gliny morenowej, zawierającej w przewodzie piaski, żwiry i głązy morenowe. Na powierzchni osad lessowy niewielkiej miąższości.

Obszary chronione, występujące na terenie gminy, obejmują swym zasięgiem cenne ekosystemy leśne o znaczeniu ponadlokalnym. Zakłada się kształtowanie spójnej przestrzennie sieci powiązań przyrodniczych, uwzględniającej istniejące i projektowane obszary chronione, włączone w sieć krajową, opartej o założenia i koncepcje europejskich sieci ekologicznych.

W celu ochrony ekosystemów leśnych proponuje się:

- ochronę naturalnej różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych,
- wspomaganie naturalnych procesów regeneracyjnych w obszarach leśnych,
- powstrzymanie procesów degradacji stosunków wodnych w lasach,
- dążenie do sukcesywnej przebudowy struktury gatunkowej zadrzewień, stosownie do warunków siedliskowych i presji antropogenicznej,
- ograniczanie monokultur uwzględniające miejscowe uwarunkowania siedliskowe,
- zalesienia najsłabszych gleb,
- zachowanie zróżnicowanego i wielofunkcyjnego charakteru lasów,
- utrzymanie mozaiki siedlisk leśnych z terenami otwartymi.

W celu ochrony ekosystemów nieleśnych, flory i fauny proponuje się:

- zapewnienie trwałej ochrony najcenniejszych fragmentów ekosystemów nieleśnych z rzadkimi i zagrożonymi populacjami gatunków roślin i zwierząt, w tym ptaków,
- zachowanie naturalnych cech siedliskowych,
- preferencja stosowania zieleni rodzimych gatunków roślin,
- ochrona szaty roślinnej łąk i polan śródleśnych,
- na terenach podmokłych należy zachować naturalne cechy siedlisk,
- zachowanie walorów przyrodniczych środowiska, determinujących jego funkcje i przeciwdziałanie negatywnym skutkom antropopresji poprzez tworzenie sprzyjających funkcjonowaniu korytarzy ekologicznych.

W celu ochrony rzek i cieków proponuje się:

- porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenach zainwestowanych,
- prowadzenie inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, w tym poprzez ochronę ujęć wody,
- pełną ochronę przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych,
- budowę filtrów biologicznych wzdłuż cieków,
- prowadzenie elementów systemów melioracyjnych nienaruszających stosunków gruntowo-wodnych,
- zapewnienie ciągłości cieków,
- ochronę starorzeczy,
- pozostawienie na terenach dolinnych podmokłych obszarów łąkowych.

W celu ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych proponuje się:

- wykorzystanie naturalnych obniżzeń i oczek wodnych do zwiększenia retencji wód w obszarach zurbanizowanych,
- odtworzenie i ochronę istniejących systemów wodno-błotnych w celu polepszenia stosunków wodnych,
- renaturyzację dolin rzecznych w celu poprawy biologicznej jakości wód, odtworzenia bioróżnorodności (w tym populacji cennych gatunków ryb), odtworzenia drożności korytarzy ekologicznych i możliwości rozwoju turystyki.

W celu ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego proponuje się:

- ochrona przestrzeni o specyficznych i unikatowych walorach krajobrazowych,
- ograniczanie wprowadzania obcych krajobrazowo elementów i form zagospodarowania antropogenicznego,
- ograniczanie dewastowania elementów przyrodniczych i architektonicznych krajobrazu – ochrona tożsamości różnych typów krajobrazu (Żuławy, Mierzeja Wiślana),
- przeciwdziałanie degradacji krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego poprzez właściwą lokalizację nowych obiektów i zespołów urbanistycznych,
- kształtowanie regionalnego wyrazu architektonicznego osadnictwa,
- odtworzenie i eksponowanie w układach przestrzennych historycznych dominant architektonicznych i osi widokowych,
- dbałość o zachowanie powiązań widokowych, panoram i dominant wartościowych obiektów i zespołów z krajobrazem,

- porządkowanie przestrzeni w sposób prowadzący do eksponowania obiektów zabytkowych w krajobrazie kulturowym,
- staranne wpisanie nowej zabudowy w krajobraz, w tym krajobraz kulturowy oraz jej realizacja w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach,
- ochronę walorów wskazanych obszarów kulturowo-krajobrazowych, w tym zachowanie ich charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego,
- rewaloryzacja i rewitalizacja zespołów zabytkowych.

W celu ochrony korytarzy ekologicznych ustala się:

- zachowanie drożności korytarzy ekologicznych,
- zakaz groduzenia w celu umożliwienia migracji zwierząt, za wyjątkiem groduzenia na potrzeby użytkowania rolniczego przy jednoczesnym zachowaniu ciągłości i przepustowości korytarzy,
- zachowanie maksymalnie dużej powierzchni biologicznie czynnej w granicach korytarzy ekologicznych,
- konieczne oświetlenie należy realizować tak, by uniknąć zanieczyszczenia światłem, mogącego wpływać na migracje zwierząt.

24. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Jednym z podstawowych celów polityki przestrzennej w zakresie budowania tożsamości gminy i jej mieszkańców jest ochrona krajobrazu kulturowego. Wprowadzenie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ma na celu zachowanie ich zidentyfikowanych zasobów, wyeksponowanie obszarów i obiektów o szczególnej wartości kulturowej oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym niekorzystnym zmianom w układzie funkcjonalno-przestrzennym. Obszary i obiekty środowiska kulturowego ujęte w rejestrze zabytków oraz pozostałe obiekty o walorach kulturowych przedstawiono w Rozdz. 1. pkt 8.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków są objęte ochroną, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2022 poz. 840 z późn. zm.) i nie wymagają stanowienia stref ochrony konserwatorskiej, chyba że strefa ta obejmuje obszar w otoczeniu zabytku (poza granicą wpisu do rejestru zabytków).

I. Ochrona zabytków nieruchomych

1. Zasady ochrony i zagospodarowania historycznych układów przestrzennych ujętych w gminnej ewidencji zabytków i w wykazie zabytków:
 - ochronie podlegają: zachowany układ dróg wraz z historycznymi nawierzchniami, historyczne linie zabudowy, zasady zagospodarowania parceli,
 - zaleca się zachowanie i rewaloryzację historycznego układu przestrzennego we wszystkich jego elementach,
 - nakazuje się dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury: linia zabudowy oraz sposób usytuowania budynku w stosunku do drogi, wyznaczone przez zachowaną zabudowę historyczną, utrzymanie gabarytów wysokościowych zabudowy wytyczonych wysokością zachowanej zabudowy historycznej,
 - nową zabudowę kształtować zgodnie z zapisami zawartymi w pkt 4 ochrony zabytków nieruchomych,
 - zakazuje się lokalizacji masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych oraz siłowni wiatrowych,
 - należy wykluczyć lokalizację obiektów o formach i kubaturze obcych w historycznie ukształtowanej przestrzeni,
 - uzgodnienia w wojewódzkim konserwatorze zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
2. Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
 - obiekty wpisane do rejestru podlegają pełnej ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2022 poz. 840 z późn. zm.).
3. Ochrona obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Chocianów:
 - utrzymać historyczną formę architektoniczną budynku,
 - szczegółowe zasady modernizacji budynków należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
4. Kształtowanie nowej zabudowy w historycznych układach ruralistycznych:
 - w przypadku zabudowy uzupełniającej istniejącą historyczną zabudowę w nowych budynkach należy stosować:
 - gabaryty, kształty dachów oraz pokrycie dachów jak w historycznym sąsiedztwie, czyli budynkach z przełomu XIX i XX oraz początku XX wieku,
 - szczegółowe wskaźniki i parametry zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
5. Strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego:

- na terenie w/w strefy ustala się zakaz lokalizacji masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych oraz siłowni wiatrowych,,
- należy utrzymać tradycyjne formy zabudowy, które winny zostać określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

II. Zabytkowa zielen (parki, cmentarze)

1. Na obszarach objętych ochroną konserwatorską obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Na terenie parków nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków poza lokalizacją historycznej zabudowy.
3. Należy dążyć do utrzymania i odtworzenia historycznych układów kompozycyjnych parków.
4. Należy systematycznie uzupełniać dendroflorę zgodnie z materiałami archiwalnymi.
5. Należy utrzymywać lub odtwarzać urządzenia wodne w celu zapewnienia właściwej gospodarki wodnej.
6. Na terenie zabytkowych cmentarzy ustala się zakaz lokalizowania zabudowy na ich terenie.
7. Na terenie zabytkowych cmentarzy ustala się nakaz zachowania miejsc pochówku, zabezpieczenia elementów kamieniarskich i zachowania historycznych murów, ogrodzeń oraz istniejącej zieleni w zakresie jej pielęgnacji, utrzymania i uzupełniania.
8. Dla alei należy zapewnić pielęgnację i utrzymanie zadrzewień alejowych oraz uzupełniać ubytki powstałe w alei poprzez uzupełnianie punktowe drzew.

III. Zabytkowi archeologiczne

1. Dla wsi o średniowiecznym rodowodzie wyznaczono strefę „OW” ochrony konserwatorskiej, w granicach której ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne. Strefy te obejmują miejscowości w obszarze ich historycznego osadnictwa. Zasięg stref „OW” został przedstawiony na rysunku studium.
2. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków, występujące na obszarze opracowania.
3. W strefie ochrony stanowisk archeologicznych wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

25. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

1. Na rysunku pt.: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” określono podstawowy układ dróg publicznych: dróg głównych, zbiorczych, lokalnych, które wraz z pozostałymi drogami dojazdowymi oraz drogami wewnętrznymi mają zapewnić obsługę obecnych terenów zainwestowanych, terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje oraz terenów nie zainwestowanych – użytkowanych głównie w sposób rolniczy.
2. Główny układ komunikacyjny stanowią drogi wojewódzkie oraz system dróg powiatowych. Ponadto wszystkie sołectwa mają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez sieć dróg gminnych.
3. Dopuszcza się zmianę klasy dróg oraz parametrów technicznych dróg w przypadku braku technicznej możliwości ich realizacji.
4. Zakłada się modernizację istniejących dróg i dostosowanie ich do parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się budowę nowych odcinków dróg łączących nowe tereny zainwestowane z przystosowaniem ich dla osób niepełnosprawnych.
6. Dopuszcza się budowę obwodnicy Chocianowa, zgodnie z przedstawionymi na rysunku proponowanymi studium wariantami jej przebiegu. Przebieg obwodnicy może ulec zmianom w toku prac projektowych.
7. Zakłada się budowę i rozbudowę szlaków turystycznych i konnych, a także ścieżek rowerowych.
8. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się wprowadzenie nieoznaczonych na rysunku Studium dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych.
9. Dla obsługi gospodarki rolnej należy realizować drogi transportu rolnego. Ze względu na swój charakter i obsługiwane tereny nie określa się parametrów, a także nie wyznacza się na rysunku pt.: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” dróg transportu rolnego.
10. W przypadku braku technicznej możliwości realizacji pasów zieleni ochronnej oraz ekranów zabudowę należy odsunąć do odległości gdzie uciążliwości powodowane przez ruch samochodowy zostaną ograniczone do wartości określonych przepisami odrębnymi.
11. Należy wprowadzić realizację niezbędnych ilości miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek dla nowych albo przekształcanych funkcjonalnie lub architektonicznie obiektów.
12. Na obszarze gminy zaleca się zlokalizowanie zintegrowanego węzła przesiadkowego, którego proponowaną lokalizację wskazano na rysunku studium.

26. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Ustalenia Studium nie określają szczegółowych rozwiązań technicznych systemów inżynierskich i szczegółowego przebiegu sieci infrastruktury. Wszelkie planowane projekty i wdrażane programy wymagają specjalistycznych opracowań, dla których ustalenia Studium należy traktować jako warunki wyjściowe.
2. Sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako sieci podziemne w liniach rozgraniczających dróg. Jeżeli nie ma technicznych i terenowych warunków umożliwiających realizację sieci w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się ich przebieg na innych terenach ale w sposób nie naruszający zagospodarowania działek sąsiednich.
3. Na obszarze Gminy dopuszcza się budowę nowych oraz modernizację istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych oraz źródeł wytwórczych energii elektrycznej.
4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefami ochronnymi, na terenach wskazanych na rysunku studium, po spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych.
5. Dopuszcza się skablowanie oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
6. Przy planowaniu i realizacji zmian w zagospodarowaniu i zabudowie należy uwzględnić strefy techniczne wzdłuż linii elektroenergetycznych oraz strefy kontrolowane gazociągów.
7. Dopuszcza się wyznaczanie na terenie gminy terenów pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej m. in.: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, związanych bezpośrednio z obsługą terenów zabudowy.
8. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej na wszystkich obszarach wyznaczonych w studium.
9. Należy zapewnić możliwość przyłączenia nowych odbiorców do sieci wodociągowej oraz podejmować niezbędne inwestycje służące rozbudowie i modernizacji systemów zaopatrzenia w wodę.
10. Należy podejmować niezbędne działania i inwestycje służące zapewnieniu wysokiej niezawodności dostaw wody pitnej o dobrych parametrach jakościowych, w tym poprzez:
 - a) skuteczną ochronę ujęć wody przed zanieczyszczeniami,
 - b) dbałość o właściwe parametry techniczne sieci i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę.
11. Należy dążyć do objęcia siecią kanalizacji sanitarnej obszaru gminy poprzez:
 - a) rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej wraz z podłączeniem do oczyszczalni ścieków,

- b) budowę kanalizacji deszczowej.
12. Dopuszcza się realizację szczelnych szamb i ekologicznych przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach aglomeracji ściekowej tylko jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji.
 13. Inwestycje w zakresie energetyki i telekomunikacji powinny stwarzać warunki dla harmonijnego rozwoju gminy. Dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń (a także modernizowanie istniejących), w tym nie zdefiniowanych w niniejszym Studium, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowania oraz obszary podlegające ochronie i przewidywane do objęcia ochroną.
 14. Wysokość zabudowy, o której mowa w Rozdziale III pkt 22.2, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, telekomunikacji i łączności.
 15. W zakresie telekomunikacji przewiduje się rozbudowę i przebudowę infrastruktury telekomunikacyjnej, zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie.
 16. Zakłada się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie.
 17. Należy dążyć do przechodzenia na bardziej ekologiczne źródła ciepła np. elektrociepłownię, ekologiczne kolektory słoneczne. Do wytwarzania energii w celach grzewczych i technologicznych zaleca się stosowanie paliw charakteryzujących się niższymi wskaźnikami emisyjnymi: paliwa płynne, gazowe, stałe w postaci, drewna i inne. Ponadto zaleca się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii.
 18. Zabrania się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków, w tym również zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych, ciekłych odchodów zwierzęcych, bezpośrednio do wód powierzchniowych, wód stojących, wód podziemnych oraz ziemi.
 19. Należy podejmować skuteczne działania administracyjne, skłaniające do utrzymania czystości i porządku na obszarze gminy.
 20. Na terenie gminy dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących segregacji odpadów.
 21. Odpady komunalne powinny być odbierane zgodnie z przyjętym i obowiązującym na obszarze Gminy Regulaminem.
 22. Zaleca się by systemem odbioru i wywozu odpadów stałych zostały objęte wszystkie gospodarstwa domowe.
 23. Zakłada się objęcie wszystkich gospodarstw domowych systemem odbioru i wywozu odpadów stałych.

24. Odpady nie będące odpadami komunalnymi, pochodzące z obszarów produkcyjnych i usługowych należy w pierwszej kolejności poddawać odzyskowi lub unieszkodliwieniu w miejscu ich powstawania.

27. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM ORAZ LOKALNYM

27.1. INWESTYCJE O ZNACZENIU LOKALNYM

Do głównych zadań gminy o randze lokalnej należą:

- rozwój infrastruktury turystycznej, w tym: tworzenie bazy rekreacyjnej;
- rozwój infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
- tworzenie nowych miejsc pracy;
- rozwój oświaty i kultury;
- poprawa bezpieczeństwa mieszkańców, w tym ochrona przed klęskami żywiołowymi,
- remont i przebudowa obiektów, będących we władaniu gminy.

Ponadto dopuszcza się realizację innych zadań, w zależności od potrzeb gminy.

27.2. INWESTYCJE O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą Nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. obszar gminy Chocianów znajduje się w Legnicko-Głogowskim Obszarze Funkcjonalnym oraz Obszarze funkcjonalnym cennym przyrodniczo. Ważnym zagadnieniem w Legnicko-Głogowskim Obszarze Funkcjonalnym, który stanowi jednocześnie obszar funkcjonalny przemysłu miedziowego, jest uwzględnienie w planowaniu przestrzennym zasięgu oddziaływania przemysłu miedziowego oraz lokalizacji infrastruktury tego przemysłu w celu zapobiegania konfliktom przestrzennym.

Szczególnie istotne w LGOF, jako obszarze funkcjonalnym przemysłu miedziowego, są następujące rekomendacje w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej:

- ochrona złóż kopalin przed zainwestowaniem, uniemożliwiającym ich eksploatację, w tym uwzględnienie wymagań związanych z przyszłą możliwością gospodarczego wykorzystania złóża,

- zapewnianie niezbędnych rezerw terenowych dla potrzeb infrastruktury obsługującej kopalnie,
- objęcie obszarów występowania złóż cennych gospodarczo obligatoryjnym planowaniem miejscowym,
- użytkowanie złóż kopalin zintegrowane z celami ochrony przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego.

Zgodnie z PZPWD na obszarze gminy Chocianów przewiduje się realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- a) inwestycje i zadania w zakresie modernizacji układu kolejowego:
 - odbudowa i modernizacja nieczynnych linii kolejowych istotnych dla ruchu pasażerskiego w Legnicko-Głogowskim Obszarze Funkcjonalnym: Przemków Odlewnia – Rokitki – Chocianów – inwestycja zrealizowana,
- b) inwestycje i zadania w zakresie modernizacji infrastruktury technicznej:
 - modernizacja linii 220 kV Mikułowa – Polkowice,
- c) inwestycje i zadania w zakresie ograniczenia negatywnych skutków ekstremalnych zjawisk naturalnych – powodzi i suszy:
 - modernizacja wałów przeciwpowodziowych wzdłuż rzeki Szprotawa – zadanie ujęte w Programie Planowanych Inwestycji PGW WP, w którym zgodnie ze zaktualizowaną w 2017 r. koncepcją dla tego zadania zakłada się zaprojektowanie na odcinku rzeki Szprotawy przepływającej przez teren gminy Chocianów (tj. od km 35+250 do km 58+180):
 - przebudowy/odtworzenia koryta rzeki Szprotawa w km 35+250 – 48+500;
 - budowy nowego wału przeciwpowodziowego: prawostronnego w km 38+200 – 41+837 i lewostronnego w km 39+067 – 41+735;
 - przebudowy/rozbudowy istniejących koryt kanałów ulgi rzeki Szprotawy:
 - m. Jędrzychówek (km Szprotawy 35+448 – 35+982), rozbudowa kanału na długości 0,61 km,
 - m. Parchów (km Szprotawy 39+378 – 40+233), rozbudowa kanału na długości 0,98 km,
 - m. Trzmielów (km Szprotawy 47+468 – 48+280), rozbudowa kanału na długości 0,88 km;
 - remontu istniejących budowli piętrzących, tj. jazów zlokalizowanych w km 36+150 i w km 37+850 rzeki Szprotawy;
- d) kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu (inwestycje niewskazane na rysunkach PZPWD):

- mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,
 - mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich,
 - zapobieganie przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów;
- e) pozostałe inwestycje:
- rekultywacja składowiska odpadów w Chocianowie.

28. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM – POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Zmiany zachodzące w Polskim prawodawstwie, a także zmiany w przestrzeni oraz oczekiwania i interesy mieszkańców sprawiają, że istnieje potrzeba dokonywania weryfikacji i oceny aktualności studium co najmniej raz w ciągu kadencji Rady Miejskiej w Chocianowie.

Założone cele, służące do rozwoju gminy, mogą być realizowane poprzez:

- sporządzenie zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- sporządzanie studiów specjalistycznych, dotyczących odrębnych zagadnień, mogących ułatwić realizację celów założonych w planach miejscowych, w tym też promocję walorów i możliwości gminy,
- opracowanie wniosków, opinii, analiz na potrzeby opracowań realizacyjnych, dotyczące np. zagadnień związanych z infrastrukturą techniczną czy osadnictwem na terenie gminy,
- sporządzanie raportów i ocen wpływu inwestycji na środowisko,
- sporządzanie ewentualnych planów ochrony przyrody,
- wnioskowanie do planów krajowych, wojewódzkich, studiów gmin sąsiednich oraz negocjowanie z władzami rządowymi i samorządowymi w zakresie proponowanych kierunków rozwoju.

28.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie gminy Chocianów obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których wykaz przedstawiono w poniższej tabeli.

Tab. 32. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Bazy Aktów Własnych Urzędu Miasta i Gminy Chocianów

Lp	Nr Uchwały i data	Nazwa
1.	Uchwała nr IX/72/2007 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 18.09.2007	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów dla terenów działek nr: 164/11, 164/9, 164/8, 164/7, 339/1, 339/2, 260/15 położonych w obrębie 1 miasta Chocianów oraz dla terenów działek nr: 98/6, 92/8, 92/9, 101/1, 128/1, 6/64, 13, 14/4, 14/23 położonych w obrębie 2 miasta Chocianów
2.	Uchwała nr LIV/300/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów
3.	Uchwała nr LIV/301/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne
4.	Uchwała nr LIV/302/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
5.	Uchwała nr LIV/303/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
6.	Uchwała nr LIV/304/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
7.	Uchwała nr LIV/305/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
8.	Uchwała nr LIV/306/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
9.	Uchwała nr LIV/307/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
10.	Uchwała nr LIV/308/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
11.	Uchwała nr LIV/309/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
12.	Uchwała nr LIV/310/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
13.	Uchwała nr LIV/311/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
14.	Uchwała nr LIV/312/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
15.	Uchwała nr LIV/313/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
16.	Uchwała nr LIV/314/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
17.	Uchwała nr LIV/315/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

18.	Uchwała nr XXXIV.221.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 23.05.2013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Brunów
19.	Uchwała nr XXXIV.222.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 23.05.2013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów
20.	Uchwała nr XXXIV.223.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 23.05.2013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska
21.	Uchwała nr XXXIV.224.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 23.05.2013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice
22.	Uchwała nr XXXIV.225.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 23.05.2013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Trzmielów
23.	Uchwała nr XXXIX.249.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.10.2013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec
24.	Uchwała nr XXXIX.250.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30.10.2013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Parchów
25.	Uchwała nr XXXIX.251.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29.01.2018	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brunów
26.	Uchwała nr XXXIX.252.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29.01.2018	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec
27.	Uchwała nr XXXIX.253.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29.01.2018	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parchów
28.	Uchwała nr XXXIX.254.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29.01.2018	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska
29.	Uchwała nr XXXIX.255.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29.01.2018	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice
30.	Uchwała nr XXXIX.256.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 29.01.2018	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzmielów
31.	Uchwała nr XLI.266.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26.03.2018	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów
32.	Uchwała nr LIII.379.2022 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 31 marca 2022 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów

28.2. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.

Na terenie gminy Chocianów brak jest lokalizacji terenów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

W studium nie wyznaczono obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości. W związku z tym, jedynymi obszarami, dla których obowiązkowe

jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są tereny, na których dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

28.3. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie gminy Chocianów zostały wyznaczone obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obecnie obowiązują podjęte uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z poniższą Tabelą.

Tab. 33. Wykaz podjętych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne

Lp	Nr Uchwały	Data	Nazwa
1.	XXXIX.277.2021	26 marca 2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec
2.	XXXIX.278.2021	26 marca 2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jabłonów
3.	XXXIX.279.2021	26 marca 2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów
4.	XXXIX.280.2021	26 marca 2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ogrodzisko
5.	XXXIX.281.2021	26 marca 2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Parchów
6.	XXXIX.282.2021	26 marca 2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska
7.	XXXIX.283.2021	26 marca 2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Raków
8.	XXXIX.284.2021	26 marca 2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne
9.	XXXIX.285.2021	26 marca 2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice
10.	XXXIX.286.2021	26 marca 2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Trzmielów
11.	XXXIX.287.2021	26 marca 2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żabice

W przypadku, gdy sporządzenie planu jest zadaniem obligatoryjnym (wynika z założeń przedstawionych w pkt 28.2), a obecnie obowiązujące plany nie uwzględniają planowanych realizacji, należy sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania dla lokalizacji tych założeń. Konieczność przystąpienia do zmian w zakresie zapisów ustaleń planów wynika z dostosowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju oraz obowiązujących przepisów prawa.

29. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Mając na uwadze racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące zasady gospodarowania:

- konsekwentna poprawa struktury obszarowej i przeciwdziałanie rozdrobnieniu gospodarstw rolnych,
- odłogowane tereny rolne należy przeznaczyć na przydomową zieleń o różnych formach zagospodarowania, trwałe łąki nieprodukcyjne lub zalesienia oraz zieleń nieurządzoną,
- rozwijanie działalności agroturystycznej, rolnictwa ekologicznego i gospodarstw realizujących programy rolno-środowiskowe,
- w przypadku zainwestowania obszarów zmeliorowanych należy przebudować system melioracji wodnej w sposób umożliwiający jego prawidłowe funkcjonowanie oraz zapewniający zachowanie ciągłości układu i swobodny przepływ wód,
- na obszarach gruntów ornych oraz wzdłuż cieków powierzchniowych, przepływających przez obszary rolne należy zachować i wprowadzać zadrzewienia i zakrzewienia, jako elementy lokalnego układu powiązań ekologicznych,
- należy chronić grunty rolne przed erozją wodną i wietrzną poprzez wykorzystywanie zadrzewień śródpolnych oraz zadarnienia wzdłuż cieków,
- należy dążyć do ograniczenia nawożenia gruntów i stosowania środków ochrony roślin, zachowania niezadrzewionych łąk i pastwisk, szczególnie na obszarach podmokłych.

Leśna przestrzeń produkcyjna

Na obszarach lasów stanowiących własność Skarbu Państwa zrównoważoną gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasu dostosowane do szczególnych warunków siedliskowych. W przypadku lasów nie będących własnością Skarbu Państwa działalność gospodarczą regulują uproszczone plany urządzania lasów i inwentaryzacja lasów.

Ponadto, dla lasów ustala się:

- sukcesywne zwiększenia areалу gruntów leśnych (w szczególności zaleca się zalesić tereny przyległe do istniejących kompleksów leśnych i grunty V i VI klasy bonitacyjnej),
- rozwój ekosystemu leśnego poprzez uzupełnianie drzewostanu gatunkami rodzimymi,

- nienaruszanie stosunków wodnych,
- zachowanie i ochrona łąk i polan śródleśnych,
- dążenie do wyrównania granicy rolno-leśnej oraz łączenia izolowanych enklaw leśnych,
- ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- przy rozpatrywaniu wniosków o przeznaczenie terenów leśnych na cele nieleśne, rozważenie możliwości zalesienia innego obszaru o podobnym areale,
- dopuszcza się nowe podziały i scalenia gruntów leśnych,
- budowę szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i miejsc odpoczynku oraz innych obiektów ułatwiających ruch turystyczny i rekreację.

30.OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W 2015 roku zostały przekazane jednostkom samorządowym „Mapy zagrożenia powodziowego” wykonane przez KZGW i zaktualizowane w kolejnych cyklach planistycznych, które przedstawiają wyniki modelowania zasięgu wód powodziowych z prawdopodobieństwem m. in. Q10% (woda dziesięcioletnia), Q1% (woda stuletnia) i Q0,2% (woda pięćsetletnia) oraz potencjalne straty materialne spowodowane powodzią.

Zgodnie z tym opracowaniem gmina Chocianów znajduje się poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% – tereny te nie są objęte obecnie ochroną prawną zgodnie z ustawą Prawo Wodne (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1478 z późn. zm.).

Na terenie gminy Chocianów początek bierze rzeka Szprotawa, ale dla górnego jej biegu nie opracowano MP i MRP. Częściowo teren gminy graniczy z rzeką Czarą Wodą, dla której ww. mapy opracowano na odcinku graniczącym z gminą Chocianów, ale odcinek przepływający wzdłuż fragmentu południowo-zachodniej granicy gminy jest obwałowany i istniejący wał przeciwpowodziowy chroni przed zalaniem tereny położone w gminie Chocianów w scenariuszu powodziowym przy Q10%, Q1%, a nawet Q0,2%. Natomiast zgodnie z MZP i MRP część terenu gminy, w obr. Michałów znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania Czarnej Wody, przy wyznaczeniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%.

W związku z usytuowaniem części terenu w obrębie Michałów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpowodziowej, tj. ustawy Prawo wodne. Jest to szczególnie istotne z punktu widzenia właściwego zarządzania ryzykiem powodziowym, gdyż tereny gminy Chocianów nie są zalewane bezpośrednio wodami Czarnej Wody we wszystkich scenariuszach opracowanych w ramach MZP, tj. nawet przy Q0,2%, ale jest to właśnie efekt działania istniejącego na tym odcinku obwałowania. Naruszenie struktury gruntu w pobliżu stopy wału może wpłynąć niekorzystnie na szczelność i stabilność korpusu lub podłoża wałów przeciwpowodziowych, co może przyczynić się do awarii obwałowania i zalania tego terenu, a zasięg zalewu może być większy niż wyznaczony na MZP obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, ze względu na to, że przy opracowaniu map obszar ten wyznaczono w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania, przy wyznaczeniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%, a nie w scenariuszu lokalnej awarii obwałowania. Większe mogą być również głębokości zalewu i prędkości przepływu wody, a co za tym idzie poziom zagrożenia powodziowego. Budowla chroniąca nieruchomości na terenie zawala sama również wymaga ochrony, aby móc spełniać swoją podstawową funkcję i to zarówno w obrębie samego korpusu i jego bliskiego sąsiedztwa, jak i w pasie terenu o szerokości 50 m licząc od stopy wału. W tym celu ustanowiono zasady zagospodarowania określone w ustawie Prawo Wodne. Zasięg tzw. strefy ochronnej wału (tj. teren w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego) wskazano na rysunku studium.

Charakterystyczną cechą dla obszaru gminy Chocianów, wynikającą przede wszystkim z ukształtowania terenu, są wezbrania w okresie wiosennych roztopów, letnich opadów, grudniowych deszczy. Niżówki występują najczęściej we wrześniu.

Istotne dla utrzymania stosunków wodnych w glebach oraz przeciwdziałania podtopieniom jest utrzymanie w dobrym stanie technicznym urządzeń melioracji szczegółowej. Właściwa melioracja gruntów rolniczych przynosi w bardzo krótkim czasie wymierne korzyści dla wszystkich. Prawidłowe stosunki wodne w glebie dają poprawę plonów, natomiast dobrze rozwinięta eksploatacja melioracji podstawowej i szczegółowej zapobiega zalewaniu gruntów.

Wieloletnia eksploatacja obiektów melioracyjnych prowadzi często do zmiany parametrów technicznych urządzeń. Niewłaściwa, przeprowadzana w nieodpowiednich terminach konserwacja nie zapewnia właściwego utrzymania urządzeń, przyczyniając się do niskiej efektywności całego systemu melioracyjnego. Melioracje wodne na terenach zagrożonych powodzią mają za zadanie łagodzić przebieg i skutki tych ekstremalnych zjawisk. Prawidłowa eksploatacja urządzeń melioracyjnych jest bardzo ważnym elementem utrzymania ich w stanie sprawności technicznej i tylko systematyczne podejście do tego problemu daje

pozytywne efekty. Tylko właściwe utrzymanie urządzeń melioracji wodnych gwarantuje polepszenie zdolności produkcyjnej gleby, ułatwienie jej uprawy oraz ochronę użytków rolnych przed powodzią.

W ramach ogólnopolskiego projektu pn. „System Osłony Przeciwosuwiskowej” (SOPO) realizowanego przez Państwowy Instytut Geologiczny zidentyfikowano i opisano powstałe w Polsce osuwiska oraz wstępnie wytypowano obszary narażone na występowanie ruchów masowych. Na terenie gminy Chocianów nie zewidencjonowano osuwisk oraz terenów

31.OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na obszarze gminy Chocianów nie występują obszary ani obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

32.OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze gminy Chocianów nie występują obiekty ani obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

33.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Przekształcenia to szereg kompleksowych działań ukierunkowanych na uporządkowanie bądź zmianę istniejącego zagospodarowania lub użytkowania terenu. Zabiegi te odnoszą się do zmiany funkcji obszaru (użytkowanie), zmian w układzie przestrzennym danego terytorium (zabudowa, układ urbanistyczny) lub funkcji i przestrzeni jednocześnie.

Pod pojęciem rehabilitacji rozumie się działania podejmowane na obszarach zdegradowanych i zdewastowanych mających na celu przywrócenie obszarowi jego funkcji lub walorów kulturowych (rewitalizacja), co w konsekwencji zapewni możliwość rozwoju przy jednoczesnym wykorzystaniu czynników endogenicznych. Rehabilitacja obszarów o dużej wartości przestrzennej, społecznej i ekonomicznej stanowi podstawę przywrócenia ładu przestrzennego na tych obszarach, ale jednocześnie wpływa na ożywienie obszaru jako całości, a nie tylko obszaru rehabilitowanego.

Rekultywacja obejmuje wszystkie działania związane z nadaniem lub przywróceniem obszarom zdegradowanym lub zdewastowanym wartości przyrodniczych lub użytkowych. Obejmuje ona szereg działań związanych z ukształtowaniem terenów, odtworzeniem lub przywróceniem właściwości gleb, uregulowaniem stosunków wodnych oraz stworzeniem/odtworzeniem sieci dróg.

Remediacja to poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Obejmuje ona działania związane z oczyszczaniem gleby, ziemi i wód gruntowych przy użyciu metod fizykochemicznych lub biologicznych. Remediacja nie odnosi się do standardów jakości, choć stanowiących precyzyjny punkt odniesienia, jednakże w praktyce mogących przesądzać o konieczności poniesienia niewspółmiernych nakładów finansowych w celu zapewnienia bardzo wysokich parametrów jakościowych, niespotykanych zwłaszcza na terenach przemysłowych.

W niniejszym studium nie wyznacza się zasięgu obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

34. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na obszarze gminy Chocianów systematycznie prowadzone są prace rewitalizacyjne, powstają nowe miejsca aktywnego wypoczynku dla rodzin, w tym place zabaw, siłownie na świeżym powietrzu, przestrzenie publiczne o charakterze zieleni wraz z małą infrastrukturą, modernizowane i wyposażane są placówki oświatowe.

Dla obszaru gminy sporządzony został „Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Chocianów na lata 2019-2023”. Na potrzeby opracowania programu przeprowadzona została diagnoza, identyfikująca negatywne zjawiska występujące w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej w całej gminie Chocianów. Diagnoza stanowiła podstawę do wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, a także określenia trafnych działań interwencyjnych, odpowiadających na zidentyfikowane w toku analiz problemy i potrzeby rozwojowe.

Diagnoza obecnej sytuacji w gminie w podziale na poszczególne miejscowości pozwoliła na wyznaczenie obszarów zdegradowanych w gminie, które obejmują:

- miejscowości w części wiejskiej gminy, tj.: Chocianowiec, Ogrodzisko, Raków, Trzmielów, Żabice,

- w Chocianowie – ulice: Bohaterów Wojska Polskiego, Dominialna, Fabryczna, Kolonialna, Leśna, Lipowa, Ogrodowa, Parkowa, Plac Wolności, Poczтовая, Ratuszowa, Słoneczna, Sportowa, Stefana Żeromskiego, Trzebnicka, Wspólna, Zamkowa, Zaulek Fabryczny, Zielona, Kolejowa.

W gminie Chocianów jako obszar rewitalizacji wskazano miejscowość Chocianowiec oraz fragment Chocianowa.

Chocianowiec został wybrany ze względu na koncentrację problemów: starzenie się społeczności lokalnej, uzależnienie od pomocy społecznej, zwłaszcza z powodu bezrobocia, wysoka liczba osób uzależnionych od alkoholu, słaba kondycja lokalnych firm, duża liczba obiektów krytych/izolowanych azbestem, duża liczba obiektów zabytkowych, brak chodników i kanalizacji. Jest jedną z miejscowości o największej liczbie mieszkańców, a jednocześnie, w której występują różnego rodzaju podmioty działające na rzecz lokalnej społeczności.

W przypadku Chocianowa podobszar rewitalizacji ograniczony jest ulicami: Rotm. Pileckiego, Al. Sybiraków, Dominialną, Kasztanową, Szkolną, Poczтовую, Lipową, Wesolą, Kolejową i Fabryczną. Obejmuje on zatem centralną część miasta oraz park. Jest to więc obszar o dużej gęstości zaludnienia, co sprzyja kumulacji problemów. Oddziaływanie procesu rewitalizacji będzie więc dotyczyło dużej grupy osób. Jednocześnie na obszarze tym znajdują się liczne instytucje i podmioty, które mogą włączyć się w proces rewitalizacji. Wyznaczone obszary rewitalizacji na dzień sporządzenia Programu zamieszkiwało 3819 osób, co stanowiło 29,94% mieszkańców gminy. Jego powierzchnia wynosi 541,93 ha, czyli 2,41% powierzchni całej gminy.

35. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Chocianów wskazano miejsca lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu

i użytkowaniu. Strefy ochronne w związku z lokalizacją OZE, w tym o mocy przekraczającej 500 kW ograniczają się do granic obszaru inwestycji.

Ponadto dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, na obszarach przemysłowych, składów, magazynów (oznaczonych symbolem P) oraz na obszarach przemysłowo-usługowych (oznaczonych symbolem P/U), dla których granice obszarów stanowią jednocześnie granice stref ochronnych. Celem dopuszczenia produkcji energii z odnawialnych źródeł energii dla tych terenów było umożliwienie lokalizacji instalacji OZE, aby umożliwić przedsiębiorstwom korzystanie z własnych zasobów ekologicznie pozyskiwanej energii. Wszystkie oddziaływania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych muszą zawierać się w granicach stref ochronnych.

Z uwagi na fakt, iż grunty klas I-III chronione na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (w gminie Chocianów obejmujące wyłącznie grunty klas IIIa i IIIb) stanowią mniej niż 6% powierzchni gruntów rolnych, w niniejszym studium przyjęto zasadę utrzymania ich ochrony. W związku z tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW dopuszczono wyłącznie na obszarach poza zasięgiem gruntów chronionych (wyłącznie na gruntach klas bonitacyjnych IV-VI).

Dla obszarów, na których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW ustala się zakaz grodzenia terenów na szlakach migracyjnych i w korytarzach ekologicznych przy realizacji inwestycji OZE na wyznaczonych obszarach. Ponadto w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW – panele fotowoltaiczne, należy uwzględnić odpowiednie odległości od zabudowy, stosować zielen izolacyjną, pasy zieleni przy ciekach wodnych. Dokładne ustalenia, w tym odległości należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Produkcja energii z odnawialnych źródeł w znaczący sposób wpływa na poprawę jakości powietrza poprzez zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych, będąc tym samym narzędziem do realizacji postanowień Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu oraz Protokołu z Kioto. Ponadto realizacja inwestycji tego typu mogłaby przyczynić się do realizacji pakietu klimatycznego, zgodnie z którym do 2020 roku 20% energii powinno pochodzić ze źródeł odnawialnych.

36. TERENY ZAMKNIĘTE

Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (j.t. Dz.U. 2023 poz. 1752 z późn. zm.) definiuje tereny zamknięte jako tereny o charakterze zastrzeżonym ze

względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, ustanawiane w drodze decyzji przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Na terenie gminy Chocianów występują tereny, przez które przebiegają linie kolejowe, jako tereny zamknięte, których wykaz przedstawiono w poniższej tabeli.

Tab.34. Wykaz terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe

Źródło: Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 18 września 2020 r. (Dz.Urz.MI.2020.38) w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (z późn. zm.)

Lp.	Miejscowość	Obręb	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]
1.	Chocianowiec	Chocianowiec	2389	4,6900
2.	Chocianowiec	Chocianowiec	2390	1,1600
3.	Chocianowiec	Chocianowiec	2396	2,2800
4.	Chocianów M.	OBREB 3	225/10	3,5922
5.	Chocianów M.	OBREB 3	253	1,3610
6.	Chocianów M.	OBREB 3	329/1	1,1907

Ponadto na obszarze gminy Chocianów znajduje się teren zamknięty resortu obrony narodowej wraz z częścią strefy ochronnej ww. terenu zamkniętego, ustalonej protokołem prac Komisji do spraw ustalenia strefy ochronnej terenu zamkniętego, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 25.09.2013 r.

Tab.35. Wykaz terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, stanowiących kompleksy wojskowe

Źródło: Decyzja nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 marca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2022 r. poz. 92)

Lp.	Powiat	Miejscowość	Obręb i nr działki	Miejsce przechowywania dokumentacji geodezyjno-kartograficznej
1.	polkowicki	Duninów, obręb Chocianowiec	Chocianowiec, AM 19, dz. 2286/26	RZI Wrocław

37. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Na obszarze gminy Chocianów nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

ROZDZIAŁ III

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Podstawą do sporządzenia niniejszego studium była Uchwała Nr XXXIII.225.2020 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów. Zastąpienie studium z 2013 r. nowym opracowaniem jest podyktowane przede wszystkim jego dezaktualizacją oraz koniecznością dostosowania dokumentów planistycznych do aktualnych potrzeb rozwojowych i inwestycyjnych gminy, a także obowiązujących przepisów prawa. Studium obejmuje obszar gminy Chocianów w jej granicach administracyjnych.

Projekt studium został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 z późn. zm., w związku z art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. 2023 poz. 1688) oraz z wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. 2021 poz. 2405).

Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chocianów wykazała konieczność dokonania aktualizacji uwarunkowań i wskazania nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego, w dostosowaniu do aktualnych potrzeb rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

Rozwiązania zaproponowane w niniejszym dokumencie służą przede wszystkim dostosowaniu polityki przestrzennej gminy do wymogów cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz istniejących uwarunkowań rozwoju. Kierunki zmian w polityce przestrzennej gminy uwzględniają zarówno oczekiwania władz samorządowych jak i mieszkańców oraz pozwalają na zachowanie zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowanie ładu przestrzennego.

Przyjęte w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów zostały oparte na analizie istniejącego zagospodarowania, obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na prognozie potrzeb i celów rozwojowych gminy.

W strukturze docelowych jednostek terenowych wyróżniono następujące ich typy funkcjonalne (przeważające przeznaczenie):

- obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU),
- obszary zabudowy śródmiejskiej (MC),
- obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
- obszary usług (U),
- obszary usług sportu i rekreacji (US),
- obszary przemysłowe, składy, magazyny (P),

- obszary eksploatacji złóż (PG),
- obszary obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (RU),
- tereny zamknięte (TZ),
- obszary rolne (R),
- obszary rolne klas I-III (R),
- obszary nieużytków (N),
- obszary ogrodów działkowych (ZD),
- obszary zieleni urządzonej (ZP),
- obszary lasów (ZL),
- obszary cmentarzy (ZC),
- obszary cmentarzy przykościelnych (U/ZC),
- obszar pocmentarny (ZP/ZC),
- obszary wód śródlądowych (WS),
- obszary stawów hodowlanych (WSH),
- obszary infrastruktury technicznej (IT),
- obszary komunikacji kolejowej (KK),
- obszary obsługi komunikacji (UKS),
- tereny zamknięte (TZ).

Przyjęte w studium rozwiązania mają na celu umożliwienie rozwoju gminy i poprawę jakości życia mieszkańców z jednoczesnym zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszanowania dziedzictwa kulturowego.

Zostało to zapewnione m.in. poprzez:

- wskazanie obszarów pod rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej – rozbudowa i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- wskazanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę, głównie mieszkaniową, usługową i produkcyjną na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych,
- wskazanie obszarów pod lokalizację urządzeń sportowych i turystyczno-rekreacyjnych,
- ochronę walorów przyrodniczych,
- ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- uwzględnienie ponadlokalnych zadań publicznych.

W celu kształtowania ładu przestrzennego, m.in. w rozwiązaniach dotyczących rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej, przyjęto zasadę nierozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze. Rozwój przestrzenny osadnictwa powinien

polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury osadniczej oraz jej rozbudowę poprzez dołączanie nowych obszarów przylegających do niej. Pod zabudowę przeznaczone zostały obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy).

Wyboru nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę dokonano w oparciu o zasadę minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz ułatwiającego przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

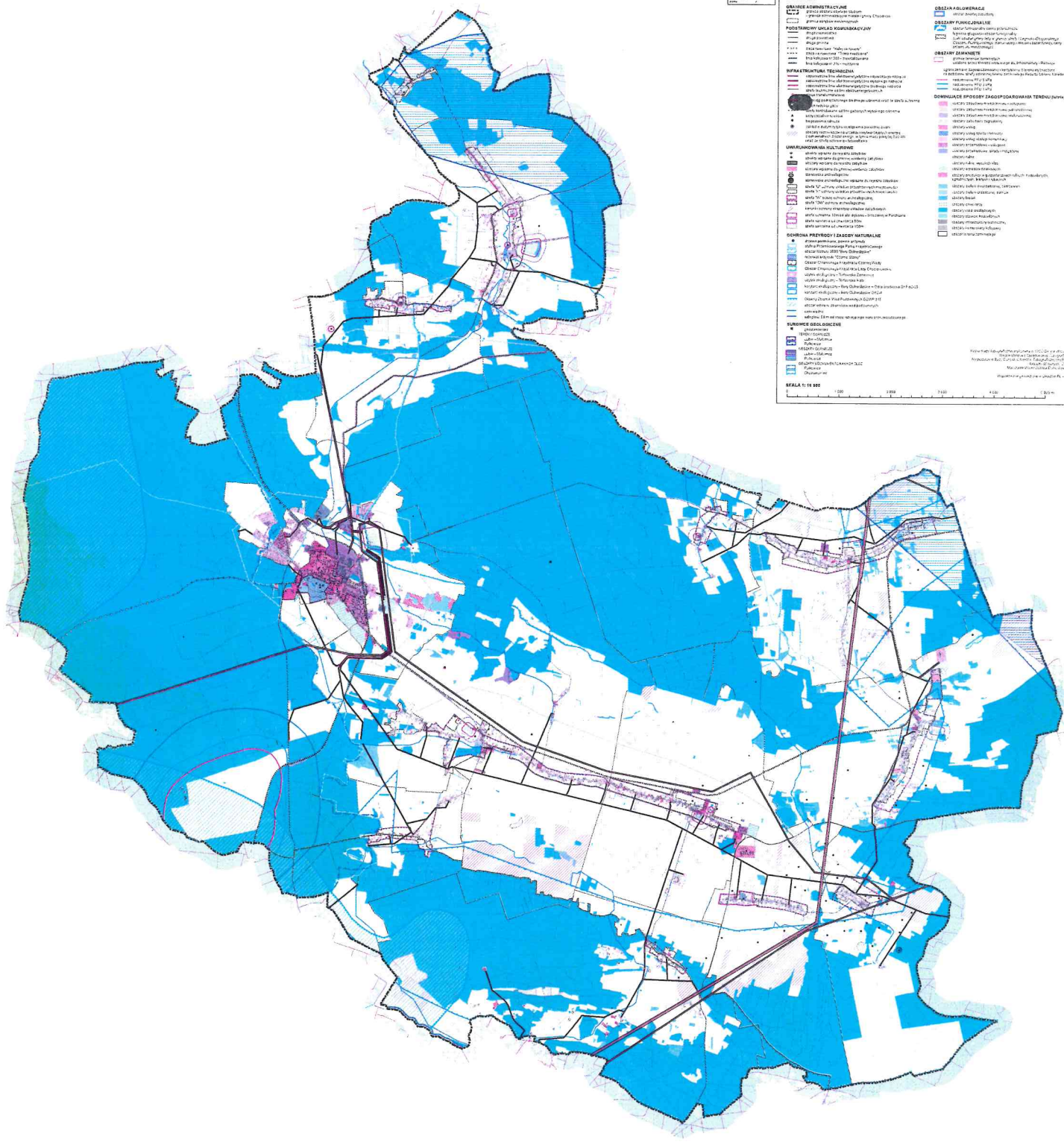
Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 z późn. zm., w związku z art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. 2023 poz. 1688), studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Niniejsze studium stanowi więc dokument kierunkowy określający wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów inwestycyjnych i operacyjnych oraz innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią. Dzięki temu pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz rozważne planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

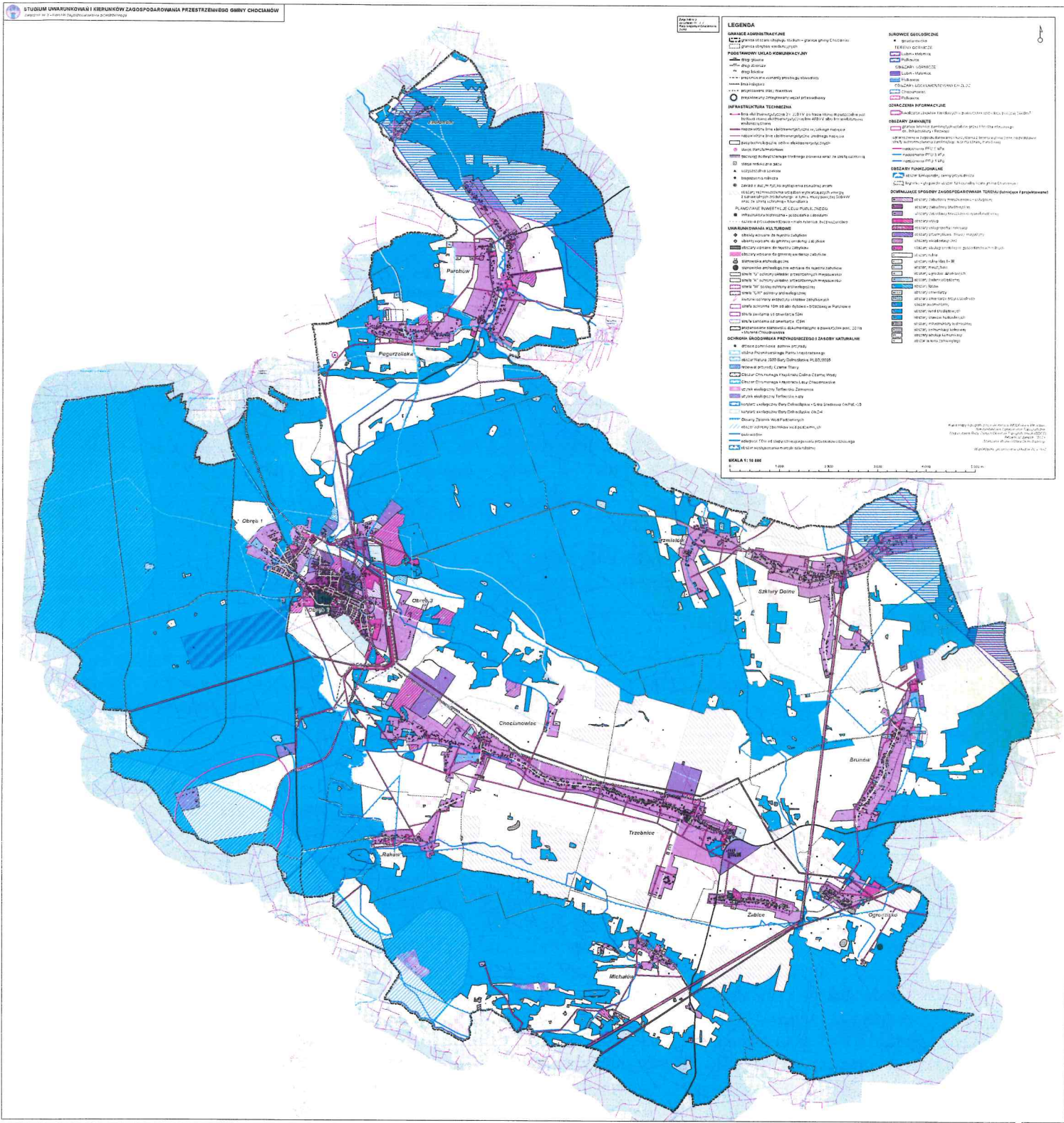
Granice poszczególnych obszarów odpowiadają dokładnością skali mapy. Ich uściślenie oraz dostosowanie do granic ewidencyjnych nieruchomości i warunków terenowych nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

PODSTAWY PRAWNE

- Uchwała Nr XXXIII.225.2020 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 z późniejszymi zmianami, w związku z art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. 2023 poz. 1688);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. 2021 poz. 2405);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1478 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2023 poz. 645 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2022 poz. 2556 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa 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 (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1094 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1336);
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2022 poz. 840 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1587 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2023 poz. 682 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2022 poz. 2409);
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1752 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 40 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz. 1643);

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz. 1642);
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1065 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1247).





Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Chocianowie rozstrzyga, co następuje:

I wyłożenie

1. Zgodnie z art. 11 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XXXIII.225.2020 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chocianów, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 grudnia 2022 r. do dnia 20 stycznia 2023 r.

2. Zgodnie z terminem określonym w art. 11 pkt 8 ww. ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 12 lutego 2023 r.

3. W terminie, o którym mowa w ust. 2, do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów wniesiono 21 uwag, z czego 9 częściowo nie uwzględniono, a 10 nie uwzględniono w całości.

Uwaga nr 1

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (02-01-2023)

Treść uwagi

Proszę o przekwalifikowanie działki nr 152 obręb 0002, w województwie Dolnośląskim, powiat Polkowice, gmina Chocianów (obszar wiejski gminy miejsko-wiejskiej) z działki rolnej na usługowo-budowlaną lub na tereny zabudowy usługowej. W celu postawienia budynku gospodarczo-mieszkalnego oraz prowadzenie na tej działce działalności poza rolniczej.

Uzasadnienie: Z uwagi na to iż gleba na wyżej wymienionej działce to klasa IV i V, nie nadaje się ona pod produkcję rolniczą. Dodatkowo działka ta posiada jedynie 1,08 ha co sprawia, iż żadna działalność rolnicza podjęta na niej będzie nie opłacalna. Co gorsza działka posadowiona jest jedynie około 50 m od drogi powiatowej, tak bliskie usytuowanie tak ruchliwej drogi będzie negatywnie wpływać na wszelkie uprawy tam prowadzone już nie wspominając o ewentualnych szkodliwych związkach, które mogą być pochłaniane przez rośliny i magazynowe w owocach w efekcie mogą szkodzić tym którzy będą je spożywali. Negatywnie na ewentualne uprawy może również wpływać nowo podjęta inwestycja drogi rowerowej szlakiem starej linii kolejowej, która przebiega bezpośrednim sąsiedztwie. Argumenty te potwierdza fakt, iż dotychczas działka ta oraz kilka sąsiednich działek są nie użytkowane. Pełnią funkcję nieużytków rolnych a jedynie miejscowa ludność wyrzuca tam niechciane odpady. Uważam iż lokalizacja tej działki oraz fakt iż jest ona w bliskim sąsiedztwie działek przeznaczonych na budowlane oraz przemysłowe przemawia bezpośrednio za tym aby była również uznana za budowlaną tak iż można by było na niej prowadzić działalność inną niż rolniczą. W bliskim sąsiedztwie jest np. usytuowana działka nr 2002/1 obręb 5, 0002 Chocianowiec, która jest zakwalifikowana jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (symbol 1P), a więc wszelkie media do tej działki które są niezbędne do prowadzenia takiej działalności muszą być doprowadzone lub musi być możliwość ich dopracowania. Również jeśli chodzi o drogi tak samo muszą być zaplanowane odpowiednie trakty komunikacyjne. Takie drogi są już wyznaczone tj. działka nr 15055 5.0002 Chocianowiec. Tereny dróg wewnętrznych (symbol 4KDW), jest to obecnie droga ziemna nie utwardzona, jednak w obowiązku gminy jest utwardzenie tej drogi i utrzymanie jej w stanie nadającym się do użytku. Lub też działka nr 845 obręb 5.0002 Chocianowiec, która zakwalifikowana jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol

19MN). W związku z powyższym uważam za zasadne aby działka nr 152 0 obręb 5.0002 Chocianowiec została zakwalifikowana jako budowlano-usługowa lub jako tereny zabudowy usługowej w całości lub w części. Za odrobnieniem tej działki przemawia również fakt, iż gdy będą mógł prowadzić na niej działalność usługowo handlową może się to przyczynić do stworzenia nowych miejsc pracy, większej konkurencyjności na tym terenie oraz zwiększą się wpływy do budżetu gminy. Co za tym idzie Gmina będzie się rozwijać, wpłynie to korzystnie na ludzi zamieszkujących tą gminę. Aktualnie prowadzę jednoosobową działalność gospodarczą związaną z zagospodarowaniem terenów zielonych, projektowanie i realizacja ogrodów oraz pielęgnacja. Chcę na tej działce również rozwinąć działalność uruchamiając sprzedaż asortymentu ogrodniczego, kruszyw ogrodowych ozdobnych oraz kruszyw budowlanych itp. Podsumowując można zostawić tę działkę w takim stanie jak jest czyli nieużytek rolny aby stała odłogiem, można jednak rozwinąć na tej działce działalność która przyczyni się do rozwoju lokalnej społeczności.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 2

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (09-01-2023)

Treść uwagi

Działając w imieniu własnym, w związku z nieuwzględnieniem w projekcie mojego wniosku o zmianę zagospodarowania przestrzennego złożonego dnia 30 sierpnia 2022 r. dotyczącego przekształcenia działki nr 728 w Parchowie gmina Chocianów na działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, niniejszym zgłaszam uwagi do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chocianów. W związku z powyższym kwestionuję ustalenia Studium i wnosimy o rozpatrzenie naszego wniosku, opisującego szczegółowo aspekty przemawiające za przychyleniem się do naszej prośby. Przedmiotowa działka jest własnością moją i mojej siostry Doroty L.

Z uwagi na brak odpowiedzi na nasz wniosek z dnia 30 sierpnia 2022 r. wskazujemy, że z informacji uzyskanych telefonicznie wynika, że powyżej wskazany wniosek w ogóle nie został zarejestrowany w urzędzie gminy nie wszczęto jakichkolwiek prawem przewidzianych procedur związanych z rozpatrzeniem wniosku oraz jego uwzględnieniem przy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chocianów.

W związku z powyższym poniżej w punktach przedstawiamy nasze uwagi dotyczące Studium i argumentów przemawiających za zmianą przeznaczenia działki nr 728 obręb 07 Parchów (dalej jako działka) poprzez uwzględnienie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

1. Działka składa się z gruntów rolnych V i VI klasy, co do zasady wyłączonych z produkcji rolnej i nieposiadających walorów krajobrazowo-przyrodniczych;
2. W bezpośrednim sąsiedztwie położone są działki budowlane oraz działki przeznaczone pod zabudowę,
3. Działka posiada dostęp do drogi publicznej i mediów, a w najbliższym czasie zostanie przyłączona do sieci wodno-kanalizacyjnej, zgodnie z pozyskanymi przez właścicielki informacjami w planach Gminy jest rozbudowa sieci wod.- kan;
4. Spełnia wymogi ładu przedstawianego uwzględniające wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,
5. Właściciele w chwili obecnej nie mogą w pełni korzystać z prawa do zagospodarowania swojej własności zgodnie ze swoją wolą;
6. W chwili obecnej brak realnych korzyści finansowych dla Gminy jak i właścicieli, grunty z uwagi na niską klasę i brak przydatności rolnej stanowią nieużytki.
7. W planie zagospodarowania przestrzennego istnieje nieaktualne, przez co błędne oznakowanie planowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 331, które to nie pozwalało na wcześniejsze przekształcenia działki na działkę budowlaną;

8. Od 2009 roku wielokrotnie zwracaliśmy się do Burmistrza Miasta i Gminy Chocianów z prośbą o objęcie terenu działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem terenu pod budownictwo jednorodzinne (pismo z dnia 5 sierpnia 2009 r., pismo z dnia 18 lipca 2011 r., 16 stycznia 2013 r., 16 sierpnia 2019 r. – pisma stanowią załącznik do niniejszych uwag. Za każdym razem spotkaliśmy się z odmową ze względu na istnienie w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów przerwy terenowej pod nowy przebieg drogi wojewódzkiej 331, przebiegającej przez należącą do mnie działkę. W związku z powyższym w 2018 r., złożyłam zapytanie i wniosek do Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu. Otrzymałam informację, że nie jest planowana zmiana przebiegu drogi wojewódzkiej nr 311, co wskazuje Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego i została wykreślona z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów. W związku z powyższym powód, który przedstawiany był przez organy gminy jako uniemożliwiający zmianę przeznaczenia działki nie stanowi obecnie przeszkody w przedmiotowej sprawie. Mając na względzie powyższe, wnoszę jak na wstępie oraz proszę o pozytywne rozpatrzenie niniejszych uwagi oraz ich uwzględnienie w dalszych pracach organów gminy nad planem zagospodarowania przestrzennego.

Załączniki do wniosku: Pismo z dn. 30 sierpnia 2022 r.; Pismo z dnia 5 sierpnia 2009 r.; Pismo z dnia 18 lipca 2011 r.; Pismo z dnia 16 stycznia 2013 r.; Pismo z dnia 16 sierpnia 2019 r., Odpowiedź DSDiK z dnia 30 sierpnia 2019 r. na nasze zapytanie w sprawie planowanego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 331.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nr 3

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (04-01-2023)

Treść uwagi

Jako właściciel nieruchomości rolnej prowadzący działalność rolniczą, ubezpieczony w KRUS położonej przy ul. Spacerowej 10 w Chocianowie obręb 3, działka nr 287 o powierzchni 3,80 ha, zwracam się z prośbą o zmianę zapisów studium oraz warunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie uzupełnienia możliwości lokalizacji na mojej działce zabudowy zagrodowej. Obecne przeznaczenie ww. działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (26MN/U) uniemożliwia rozwój mojego gospodarstwa. Nadmieniam iż przy ulicy Spacerowej występują działki z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 4

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (10-01-2023)

Treść uwagi

Proszę o ponowne rozpatrzenie mojego wniosku (pierwszy 04.04.2022 r., drugi 19.08.2022 r.) o zmianę przeznaczenia mojej działki nr 496/4 obręb Parchów, gm. Chocianów na cele budowlane. W ewidencji gruntów działka jest sklasyfikowana jako pastwisko. Działka nr 496/4 ujęta w studium jako tereny zielona, na których można wydzielić parki, skwery i zieleńce nie ma racji bytu. Parki, skwery i zieleńce z założenia są terenami ogólnodostępnymi i nie mogą być wyznaczone na terenach prywatnych. Parki, skwery i zieleńce to rodzaj przestrzeni publicznej. Skwery wg definicji słownikowej to niezbudowany obszar na terenie miejscowości, pełniący funkcję rekreacyjną. Ustawa o ochronie przyrody określa tereny zielona jako te, które pełnią funkcję publiczną jako tereny stanowiące własność lub współwłasność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. W myśl Dziennika Ustaw, prawo ochrony środowiska, Dz. U 2001, 100, 1025: „teren pokryty drzewostanem można uznać za park gminy, jeżeli teren ten stanowi własność Skarbu Państwa lub własność samorządu terytorialnego.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nr 5

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (16-01-2023)

Treść uwagi

Po zapoznaniu się z projektem Studium zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowice, w którym mój wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 2378/144 został rozpatrzony pozytywnie w części oraz w nawiązaniu do rozmów prowadzonych podczas dyskusji publicznej nad przyjętym w projekcie Studium rozwiązaniami wnioskuję o:

- zmianę w studium i w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia całości działki nr 2378/144 na zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- jeśli istnieją okoliczności uniemożliwiające zmianę przeznaczenia całości działki na zabudowę mieszkaniowo-usługową wnoszę o przekształcenie niezmienną części działki 2378/144 w przeznaczeniu pod usługi.

Tereny działki wykorzystane są aktualnie jako tereny rolne. Zostały oczyszczone z drzew i w ewidencji gruntów i budynków nadano im klasyfikację zgodną ze stanem faktycznym tj. jako pastwiska trwałe V i VI klasy. Dokonanie kompleksowej zmiany harmonizuje z kierunkiem rozwoju sąsiadujących terenów.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 6

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (20-01-2023)

Treść uwagi

Wnoszę uwagę o ponowne rozpatrzenie wniosku o zmianę przeznaczenia działki rolnej na działkę o przeznaczeniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tj. działka o numerze ewidencyjnym: 021601_5_0012.56/1.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nr 7

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (20-01-2023)

Treść uwagi

Wnoszę uwagę o ponowne rozpatrzenie wniosku zmiany przeznaczenia działki rolnej na działkę o przeznaczeniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tj. działka o numerze 58/2, obręb Trzmielów

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nr 8

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (20-01-2023)

Treść uwagi

Uwaga do studium zagospodarowania przestrzennego. Proszę kolejny raz o ujęcie mojej działki (część działki) nr 687 położonej w Szklarach Dolnych pod zabudowę jednorodziną. Proszę uzasadniać tym, że działka przylega i graniczy z działkami już zabudowanymi. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej uwagi.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nr 9

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (31-01-2023)

Treść uwagi

Proszę kolejny raz o przekształcenie i ujęcie w studium zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodzinną działki nr 770 obręb Szklary Dolne położonej w Szklarach Dolnych, której jestem właścicielką.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 10

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (07-02-2023)

Treść uwagi

Proszę o ponowne rozpatrzenie mojego wniosku dotyczącego przekształcenia działki nr 46 obr. 1 miasta Chocianów z działki rolnej na budowlaną. Działkę nabyłem kilka lat temu z myślą zainwestowania oraz rozwoju tej okolicy a głównym celem jest wybudowanie domu pod swoje potrzeby zdrowotne. Proszę o uwzględnienie mojego kolejnego wniosku o przekształcenie.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 11

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (08-02-2023)

Treść uwagi

Zawracam się ponownie o rozpatrzenie mojego wniosku dotyczącego przekształcenia działki nr 616 Nr KW LE1U/00013794/0 położonej w miejscowości Chocianowiec — powierzchnia 29 660 m² (296,6 arów), pod zabudowę jednorodzinną. Działka w chwili obecnej służy jako łąka z czego około 40 arów porośniętych jest drzewami samosiejkami, chciałbym zainwestować i zależy mi na rozwoju tej okolicy poprzez wybudowanie domu na własne potrzeby. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego kolejnego wniosku.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nr 12

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (08-02-2023)

Treść uwagi

Jestem właścicielem działki nr 814 położonej w Parchowie, gmina Chocianów i moim celem jest wybudowanie kompleksu osiedlowego, składającego się z kilkunastu domów o zróżnicowanej architekturze w tym domy kopułowe. Wspomniana działka posiada niską klasę bonitacyjną, w większości grunty rolne klasy RV, RV1 i nieużytki, co sprawia, że działka nie przedstawia dużej wartości rolniczej. Działka w obecnym studium zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów częściowo jest objęta terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną, jest połączona z trzech stron drogami zapewniającymi komunikację z najbliższymi miejscowościami i sąsiaduje z innymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną, z tego względu proszę i sugeruję aby całą działkę przeznaczyć pod zabudowę mieszkalną. Bliskość komunikacyjna z miastem Polkowice sprawia, że działka staje się atrakcyjnym obszarem do stworzenia osiedla domów o zróżnicowanej i oryginalnej architekturze, w tym domy kopułowe, których wstępny projekt dołączam jak załącznik.

Stworzone osiedle domów w oryginalnej zabudowie, ekonomicznych, energooszczędnych, o średniej powierzchni mieszkaniowej, które stworzą unikatowe wręcz pionierskie miejsce na terenie Dolnego Śląska, będące chlubą i wizytówką ciekawej architektury mieszkaniowej w gminie Chocianów.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nr 13

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (10-02-2023)

Treść uwagi

Zwracam się z uprzejmą prośbą do Pana Burmistrza Miasta i Gminy Chocianów o ponowne przeanalizowanie zmian do aktualnego projektu Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chocianów. Proszę o zmianę w przekształceniu działki 524/5 obręb Trzebnice z działki rolnej na działkę w części o wykorzystaniu na cele zabudowy mieszkaniowej. Do Pisma dołączam mapkę poglądową.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nr 14

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (10-02-2023)

Treść uwagi

Proszę o ponowne rozpatrzenie naszego wniosku dotyczącego zmiany studium dla działki nr 372 obręb 3 m. Chocianów. Wnoskujemy o zmianę przekształcenia z terenów rolnych na teren mieszkaniowo-usługowy. Nadmieniamy, że w/w teren nie jest uprawiany, zarasta krzakami i dodatkowo służy jako wysypisko gdzie nagminnie jest zanieczyszczany. Ważne jest również to, że w odległości około 250 m powstaje kilkanaście zabudowań. Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 15

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (10-02-2023)

Treść uwagi

Niniejszym mając na uwadze ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chocianów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z ogłoszeniem z dnia 23.12.2022 r. wydanym przy piśmie RU.6720.1.2022 przez Burmistrza Miasta i Gminy Chocianów wnoszę o zakwalifikowanie w w/w dokumentach planistycznych: - część działki ewidencyjnej nr 135/1; położonej w obrębie Pogorzelska, (stanowiącej moją własność) do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obszar MN-wg oznaczeń „planistycznych”) - część działki ewidencyjnej nr 149/5; położonej w obrębie Pogorzelska, (stanowiącej moją własność) do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obszar MN-wg oznaczeń „planistycznych”) Niniejszym pragnę wyjaśnić, iż w stanie istniejącym obszary nieruchomości objęte przedmiotem niniejszego wniosku porośnięte są drzewami w różnym wieku i w różnym stanie sanitarnym. Nadmienić należy przy tym, iż nie są to tereny cenne z punktu widzenia prowadzenia gospodarki leśnej, gdyż w momencie nabywania danych nieruchomości Nadleśnictwo Chocianów mając prawo pierwokupu przedmiotowych nieruchomości nie skorzystało z tego prawa (pismo z dnia 22 września 2021 r., numer ZG.2280.10.2021) co można domniemywać na potwierdzenie powyższego. Dodatkowo obszary danych nieruchomości objęte przedmiotem niniejszego wniosku graniczą z obszarami oznaczonymi w dokumentach planistycznych jako tereny SKDW, 6KDW co zapewnia im skomunikowanie z istniejącą siecią dróg. (droga SKDW — jest to istniejąca droga), jak i dane obszary graniczą z terenami oznaczonymi w dokumentach planistycznych jako tereny MN (np. 4MN).

Podsumowując treść niniejszego pisma mając na uwadze powyższe zwracam się z prośbą o pozytywne rozpatrzenie wniosku i uwzględnienie go w całości. Do wniosku dołączono: - załącznik graficzny w skali 1:2500 z określeniem obszaru wniosku; wykonany na wyrysie z mapy ewidencyjnej (stan na dzień 24.08.2022 r.), z przedstawieniem granic ewidencyjnych, numerów działek i obszarów danych nieruchomości objętych wnioskiem.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 16

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (10-02-2023)

Treść uwagi

W związku z przystąpieniem do sporządzenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, jako właściciel działki złożyłem w dniu 05.09.2022r. wniosek o zmianę zapisu dla obszaru obejmującego teren działki nr 78,79/4,79/5, 80,83/1,83/5 w obrębie Chocianowiec. Obecne przeznaczenie to teren rolniczy, wnioskowana zmiana przeznaczenia była na tereny nierolne. W wyłożonym projekcie Studium złożony wniosek do zmiany przeznaczenia nie został uwzględniony. Nadmieniam, że teren położony w sąsiedztwie graniczącym z moimi działkami jest terenem nierolnym tj. terenem czynnej zwirowni gdzie jest widoczna eksploatacja kruszywa oraz teren naprzeciwko czyli działka położona naprzeciw moich działek granicząca z moimi działkami w projekcie Studium została uwzględniona i jest projektowana zmiana przeznaczenia. Proszę o uwzględnienie uwag dotyczących tych terenów i dokonania zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 17

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (10-02-2023)

Treść uwagi

W związku z przystąpieniem do sporządzenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, jako właściciel działki nr 24 złożyłem w dniu 05.09.2022r. wniosek o zmianę zapisu dla obszaru obejmującego teren działki nr 24 w obrębie 1,miasta Chocianów z terenu rolniczego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W wyłożonym projekcie Studium złożony wniosek do zmiany przeznaczenia nie został uwzględniony. W uzasadnieniu podkreślałem, że tereny położone w sąsiedztwie graniczącym z moją działką są właśnie takim terenami. Z rozmów z innymi właścicielami wiem, że również oni wnioskowali o zmianę przeznaczenia tych terenów w Studium oraz chciałbym nadmienić, że już kiedyś te tereny były w Studium i planie terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i stanowiły rezerwę mieszkaniową dla miasta Chocianów, z której również w roku ubiegłym Urząd Miasta Chocianów skorzystał i przekształcił na działki budowlane. Zmiana tych terenów na tereny zabudowy mieszkaniowej byłaby korzystna również z punktu finansowego, gdyż za jednym razem zostały by dokonane te zmiany tych terenów. Proszę jeszcze raz o rozważenie uwag dotyczących tych terenów.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 18

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (10-02-2023)

Treść uwagi

W związku z przystąpieniem do sporządzenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów jako właściciel działki wskazanej w złożonym w dniu 05.09.2022r. wniosku

o zmianę zapisu dla obszaru obejmującego teren działki nr 190 w obrębie 3, miasta Chocianów. z terenu rolniczego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dostępem usług. W wyłożonym projekcie Studium złożony wniosek do zmiany przeznaczenia nie został uwzględniony. W uzasadnieniu podkreślałem że tereny położone w sąsiedztwie graniczącym z moją działką są właśnie takim terenami. W/w działkę zakupiłem od Urzędu Miasta i Gminy Chocianów pod kątem budowy budynku mieszkaniowo —usługowego dla osób starszych. Nadmieniam również, że lina biegnąca przez moją działkę w przyszłości będzie przełożona i podziemna. Jestem już po wyborze projektu budowlanego do tej inwestycji a zmiana tego terenu przyczyniłaby się do szybszej realizacji zamierzonego celu. Proszę jeszcze raz o rozważenie uwag dotyczących tego terenu.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 19

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (10-02-2023)

Treść uwagi

Zwracam się z prośbą o ponowne rozpatrzenie naszego wniosku dotyczącego zmiany działki nr 527, obręb 3, m. Chocianów w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów z terenów US tj. sportu i rekreacji na tereny P - produkcyjne bądź na tereny U — usługi.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

II wyłożenie

1. Zgodnie z art. 11 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XXXIII.225.2020 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chocianów, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 września 2023 r. do dnia 3 października 2023 r.

2. Zgodnie z terminem określonym w art. 11 pkt 8 ww. ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 25 października 2023 r.

3. W terminie, o którym mowa w ust. 2, do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów wniesiono 8 uwag, z czego 1 nie uwzględniono częściowo, a 7 nie uwzględniono w całości.

Uwaga nr 1

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (26-10-2023)

Treść uwagi

Jako właściciel działki położonej w Chocianowcu oznaczonej numerem ewidencyjnym 458/1, wnoszę uwagi do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów. W przedmiotowym studium działka została przeznaczona jako obszar zabudowy mieszkaniowej. Działka 458/1 mogłaby być podzielona na działki budowlane. Warunkiem koniecznym dokonania podziału nieruchomości jest dostęp do drogi publicznej. Jest to warunek konieczny wymagany Art. 93. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. W stanie obecnym przedstawionym w studium, nowo wydzielane działki nie będą miały dostępu do drogi. Nie będzie możliwości dokonania podziału działki. Zostanie naruszony również § 14. Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Należy zaznaczyć, że działka 457/4, która została przewidziana w studium pod drogę, jest własnością Krajowego Ośrodka Wsparcia

Rolnictwa, nie jest drogą i nie ma możliwości zapewnienia poprzez nią dostępu do moich działek. Nie ma też możliwości zapewnienia dostępu przez moją działkę nr 458/1, ponieważ odległość budynku od granicy działki wynosi jedynie 6 m. Dodatkowo teren jest już zainwestowany. Wobec powyższego proszę o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, poprzez zaprojektowanie drogi niezbędnej do korzystania z moich działek, poprzez dostęp do działki 1576/2 przez działki 458/3 i 458/2. Jest to jedyny możliwy sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej, wymagany przepisami prawa.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 2

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (26-10-2023)

Treść uwagi

Po zapoznaniu się z projektem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Chocianów, w którym uwzględniono tylko częściowo zagospodarowanie mojej działki nr 814 położonej w Parchowie, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalną. Nadal wnioskuję, o to aby obszar całej działki nr 814, został przeznaczony w studium uwarunkowań jako teren pod zabudowę mieszkalną. Uważam, biorąc pod uwagę aspekt społeczno-gospodarczy, że w interesie nie tylko moim jako właściciela gruntu, ale również gminy Chocianów, jest rozszerzenie studium i terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalną, na całą powierzchnię działki nr 814. Objęcie całej działki terenem pod zabudowę mieszkalną, spowoduje, że powstające w przyszłości mieszkaniowe inwestycje budowlane, przysporzą gminie dodatkowych korzyści. Inwestycje poczynione celem uzbrojenia terenu, doprowadzenia mediów, jak również rozbudowy całej infrastruktury, przyczynią się do zwiększenia liczby ludności, a co za tym idzie zwiększenia wpływów z podatków do budżetu gminy. Co należy wykluczyć przy obecnym projekcie studium. Rozszerzenie terenu studium zagospodarowania o całą działkę 814, w żaden negatywny sposób nie wpłynie na otaczające siedlisko przyrodnicze, które w tej konkretnej sytuacji będzie służyć mieszkańca pobliskiego terenu.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 3

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (26-10-2023)

Treść uwagi

W związku z negatywnym rozpatrzeniem mojego wniosku o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów dla dz. nr 440/2, obręb Parchów, gm. Chocianów zwracam się z prośbą o ponowne rozpatrzenie niniejszego wniosku. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się blisko rzeczywistej zabudowy. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się już obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością prowadzenia usług. Ponadto moja działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej w związku czym Gmina nie poniosłaby żadnych kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej.

Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 4

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (24-10-2023)

Treść uwagi

Korzystając z uprawnienia do wnoszenia uwag dotyczących projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chocianów - wyłożonego do publicznego wglądu zgodnie z Ogłoszeniem Burmistrza Miasta i Gminy Chocianów z dnia 1 września 2023 r. (znak: RU.6720.1.2022) - KGHM Polska Miedź S.A. wnosi o rozpatrzenie poniższych uwag i postulatów. 1. Na obszarze Gminy Chocianów występują tereny górnicze związane z prowadzoną przez KGHM Polska Miedź S.A. podziemną działalnością górniczą. Są to: Teren górniczy „Polkowice” oraz Teren górniczy „Lubin-Małomice”. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U.2023.633 t.j. z dn. 2023.04.03), Terenem górniczym - jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego. Zakładając potencjalne skutki oddziaływania robót górniczych na powierzchnię terenu, wnosimy o uzupełnienie treści Studium poniższymi zapisami: a) W rozwiązaniach przyjmowanych w inwestycjach planowanych w granicach terenów górniczych należy uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej. b) Dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących obiektów budowlanych należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego. 2. Zilustrowane na rysunkach Studium i Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń Studium, przebiegi granic terenów górniczych wymagają w naszej ocenie weryfikacji i korekty. Wnosimy o wprowadzenie do projektu prawidłowego zasięgu terenów górniczych. Sugerujemy wykorzystanie serwisu Państwowego Instytutu Geologicznego, publikującego dane przestrzenne dla udokumentowanych złóż kopalin (granice złóż, obszarów i terenów górniczych), prezentowanych w części mapowej aplikacji MIDAS. 3. W rozdziale 7.1.9. Studium (Surowce naturalne), występuje tabela 4. „Surowce naturalne na terenie gminy Chocianów. W pozycji drugiej niniejszej tabeli, figuruje złóż rudy miedzi RM 23 „Polkowice”, dla którego autor opracowania wykazał powierzchnię 99 999,99 ha. Informujemy, że wykazana wartość powierzchni złoża jest błędna i powinna wynosić 66290010 m². Ponadto zamieszczony na stronie 42. Studium rysunek (pn. Lokalizacja udokumentowanych złóż nieskreślonych z bilansu zasobów na obszarze gminy Chocianów), zawiera w legendzie błędną nazwę obszaru i terenu górniczego. Obecnie widnieje Teren górniczy „Lublin-Małomice” oraz Obszar górniczy „Lublin- Małomice”, podczas gdy poprawna nazwa Obszaru i Terenu górniczego brzmi „Lubin-Małomice” (nie Lublin). Z tym samym błędem występują obecne opisy zamieszczone w legendach rysunków Studium. Biorąc całość pod uwagę, wnosimy o skorygowanie treści Studium. 4. Północno-wschodni fragment obszaru Gminy Chocianów jest położony w granicach koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż rud miedzi „Radwanice-Gaworzyce” (koncesja nr 7/2021/p). W związku z realizacją (na mocy udzielonej koncesji), działań poszukiwawczo-rozpoznawczych, uwzględniając ustalenia obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (Uchwała Nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.), dotyczące uwzględniania w polityce przestrzennej gmin położonych w granicach LGOF (Legnicko-Głogowski Obszar Funkcjonalny), obszarów prognostycznych i perspektywicznych złóż kopalin wskazanych na rysunkach Planu nr 13, tj.: 1) obszarów objętych koncesją na poszukiwanie/rozpoznanie złóż kopalin, 2) obszarów objętych wnioskiem o udzielenie koncesji na poszukiwanie /rozpoznanie złóż kopalin - wnosimy o planowanie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb wykorzystania gospodarczego złóż kopalin na obszarach prognostycznych i perspektywicznych oraz o wprowadzenie do treści Studium i Prognozy, informacji wskazującej, że działalność poszukiwawczo-rozpoznawcza prowadzona przez KGHM Polska Miedź S.A. może w przyszłości doprowadzić do pojawienia się wpływów działalności górniczej w związku z eksploatacją udokumentowanych złóż.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nr 5

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (23-10-2023)

Treść uwagi

Do studium planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Chocianów z 2023 roku. Wnosimy o ponowne rozpatrzenie wniosków o zmianę dotychczasowego przeznaczenia działek 34/6, 34/7,34/8,34/9 i 34/10 przy ulicy Bohaterów Wojska Polskiego z rolnych na budowlane, złożonych w sierpniu 2022r. W pierwotnym studium zagospodarowania przestrzennego ze stycznia 2023 działki te miały być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo usługową. Natomiast po ponownym wyłożeniu studium we wrześniu

2023 działki te na powrót są jako rolne. W razie odmownej decyzji oczekujemy pisemnego uzasadnienia wraz z ekspertyzami i uzasadnieniem prawnym tej odmowy.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 6

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (23-10-2023)

Treść uwagi

Odnosząc się do odpowiedzi z dnia 10.10.2023 roku w sprawie wniosku o przekształcenie działki nr 152 chciałbym wnieść uwagi. Dz. Nr 152 w Chocianowcu nie jest znacznie oddalona od rzeczywistych zabudowań, ponieważ pierwsze budynki są w odległości zaledwie 800 m od działki. Do tego działki budowlane są w odległości już 210 m. Po za tym działka która w MPZP jest sklasyfikowana jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów tj. Dz. Nr 2002/1 leży w bezpośrednim sąsiedztwie . Dz. Nr 152 i 2002/1 są od siebie oddalone zaledwie o 217 m. Jaka więc jest różnica w usytuowaniu tych działek? Również farma fotowoltaiczna nie burzy ładu przestrzennego chociaż zajmuje kilka hektarów, moja działka zajmuje nie cały hektar. Obydwie te działki leżą przy nowo wybudowanej drodze rowerowej. Dojazd do mojej działki odbywa się drogą ziemną nie utwardzoną, dostałem pozwolenie od gminy na samodzielne utwardzenie drogi dojazdowej do mojej posesji. Również przejazd przez drogę rowerową jest specjalnie utwardzony tak że jest przystosowany do przejazdu ciężkiego sprzętu rolniczego lub innego rodzaju samochodów dostawczych. Podsumowując chciałbym na działce nr 152 w Chocianowcu stworzyć punkt ogrodniczy oraz sprzedażowy. Jak już pisałem we wcześniejszych uwagach, obecnie działki w tym obszarze są nieużytkami rolnymi, są porośnięte samosiejkami oraz lokalna społeczność wyrzuca w te miejsca śmieci. Chciałbym aktywizować ten obszar i stworzyć tani funkcjonujące przedsiębiorstwo. Będzie to z korzyścią dla całej gminy oraz lokalnej społeczności. Jeszcze raz proszę o zweryfikowanie możliwości przekształcenia dz. nr 152 na działkę handlowo-usługową.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 7

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (10-10-2023)

Treść uwagi

Odwołanie do decyzji ogłoszonej na obwieszczeniu, który został złożony w terminie przez L. Łuczkowicz z dnia 22.08.2023r., a rozpatrzony przez urząd negatywnie dotyczący działki 142/10 i 26/1. Odwołanie uzasadniam poniższymi argumentami do działki nr. 142/10: - Wzdłuż działki biegnie droga gminna nr. 91/2 łącząca wieś Michałów z zabudowaniami gospodarczymi do nr. domów 27 do 32A., oraz łączy się z drogą utwardzoną leśną wykonaną przez Nadleśnictwo Złotoryja łącząca wsie Rokitki, Raków i Jaroszkówka. - Droga 91/2 jest remontowana przez mieszkańców wsi Michałów. - Michałów jako wieś nie posiada infrastruktury technicznej typu sieci wodno-kanalizacyjnej jak i gazowej. - Las rośnie po stronie północnej działki i oddziela go droga gminna 91/2 – W czasie prac polowych od strony północno-zachodniej działki wyorywane są cegły co świadczy o jakiejś poniemieckiej budowli. - Część tej działki to klasa gleby V i VI są to gleby mineralne piaszczyste. Proszę o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tej działki na teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz uwzględnienia tej zmiany także w planie przestrzennego zagospodarowania wsi Michałów. Analogicznie sytuacja występuje na działce 26/1 - Działka jest przy drodze utwardzonej 1015. - Bezpośrednio graniczy do działki 27/1 siedliskowej o przeznaczeniu zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem mieszkaniowej i jednorodzinnej. Proszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag do odwołania.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 8**Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi**

Osoba fizyczna (03-10-2023)

Treść uwagi

Zwracamy się z prośbą o zmianę w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczenia działki nr 721/6, położonej w miejscowości Parchów, obręb Parchów 0007, gmina Chocianów, pow. Polkowice. Jesteśmy właścicielami całej działki o nr 721/6. Część tej działki zlokalizowanej między drogą nr 720, a rzeką użytkujemy jako zabudowę jednorodzinną, a reszta (większa część) naszej działki jest z powodu VI klasy ziemi nieużytkiem i chcemy wykorzystać ten teren pod zabudowę jednorodzinną. Biorąc pod uwagę, że sąsiednie działki, tj.: 721/4, 726 i 727 są już przeznaczone pod zabudowę nasza działka wpisuje się w logiczną całość przeznaczenia tego obszaru pod zabudowę. W związku z powyższym prosimy o zmianę przeznaczenia naszej działki z rolnej na zabudowę jednorodzinną.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Chocianowie

Janusz Ślipko

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXXIV.509.2023
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 19 grudnia 2023 r.
Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym, wyrażającym politykę przestrzenną gminy oraz lokalne zasady zagospodarowania.

Prace nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów podjęto na podstawie uchwały Nr XXXIII.225.2020 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chocianów.

Ustalenia studium przewidują umożliwienie lokalizacji nowych obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obszarów usług (w tym usług sportu i rekreacji), obszarów przemysłowych, obszarów zieleni urządzonej oraz lasów. Przewidywany kierunek zagospodarowania uwzględnia istniejące uwarunkowania obszaru, w tym przyrodnicze (położenie w obszarach objętych formami ochrony przyrody) oraz kulturowe (strefa ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe). W studium uwzględniono występujące obszary złóż oraz planowane inwestycje i sieć komunikacyjną, zawarte m.in. w Planie Zagospodarowania Województwa Dolnośląskiego. Ponadto Rada Miejska w Chocianowie podjęła uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, celem opracowania na obszarze objętym niniejszym studium nowych planów miejscowych, w celu aktualizacji polityki przestrzennej gminy.

Dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów przyjęte uchwałą Nr XXXIV.220.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 23 maja 2013 r. (z późn. zm.) uległo dezaktualizacji w zakresie aktualnych potrzeb inwestycyjnych i planistycznych gminy. Zachodzące zmiany gospodarcze oraz rozwój wpłynęły na potrzebę aktualizacji polityki przestrzennej gminy Chocianów.

Procedurę planistyczną sporządzenia studium przeprowadzono zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 40 z późn. zm.) oraz w związku z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) podejmowanie uchwał w sprawach uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznej właściwości Rady Miejskiej.

Mając na uwadze powyższe względy, podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów uważa się za w pełni uzasadnione.

