

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**USTALEŃ DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CHEŁMŻA,
DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. POLNĄ
I GEN. JÓZEFA HALLERA**

Autor: inż. Marta Wiśniewska

SPIS TREŚCI:

1. Przedmiot opracowania
2. Cel i zakres pracy
3. Podstawy prawne i materiały wyjściowe
4. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy
5. Powiązania z innymi dokumentami
6. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu
7. Opis projektowanego zagospodarowania
8. Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w projekcie mpzp wynikających z potrzeb ochrony środowiska
9. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych
10. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi
11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko
12. Przewidywane metody analizy skutków realizacji projektowanego dokumentu – częstotliwości jej przeprowadzania oraz rozwiązania alternatywne do projektu planu
13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem oceny zawartej w niniejszej prognozie są ustalenia dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenów położonych pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera.

Podstawę prawną prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń tegoż Planu stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).

Projekt planu został wykonany przez Biuro „URBANISTA”, projektant Maciej Kornalewski, ul. Wybickiego 42, 86–300 Grudziądz.

2. CEL I ZAKRES PRACY

Celem prognozy jest określenie i ocena skutków dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, które mogą wynikać ze projektowanego przeznaczenia terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową, północną granicą administracyjną miasta, Chełmińskim Przedmieściem i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego, objętego projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża w ramach strategicznej oceny na środowisko – stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny – obejmuje analizę uwarunkowań naturalnych i antropogenicznych ustaleń zmiany planu dla terenu położonego pomiędzy ulicą Polna i Gen. Józefa Hallera, a także potencjalny wpływ na środowisko (możliwe przekształcenia) wynikający z realizacji ustaleń planu.

Prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z art. 51 ust. 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i zgodnie z powyższym artykułem zawiera, określa, analizuje i ocenia:

- informacje charakteryzujące projektowany dokument ze względu na jego zawartość, cel i powiązania z innymi dokumentami,
- informacje o stosowanych metodach sporządzania prognozy,
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektu z częstotliwością jej przeprowadzania,

- istniejący stan oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji założeń projektowanego dokumentu,
- stan środowiska na obszarach objętych znaczącym oddziaływaniem,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na środowisko i zdrowie ludzi,
- streszczenie w języku niespecjalistycznym.

Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża dla badanego obszaru składa się z części tekstowej i graficznej.

Zakres prognozy jest zgodny z warunkami określonymi przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy. Ponadto w związku z koniecznością uzyskania niezbędnych opinii i uzgodnień oraz wyłożeniem projektu planu miejscowego wraz z niniejszą prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu zainteresowani mogą składać uwagi i wnioski, które będą rozpatrywane.

3. PODSTAWY PRAWNE I MATERIAŁY WYJŚCIOWE

1. Uchwała nr IX/58/11 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 1 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera.
2. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z ustawy rozporządzeniami.
3. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z ustawy rozporządzeniami.
5. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1243

- z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z ustawy rozporządzeniami.
6. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 nr 151 poz. 1220 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z ustawy rozporządzeniami.
 7. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późniejszymi zmianami).
 8. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 z późniejszymi zmianami).
 9. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z ustawy rozporządzeniami.
 10. Ustawa z dnia 23 lipca o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami),
 11. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku /Dz. U. 2007 Nr 120, poz. 826/.
 12. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 25, poz. 150),

Materiały planistyczne i publikacje:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża przyjęte Uchwałą nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r.
2. Uchwała Nr IX/58/11 Rady Miejskiej z dnia 1 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera.
3. Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Chełmża na lata 2004 – 2006 wraz z planem zamierzeń na lata 2007 – 2013.
4. Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera.
5. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 lipca 2010r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru i granic aglomeracji (Dz. U. Nr 137, poz. 922),
6. Uchwała nr VII/121/11 Sejmiku Województwa Kujawsko – Pomorskiego dnia 18 kwietnia 2011r. w sprawie przystąpienia do wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji dla miasta Chełmża

7. Raport o stanie środowiska województwa kujawsko – pomorskiego w 2010 r. sporządzony przez Wojewódzki Inspektorat Środowiska w Bydgoszczy.
8. Raport o stanie środowiska województwa kujawsko – pomorskiego w 2009 r. sporządzony przez Wojewódzki Inspektorat Środowiska w Bydgoszczy.
9. Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno – geograficzne. Kondracki J., Wyd. PWN Warszawa 1994
10. Główne Zbiorniki Wód Podziemnych Polski – A. Kleczkowski 1996 r.
11. Prognoza oddziaływania na środowisko „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża dla terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową, północną granicą administracyjną miasta, Chełmińskim Przedmieściem i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego”, Gdańsk, lipiec 2005 r.
12. Zasoby bazy danych Urzędu Miasta Chełmża dotyczące m. in. granic własności.
13. Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych
14. Mapa geologiczna Polski, Arkusz Chełmża, Szkic geologiczny odkryty
15. Mapa geomorfologiczna, Arkusz Chełmża, skala 1:50 000.
16. Mapa hydrogeologiczna, Arkusz Chełmża, skala 1:50 000.
17. Mapa glebowo-rolnicza, miasto Chełmża, skala 1:5 000.

Załączniki graficzne:

Mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1:1 000

4. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

W prognozie zastosowano metodę opisową. Podczas sporządzania prognozy punktem odniesienia był istniejący stan środowiska na terenie miasta Chełmża. W pierwszym etapie opisano elementy środowiska, które mogą być narażone na oddziaływania wskutek realizacji ustaleń planu. W drugim etapie dokonano prognozy oddziaływań na środowisko. Opracowanie ma formę opisowo – kartograficzną i jest uzupełnione obserwacjami terenowymi. Wnioskowanie o wpływie prac na poszczególne składowe środowiska oparto na identyfikacji przyczyn i wzajemnych uwarunkowań, które wynikają zarówno z zakresu planowanych prac, jak i naturalnych warunków występujących na analizowanym terenie.

Prognoza była wykonywana w trakcie opracowania zmiany projektu mpzp.

5. POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI

Projekt ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża dla terenu położonego pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera, dla którego

sporządzono niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko, „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża dla terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową, północną granicą administracyjną miasta, Chełmińskim Przedmieściem i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego” uchwalony uchwałą nr XXX/250/06 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 13 czerwca 2006 r. Plan respektuje ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża w sferze dyspozycji przestrzennych i zasad oraz kierunków zagospodarowania terenów. Zgodnie ze studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, przyjętego uchwałą nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. omawiane tereny leżą w jednostce strukturalnej: B – Śródmiejskiej o funkcji mieszkalno – usługowej.

6. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Obszar objęty zmianą mpzp obejmuje około 1,3 ha, który leży poza terenem prawnie chronionym (zgodnie z ustawą o ochronie przyrody).

Badany teren, jak i obszar miasta Chełmża, pod względem geomorfologicznym, charakteryzuje wysoczyzna morenowa falista o wysokościach bezwzględnych najczęściej od 90,0 m n.p.m. do 100,0 m n.p.m, wysokościach względnych 2,0 - 5,0 m i nachyleniu stoków do 2⁰. Z form wklęsłych w krajobrazie Chełmży wyraźnie zaznacza się rynna jeziora Chełmżyńskiego, przecinająca miasto z północnego - zachodu na południowy – wschód oraz poza południową granicą miasta - rynna jeziora Chełmżyńskiego Małego. Różnica wysokości względnych pomiędzy wysoczyzną a dnem rynien wynosi 7,0 – 8,0 m. Zbocza rynien są na ogół łagodne i tylko na niewielkich fragmentach spadki przekraczają 12 %, najczęściej wynoszą 5 – 10 %. Zbocza wysoczyzny przecinają boczne dolinki dochodzące do obu rynien jeziornych. Obszar opracowania leży na wysoczyźnie morenowej, młodoglacjalnej. Najwięcej powierzchni zajmuje morena dennej płaska i częściowo falista, która wykształciła się poprzez cofający się łądolód. Dużym urozmaiceniem dla obszaru wokół badanego terenu są liczne rynny jeziorne i pojeziorne. Ponadto z form wklęsłych, występują liczne, o różnej wielkości, zagłębienia bezodpływowe, są to formy wytopiskowe, pozostałości po martwym lodzie. W rejonie Chełmży obniżenia po martwym lodzie wypełniają jeziora Głuchowskie i Archidiakonka. Według szkiców geologicznych na zachodzie i wschodzie terenu objętego opracowaniem znajdują się otwory wiertnicze nr 28 o rzędowości stropu podłoża czwartorzędu równej 52,0 m n. p. m. oraz nr 29 rzędowości 62,0 m n. p. m. Geomorfologia

wskazuje na to, iż obszar znajduje się w dolinie rzecznej. Od północnego zachodu kształtują się równiny torfowiskowe jako formy utworzone przez roślinność. Do form antropogenicznych należą swoiste nasypy usytuowane na południu.

Powierzchnia terenu przy ul. Polnej i Gen. Józefa Hallera z reguły jest płaska z zaznaczeniem lekkiego nachylenia o kierunku północno-wschodnim oraz częściowo zachodnim o nieznacznym spadku terenu. Jeżeli chodzi o rzędne terenu to zmieniają się one od 88 m n. p. m. przy ulicy Polnej i wzrastają do 89 m n. p. m. Na terenie występują też skarpy antropogeniczne. Spadki terenu wynoszą tam powyżej 12 %.

Według podziału R. Gumińskiego, zmodyfikowanego przez J. Kondrackiego w 1980 r. Chełmża wraz z całym Pojezierzem Chełmińskim leży w Dzielnicy Bydgoskiej, która ma charakter przejściowy między chłodną i deszczową Dzielnicą Pomorską a cieplejszą i suchą Dzielnicą Środkową. Obszar opracowania posiada korzystne warunki topoklimatyczne, z uwagi na: lokalizację na wysoczyźnie morenowej, na zboczu rynny subglacjalnej o południowej wystawie, położenie na skraju miasta o ekstensywnej zabudowie.

Pod względem hydrogeologicznym, rejon Chełmży, zgodnie z podziałem regionalnym zwykłych wód podziemnych Polski przedstawionym przez B. Paczyńskiego, należy do regionu mazowieckiego (I), do rejonu chełmińsko – dobrzyńskiego (I c).

Obszar znajduje się w strefie czwartorzędowego poziomu wodonośnego, który cechuje duża zmienność uzależniona od warunków geomorfologicznych. Wody podziemne w tych utworach występują w: holocenijskich i plejstocenijskich piaskach i żwirach rzecznych oraz piaskach wodnolodowcowych, piaskach i żwirach rozdzielających gliny lodowcowe.

Jeżeli chodzi o wodonośność obszaru to znajduje się on w obrębie 50 – 70 m³/h potencjalnej wydajności studni wierconej. Teren znajduje się w strefie średniej odporności poziomu głównego na zanieczyszczenia. Dlatego też zaliczany jest do obszaru o średnim stopniu zagrożenia ze względu na obecność ognisk zanieczyszczeń takich jak:

- magazyny paliw płynnych
- małe składowisko odpadów stałych.

Analizowany obszar nie posiada warunków do prowadzenia działalności rolniczej. Stanowi swoisty nieużytek rolny. Są to grunty zabudowane i zurbanizowane wraz z komunikacją miejską. Większość gleb to gleby biellicowe IV i V klasy bonitacyjnej. Obszar ten jest obecnie w większości niezabudowany.

Badany obszar charakteryzuje roślinność związana z antropogenicznym wykorzystaniem terenu: roślinność ruderalna, trawy, krzewy. Teren, której właścicielem jest gmina jest cały zarośnięty. Dominują tu trawy, liczne krzewy, pojedyncze drzewa.

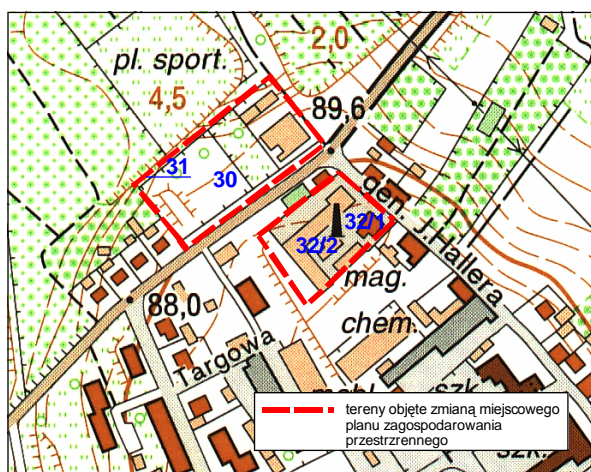
TENDENCJE ZMIAN ŚRODOWISKA PRZY BRAKU USTALEŃ PLANU

Pozostawienie przedmiotowego terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego spowoduje, że nadal będzie możliwe określenie zasad kształtowania polityki przestrzennej i sposobu postępowania w sprawach przeznaczania terenu na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy (zgodnie z art.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Jednakże zachowanie funkcji produkcji, składu oraz usług może w dłuższej perspektywie czasowej prowadzić do postępującej degradacji środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez rozwój różnego rodzaju niekorzystnej działalności (wzmożony wzrost poziomu zanieczyszczeń, hałasu itp.).

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu położonego pomiędzy ulicą Dworcową, północną granicą administracyjną miasta, Chełmińskim Przedmieściem i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego wraz z komunikacją drogową. Charakteryzuje się średnią intensywnością zabudowy okolicy. Umiejscowiony jest przy ul. Polnej i ul. Gen. Józefa Hallera, natomiast w pobliżu znajduje się plac sportowy.

Rys. 1. Wyrys z mapy topograficznej – arkusz Chełmża 1:10000



Obecnie na obszarze objętym zmianą planu przy ul. Gen. Józefa Hallera znajdują się pozostałości po wyburzonym zakładzie mięsnym w postaci nieuporządkowanego gruzu i ogólnie panuje na tym terenie nieład, który nie stanowi miejsca o wyjątkowych walorach estetycznych i użytkowych. Obszar ten wymaga wzmożonych ingerencji porządkowych.

Fot. 1. Widok na teren działki nr 32/2 przy ul. Gen. Józefa Hallera



Fot. 2. Ulica Gen. Józefa Hallera



Teren, której właścicielem jest gmina jest cały zarośnięty. Dominują tu trawy, liczne krzewy, pojedyncze drzewa.

Fot. 3. i 4. Widok na teren działki nr 30 z ul. Polnej



Fot. 5. Ulica Polna – droga gminna



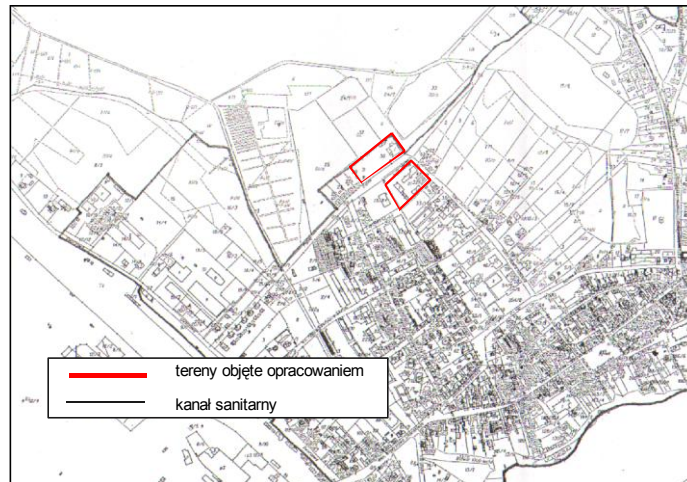
Tereny objęte projektem planu, leżą w granicach aglomeracji Chełmża (o równoważnej liczbie mieszkańców 50000 z oczyszczalnią ścieków w Chełmży), wyznaczonej Rozporządzeniem Nr 27/2005 Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 24 października

2005 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Chełmża (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 117, poz. 2024), zmienione Rozporządzeniem Nr 7/2006 Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 3 lutego 2006 r. w zmieniające rozporządzenie w sprawie wyznaczenia aglomeracji Chełmża (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 31, poz. 482). Według w.w. „Programu”, w aglomeracji Chełmża, oczyszczalnia miała powstać do 2005 r. Oczyszczalnia istniała na terenie dawnej cukrowni i pracowała do października 2009 r. Od tego momentu ścieki Chełmży tłoczono do oczyszczalni w Toruniu. Na podstawie § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 lipca 2010r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru i granic aglomeracji (Dz. U. Nr 137, poz. 922) Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego dnia 18 kwietnia 2011r. podjął uchwałę nr VII/121/11 w sprawie przystąpienia do wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji. Sprawy formalne w sprawie utworzenia nowej aglomeracji są obecnie w toku, ale na terenie miasta Chełmży ustalony został już obszar, który ma zostać objęty nową aglomeracją.

Rys. 2. Projektowany obszar oraz granice aglomeracji dla miasta Chełmży



Rys. 3. Tereny objęte zmianą planu miejscowego



Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 lipca 2010r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru i granic aglomeracji: „Przy wyznaczaniu obszaru aglomeracji bierze się pod uwagę, że realizacja sieci kanalizacyjnej na obszarze aglomeracji z doprowadzeniem do oczyszczalni ścieków powinna być uzasadniona finansowo i technicznie,.....”. W związku z tym ścieki komunalne z terenów objętych opracowaniem należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej

W sąsiedztwie terenu objętego zmianą mpzp nie ma zakładów mogących potencjalnie bądź zawsze oddziaływać negatywnie na środowisko.

7. OPIS PROJEKTOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża dla terenu położonego pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera zawiera informacje dotyczące przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. W projekcie zmian mpzp wyszczególnione zostały również ustalenia odnoszące się do modernizacji, rozbudowy oraz budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Zgodnie z symbolami na rysunku planu wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) 1MW-U, 2MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) 3MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Tabela poniżej przedstawia dane dotyczące działek terenów objętych prognozą oddziaływania na środowisko

Tabela nr 1. Zestawienie działek objętych zmianą planu miejscowego

Nr działki	Pow. działki całkowita [m2]	Użytek	Pow. użytku [m2]	Właściciel	Aktualny sposób zagospodarowania, budynki	Obecne przeznaczenie terenu	Przeznaczenie – zmiana planu
31	201	B	201	Gmina Miasta Chełmża	porośnięty roślinnością ruderalną,	produkcja	1MW-U
30	6500	B	6500	Gmina Miasta Chełmża	porośnięty roślinnością ruderalną, betonowe fundamenty	produkcja, usługi	1MW-U
32/1	435	B	435	Skarb Państwa, użytkowanie wieczyste – osoba fizyczna	budynek mieszkalny	usługi, produkcja	3MN
32/2	5822	Bi	5822	Skarb Państwa, użytkowanie wieczyste – osoba fizyczna	teren nieuporządkowany (gruz, roślinność ruderalna)	usługi, produkcja	2MW-U
razem	12958		12958				

8. OCENA WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU OKREŚLONYCH W PROJEKCIE MPZP WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA

⇒ **TWORZENIE WARUNKÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, W TYM OCHRONA WÓD I GLEBY, POWIETRZA, BIORÓŻNORODNOŚCI:**

- **wprowadzono zakaz** realizacji przedsięwzięć mogących **zawsze znacząco oddziaływać na środowisko** oraz **zakaz** realizacji przedsięwzięć mogących **potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**, z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej oraz komunikacji drogowej;

- **w celu ochrony bioróżnorodności** wprowadzono obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30 % dla zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla środowiska;
- nakazano stosować nasadzenia rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- **w celu ochrony wód, gleby i powietrza przed zanieczyszczeniami nakazano:**
 - przyłączyć budynki do gminnej sieci wodociągowej;
 - nakaz odprowadzania wód opadowych (roztopowych) do istniejącego systemu kanalizacyjnego,
 - **ścieki sanitarno - bytowo - gospodarcze odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej;**
 - gospodarować odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - projektowane obiekty wyposażać w proekologiczne systemy grzewcze;
 - tereny 1MW-U, 2MW-U zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz teren 3MN zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i w celu ochrony przed hałasem nie przekraczać norm wymienionych w tym rozporządzeniu;

⇒ **OCHRONA WALORÓW KRAJOBRAZOWYCH I KULTUROWYCH:**

- część terenu objęta miejscowym planem (tereny o symbolu 2MW-U i 3MN) znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – ochrony struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim, dla której w planie ustalono odpowiednie wytyczne, co do warunków nowej zabudowy na terenie objętym prognozą. Wszelkie szczegóły należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- wyznaczono także strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w której znajdują się tereny oznaczone symbolem 1MW-U oraz tereny o symbolu 2MW-U i 3MN; szczegóły dotyczące nowej zabudowy należy również ustalić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- wskazano także, że na pozostałym obszarze objętym planem – w przypadku odkrycia, w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiadałby cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, należy postępować zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Respektowanie ustaleń planu z zakresu zasad ochrony środowiska (wraz z pozostałymi,

dotyczącymi zasad zagospodarowania terenu) powinno zabezpieczyć w odpowiednim stopniu ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego opracowaniem oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa..

9. OCENA ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH

ZGODNOŚĆ Z UWARUNKOWANIAMI OKREŚLONYMI W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM

Rozpatrywany obszar, pod względem fizjograficznym, charakteryzuje się dobrą przydatnością pod projektowane funkcje: budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla środowiska. Na terenie objętym zmianą mpzp występują względnie dogodne warunki geologiczno – inżynierskie – grunty są o dobrej nośności, wody gruntowe występują na głębiej niż 2,0 m, Obecne są również nieliczne skarpy na obrzeżach terenu objętego zmianą planu, które należy obsadzić roślinnością. Nasyp antropogeniczny zniwelować.

W chwili obecnej, poszczególne komponenty środowiska naturalnego, z uwagi na istniejący sposób zagospodarowania, nie wykazują wyraźnych zanieczyszczeń. Najbardziej narażonymi na zanieczyszczenia są następujące komponenty środowiska przyrodniczego: powietrze atmosferyczne (pyły, gazy z ogrzewania budynków, technologiczne oraz ruchu samochodów), klimat akustyczny (hałas komunikacyjny i komunalno-bytowy) i powierzchnia ziemi (wykopy, nasypy).

Zaprojektowane funkcje, przy zachowaniu wszystkich zakazów i nakazów dotyczących ochrony środowiska, nie powinny stwarzać zagrożenia dla środowiska przyrodniczego oraz zdrowia i życia ludzi.

ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI PRAWA DOTYCZĄCYMI OCHRONY ŚRODOWISKA

Ustalenia planu respektują wymogi określone w przepisach ogólnych i szczegółowych z zakresu ochrony środowiska.

10. OCENA WPLYWU PROJEKTOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I ZDROWIE LUDZI

Realizacja ustaleń planu nie może być przyczyną zupełnej degradacji wartości przyrodniczej obszaru, **jednak każda zmiana sposobu zagospodarowania terenu z przeznaczeniem na cele antropogeniczne wiąże się z wpływem na środowisko przyrodnicze.** Charakter i rozmiar oddziaływań zależy od przeznaczenia i wielkości elementu tworzącego zmianę.

Prognozuje się, że realizacja ustaleń zmiany projektu zmiany mpzp nie będzie oddziaływała znacząco na obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Teren objęty projektem zmiany planu leży poza terenem prawnie chronionym (zgodnie z ustawą o ochronie przyrody). Realizacja ustaleń planu nie będzie także skutkowała transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

Natomiast w związku z realizacją projektowanego przeznaczenia obszaru objętego zmianą mpzp dla terenu części miasta Chełmża w środowisku przyrodniczym prognozuje się zmiany wywołane przez nowe tereny zabudowy mieszkaniowej oraz dopuszczonej działalności usługowej, i komunikacji, które dotyczą:

- zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej do 30 % – w związku z przeznaczeniem części terenów niezabudowanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i utwardzone ciągi komunikacyjne;
- zwiększenia wielkości i powiększenie obszarów emisji wprowadzanych do powietrza zanieczyszczeń pochodzących z: procesów grzewczych w nowych budynkach mieszkalnych; w nowych obiektach usługowych, zwłaszcza przy zastosowaniu paliw stałych; a także z terenów komunikacyjnych;
- powstawania dodatkowych miejsc wytwarzania ścieków i odpadów stałych, w rejonach nowych obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi oraz przez działalność usługową;
- wzrostu poziomu lub powstawanie nowych źródeł hałasu przy ul. Polnej i Gen. Józefa Hallera i w rejonach wystąpienia nowej działalności usługowej;
- poszerzenie terenów osadniczych może potencjalnie niekorzystnie wpłynąć na stan sanitarny wód powierzchniowych i podziemnych, zwłaszcza w przypadku niewłaściwie prowadzonej gospodarki ściekowej.

Poniżej w formie tabelarycznej wskazano potencjalne zgeneralizowane oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska, w tym na zdrowie ludzi, gdzie:

„ + ” oznacza występowanie oddziaływania,

„ - ” oznacza brak oddziaływania

KOMPONENT ŚRODOWISKA	ODDZIAŁYWANIE										
	rodzaj				czas					przestrzeń	
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stale	chwilowe	lokalne	ponadlokalne
Ludzie	-	+	+	-	-	-	+	+	-	+	-
Flora i fauna, różnorodność biologiczna	+	-	-	+	-	-	+	+	-	+	-
System przyrodniczy, (Natura 2000, pozostałe formy ochrony przyrody)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wody	-	+	+	-	-	+	-	-	+	+	-
Powietrze	+	-	+	-	+	-	-	-	+	+	-
Gleby (powierzchnia ziemi)	+	-	-	+	-	-	+	+	-	+	-
Klimat	-	+	+	-	-	+	-	-	+	+	-
Zabytki i dobra materialne	-	+	+	-	-	+	-	-	+	+	-
Krajobraz	+	-	-	+	-	-	+	+	-	+	-

Analizując zanotowane w tabeli wyniki z przeprowadzonej oceny wpływu realizacji zmiany mpzp na poszczególne komponenty środowiska należy stwierdzić, że planowane zmiany funkcji i zagospodarowania terenu na całym obszarze objętym opracowaniem spowodują w niewielkim stopniu ingerencję w środowisko przyrodnicze, głównie ze względu na niewielki obszar objęty planem oraz istniejące zagospodarowaniem. Analiza ocen poszczególnych elementów środowiska pozwala stwierdzić, że w większości będą to zmiany mało znaczące i średnio znaczące. Realizacja planu nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na którykolwiek z elementów środowiska, przeciwnie w przypadku respektowania zapisów planu, zwłaszcza w kwestii dotyczącej nakazu podłączenia wszystkich obiektów do sieci kanalizacyjnej powinna nastąpić jego poprawa. Przeniesiona z warunków unijnych dyrektywa 91/271/EWG w sprawie oczyszczania ścieków komunalnych znalazła swoje odzwierciedlenie w polskich przepisach, a konkretnie w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r.

– Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz.1229 z póź. zm.). W art. 43 ust.3 cytowanej ustawy zobowiązano ministra właściwego do spraw środowiska do przygotowania krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych.

Podsumowując – w przypadku przestrzegania przepisów planu, nie powinny nastąpić znaczące zmiany w funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego obszaru, a występowanie kolizji powinno być minimalizowane. Projekt planu zakłada restrykcyjne ustalenia w sposobie zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, mające na celu kształtowanie zamierzonego zagospodarowania w sposób planowy i racjonalny z punktu widzenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

11. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO

Za podstawowe ustalenia projektu zmiany mpzp miasta Chełmża dla terenu położonego pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera przyjęto, że w pełni uwzględni on kierunki i zasady polityki przestrzennej, określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża. Ustalone warunki zagospodarowania terenu, wynikają z potrzeb ochrony środowiska oraz prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody, które zawarte zostały w przepisach ogólnych i szczegółowych tekstu planu.

Zgeneralizowane rozwiązania mające na celu zapobieganie, zmniejszanie lub kompensowanie szkodliwych oddziaływań na środowisko naturalne, w tym zdrowie ludzi zestawiono poniżej:

- kompleksowo chronić środowisko przyrodnicze na całym terenie;
- nie dopuszczać do zanieczyszczenia gruntów i wód gruntowych;
- maksymalnie koncentrować zabudowę, pozostawiając jak największe powierzchnie biologicznie czynne, zachowując ciągłość przestrzenną terenów niezabudowanych, co ułatwi odpowiednie warunki arosanitarne i dla migracji zwierząt;
- powierzchnie wolne od zabudowy zagospodarować odpowiednio dobraną zielenią, z rodzimych gatunków drzew i krzewów, tworząc lokalne systemy ekologiczne;
- wszystkie nowe obiekty podłączyć do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- nakaz odprowadzania wód opadowych (roztopowych) do istniejącego systemu kanalizacyjnego,
- należało by wprowadzić pasy zadrzewień i zakrzewień od strony drogi gminnej – ul.

- Polnej jako forma zieleni izolującej od drogi oraz na skarpach na terenie przy ul. Gen. J. Hallera, by oddzielić nowoprojektowaną zabudowę od sąsiedniego terenu, na którym znajduje się ciepłarnia. Izolacja ma na celu chronić przed zagrożeniami związanymi z działalnością ciepłarni (ewentualne zanieczyszczenie powietrza w przypadku stosowania nieodpowiednich źródeł energii);
- w związku z faktem, że badany teren znajduje się w strefie „K” kulturowej ochrony miasta należy zapewnić wysokie walory estetyczne planowanej zabudowy;
 - w przygotowywanym projekcie zmiany planu wnosi się o utrzymanie zasad ochrony dla wymienionej strefy i budynku dawnej rzeźni (budynek mieszkalny), określonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Projekt zmiany planu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

12. PRZEWDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU – CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA ORAZ ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO PROJEKTU PLANU

Metoda analizy realizacji projektowanego dokumentu (projektu zmiany mpzp) polega na ocenie potencjalnego oddziaływania oraz skuteczności przewidywanych w ustaleniach projektu planu działań zapobiegających, ograniczających, kompensujących negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

System monitorowania zmian zachodzących w omawianej przestrzeni opierać się powinien na okresowej ocenie przeglądu i rejestracji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tego obszaru, zaś za najistotniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, należy uznać monitorowanie w zakresie: Monitorowaniem stanu środowiska zajmują się powołane do tego instytucje (WIOŚ, WSSE i inne). W niniejszym opracowaniu stan i funkcjonowanie środowiska analizowanego rejonu miasta Chełmży przedstawia się na podstawie danych zawartych w rocznych „Raportach o stanie środowiska w województwie kujawsko – pomorskim”, opracowanych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

Powietrze - jest to element środowiska, do którego emitowane są zanieczyszczenia w postaci stałej, ciekłej i gazowej, powstające w wyniku działalności człowieka jak i naturalnych procesów zachodzących na powierzchni ziemi. Wprowadzanie do powietrza substancje mają ujemny wpływ na zdrowie człowieka, florę i faunę, gleby, wody powierzchniowe i podziemne..

Na analizowanym terenie nie zidentyfikowano źródeł o ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Jedynie, jak wynika z Raportu o stanie środowiska za rok 2009 w rejonie oczyszczalni ścieków przy cukrowni jakość mikrobiologiczna powietrza okazała się bardzo dobra pod względem 5 badanych wskaźników, a jedynie 2 parametry (liczba promieniowców, liczba *Pseudomonas fluorescens*) wykazały, że powietrze jest średnio zanieczyszczone. Odczuwalny wpływ na jakość powietrza na obszarze miasta Chełmża wywiera prawie całoroczna aktywność produkcyjna Spalarni Wywaru Melasowego należącego do „AGRO – ECO – GASOLIN” S.A Warszawa Wytwórnia Alkoholu w Chełmży. Instalacja tego zakładu jest źródłem emisji technologicznej, w tym odorowej wywołującej liczne skargi mieszkańców. Zasięg jej oddziaływania obejmuje praktycznie całe miasto.

Wg Raportu o stanie środowiska województwa kujawsko – pomorskiego w 2010 r. w stacji bazowej ZSMP w Koniczynie jakość powietrza atmosferycznego mierzona metodami automatycznymi i manualnymi nie przekroczyła dopuszczalnych norm. Średnie roczne stężenia SO₂ wniósł 1,7 μ/m³, NO₂ – 3,2 μ/m³, natomiast wartość pyłu zawieszonego PM10 wyniosła średnio 36,7 μ/m³. Tylko w przypadku wartości pyłu zawieszonego PM10 zbliżyła się minimalnie do dopuszczalnych określonych norm. Stacja w Koniczynie znajduje się możliwie najbliżej badanego rejonu w powiecie toruńskim, dlatego też wyniki badań sporządzone w tej miejscowości dały podstawę do określenia stanu powietrza atmosferycznego.

Tabela nr 1. Emisja zanieczyszczeń w powiecie toruńskim w 2010 r.

powiat toruński	tona/rok					
	Emisja zanieczyszczeń		Emisja zanieczyszczeń		Emisja zanieczyszczeń	
	pyłowych	gazowych	ze spalania paliw	przemysłowych	ze spalania paliw	przemysłowych
	191,0	1141,4	150,3	40,7	1130,5	10,8

Hałas - pomiary hałasu komunikacyjnego w Chełmży w 2010 roku przeprowadzono na 4 stanowiskach, na ulicach przebiegających przez centrum miasta, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 551. Badania wykonano w porze dziennej i nocnej przy ulicy 3 Maja, Mickiewicza, Sikorskiego i Bydgoskiej. Wartości LAeqD uśrednione dla całej kampanii pomiarowej znajdowały się w przedziale 68,5 – 69,6 dB dla punktów pomiarowych zlokalizowanych na linii pierwszej zabudowy na wysokości 1,5 m n.p.t., oraz w przedziale

67,6 – 68,2 dB dla punktów pomiarowych na wysokości 4,0 m n.p.t., przy natężeniu ruchu pojazdów od 293 do 732 poj./h oraz 5,6 – 17,7% udziale pojazdów ciężkich. Średnie wartości LAeqN znajdowały się w przedziale 62,4 – 64,8 dB dla punktów pomiarowych zlokalizowanych na linii pierwszej zabudowy na wysokości 1,5 m n.p.t., oraz w przedziale 60,5 – 64,0 dB dla punktów pomiarowych na wysokości 4,0 m n.p.t., przy natężeniu ruchu pojazdów od 80 do 169 poj./h oraz 5,0 – 11,6% udziale pojazdów ciężkich. Największe przekroczenie (o prawie 15 dB) zarejestrowano w porze nocnej na stanowisku pomiarowym przy ulicy Mickiewicza, co związane jest z lokalizacją budynków mieszkalnych w niewielkiej odległości od jezdni. Udział pojazdów ciężkich w ogólnym strumieniu pojazdów poruszających się ulicą Mickiewicza w Chełmży wynosi ponad 11 %, zarówno w porze dziennej, jak i nocnej. W pozostałych punktach pomiarowych przekroczenia wahały się w porze dziennej od 7,6 dB do 9,6 dB, w porze nocnej od 10,8 dB do 14,8 dB. Obliczone wartości długookresowego średniego poziomu dźwięku, w punktach monitorowanych na terenie Chełmży w 2010 roku, dla pory doby wahały się od 69,5 do 72,6 dB. Analiza wyników pomiarów wskazuje na tendencję do obniżania się poziomu dźwięku o około 2 – 3 dB w okresie weekendów, z uwagi na mniejszy ruch samochodowy.

Więc można stwierdzić, iż jednym z głównych zagrożeń dla środowiska może być wzrost poziomu hałasu spowodowany wzmożoną urbanizacją badanego rejonu, a co związane jest bezpośrednio z motoryzacją na ulicach przy terenie objętym opracowaniem.

Wody powierzchniowe - W Chełmży nie prowadzono badań jakości zwykłej wody podziemnej ani w ramach monitoringu krajowego, ani regionalnego. Z badań wykonywanych przez właścicieli ujęć wód podziemnych wynika, że woda użytkowego poziomu wodonośnego jest zadowalającej jakości, kilka składników przekracza wartości dopuszczalne dla wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (żelazo, mangan, jon amonowy). Ocena biologiczna – stan dobry.

Z Raportu o stanie środowiska w województwie kujawsko – pomorskim w 2010 r. wynika, że stan Jeziora Chełmżyńskiego ze względu na zawartość chlorofilu „a” i wartość indeksu okrzemkowego OIJ odpowiadał IV klasie. Biorąc pod uwagę zawartość azotu ogólnego oraz fosforu ogólnego jezioro odpowiadało I i II klasie. Stan ekologiczny jeziora można było określić jako słaby, natomiast stan chemiczny zakwalifikowano jako dobry.

System monitorowania zmian zachodzących w omawianej przestrzeni opierać się powinien na okresowej ocenie przeglądu i rejestracji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tego obszaru, zaś za najistotniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, należy uznać monitorowanie w zakresie:

- poziomów hałasu w zasięgu dróg (według przepisów odrębnych);
- stanu powierzchni biologicznie czynnej, a w szczególności zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów komunikacyjnych (wg przepisów odrębnych).

Zaproponowane w projekcie zmiany mpzp rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenu, sposobu jego zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej, gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru. Nie istnieje potrzeba wskazania alternatywnego w stosunku do przedstawionego w projekcie planu rozwiązania w zakresie zagospodarowania obszaru, przy czym proponuje się wprowadzenie do ustaleń projektu planu propozycji przedstawionych w punkcie 11 prognozy, mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko.

13. STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Prognoza oddziaływania na środowisko jest sporządzana obowiązkowo dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niniejsze opracowanie zostało sporządzone dla potrzeb projektu zmiany mpzp miasta Chełmża dla terenów położonych pomiędzy ul Polną i Gen. Józefa Hallera.. Opracowanie to poddaje analizie stan środowiska przyrodniczego obszaru, jego zagrożenia i potencjalne zmiany w wyniku realizacji ustaleń planu. Stan środowiska przyrodniczego na omawianym obszarze jest dobry.

Celem planu jest określenie zasad kształtowania polityki przestrzennej i sposobu postępowania w sprawach przeznaczania terenu na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Projekt planu wskazuje ponadto zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Teren objęty mpzp przeznaczony jest pod funkcje: budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z usługami nieuciążliwymi.

W przypadku respektowania przepisów planu, nie powinny nastąpić znaczące zmiany w funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego obszaru. Natomiast liczyć się należy z skutkami negatywnymi, takimi jak:

- przekształceniu przypowierzchniowych warstw skalnych, związanym z dość dużą głębokości wykopami pod fundamenty budynków oraz podziemną infrastrukturę techniczną – zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej;
- zasadniczemu zwiększeniu liczby mieszkańców stałych oraz osób przebywających okresowo (pracownicy, klienci), z czym wiąże się zwiększony pobór wody podziemnej, zwiększenie ilości odpadów i ścieków komunalnych,

- wzrost natężenia ruchu kołowego (dowóz towarów, dojazdy klientów, nowe miejsca parkingowe i garaże), co spowoduje zwiększenie natężenia hałasu komunikacyjnego, ilości spalin,
- powstanie hałasu bytowego (sąsiedzkiego),
- potencjalne zagrożenie gruntu substancjami ropopochodnymi (nowe miejsca parkingowe, a w części terenu garaże),
- zmianie warunków mikroklimatycznych - zmniejszenie przewietrzania terenu przez wprowadzenie wysokiej zabudowy, zwiększenie emisji ciepła do atmosfery, pochodzącego z ogrzewania budynków.

Z kolei do pozytywnych skutków zalicza się:

- zwiększenie ilości nowych mieszkań,
- zwiększenie dostępności usług,
- poprawa estetyki zabudowy – uporządkowanie pozostałości po nieczynnych obiektach produkcyjnych, magazynowych itp.) i powstanie nowych, ładnych budynków mieszkaniowych i usługowych,
- zharmonizowanie nowej zabudowy (w terenie 2MW-U) z budynkiem o wartości historycznej (z terenu 1 MN).

Projekt zmiany planu miejscowego (przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług nieuciążliwych) odznacza się dużo mniejszą ingerencją w środowisko naturalne i mniejszym potencjalnie negatywnym wpływem w stosunku dotychczas obowiązujących ustaleń planu (przeznaczenie terenów do celów produkcyjnych usługowych).