

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE – uzupełniająca ZAWIERA:

CZEŚĆ TEKSTOWA

1. PODSTAWA PRAWNA	1
2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE	2
3. OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANISTYCZNE	2
4. ANALIZA WARUNKÓW FIZJOGRAFICZNYCH	3
4.1. Położenie fizyczno-geograficzne	3
4.2. Budowa geologiczna i rzeźba terenu	4
4.3. Warunki klimatyczne	4
4.4. Stan atmosfery	4
4.5. Klimat akustyczny	4
4.6. Zieleń	5
4.7. Istniejące zagospodarowanie	6
5. DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA	7
5.1. Ocena stanu środowiska	7
5.2. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku, jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia	8
5.3. Prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku, w przypadku braku zmiany planu	8
6. PLANISTYCZNE UWARUNKOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNE	8
6.1. Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych	8
6.2. Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska	9

CZEŚĆ GRAFICZNA

- Meßtischblatt z 1936 r. skala 1:25 000
 - Mapa topograficzna , skala 1:10 000
 - Mapa ewidencji gruntów, skala 1:1000
-
- ***OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE - SKALA 1:1000***

1. PODSTAWA PRAWNA

Niniejsze **uzupełniające opracowanie ekofizjograficzne** dotyczące projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **staromiejskiego zespołu zabudowy miasta Chojnowa**, sporządzono w wyniku zmiany Uchwały Nr XXXII/152/04 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 27 października 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą Nr XLIII/194/05 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 25 maja 2005 r., zmieniono w/w uchwałę w/s przystąpienia do sporządzenia planu. Tym samym odstąpiono od opracowywania terenów oznaczonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym symbolami: 18MW/U i 91 MW/MN/U, równocześnie obejmując opracowaniem następujące jednostki bilansowe: **031 KD1/2, 16 MW/U, 73MZ.**

Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego wynika z art.72 ust. 4, 5 i 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami).

Podstawą opracowania jest *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. Nr 155 poz. 1298)*. Rozporządzenie to określa zakres problematyki jaką opracowanie ekofizjograficzne powinno zawierać. Zgodnie z § 1. rozporządzenia: „opracowanie ekofizjograficzne sporządza się, biorąc pod uwagę:

- 1) dostosowanie funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych;
- 2) zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska;
- 4) eliminowanie lub ograniczanie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko;
- 5) ustalenie kierunków rekultywacji obszarów zdegradowanych.”

Zgodnie z w/w rozporządzeniem w procesie opracowywania ekofizjografii wykorzystane oraz przeanalizowane zostały wymagane materiały i opracowania.

Niniejsze uzupełniające opracowanie ekofizjograficzne składa się z części opisowej oraz części kartograficznej (mapa na której jest ona sporządzana pochodzi z państwowych zasobów geodezyjnych i kartograficznych i jest poświadczona za zgodność z oryginałem).

Ze względu na szczegółowe opracowanie zagadnień dotyczących terenu całego śródmieścia w podstawowej części ekofizjografii, w niniejszym opracowaniu zawarto jedynie uzupełniające informacje dotyczące kolejnych terenów objętych zmianą planu.

Część kartograficzna i opisowa opracowania podstawowego obejmuje:

- 1) rozpoznanie i charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska, udokumentowane i zinterpretowane przestrzennie w zakresie:
- 2) diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska,
- 3) wstępną prognozę dalszych zmian zachodzących w środowisku, polegającą na określeniu kierunków i możliwej intensywności przekształceń i degradacji środowiska, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie;

- 4) określenie przyrodniczych predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze;
- 5) ocenę przydatności środowiska, polegającą na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru;
- 6) określenie uwarunkowań ekofizjograficznych, formułowanych w postaci wniosków z analiz, prognoz i ocen, stosownie do przedmiotu i skali sporządzanego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

W opracowaniu wzięto pod uwagę istniejący sposób zagospodarowania terenów, objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

Wykorzystano te same materiały wyjściowe, które przeanalizowano dla podstawowej części ekofizjografii.

Sporządzenie niniejszego opracowania uzupełniającego rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską Chojnowa Uchwały Nr XLIII/194/05 z dnia 25 maja 2005 r., zmieniającej uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy miasta Chojnowa .

Rozpoczęto od inwentaryzacji terenu oraz oceny stanu środowiska, w granicach objętych opracowaniem i terenach bezpośrednio z nim związanych.

Niniejsze opracowanie uzupełniające zawiera część tekstową i część graficzną.

3. OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANISTYCZNE

Terenie objęty niniejszą ekofizjografią obejmuje następujące jednostki bilansowe:

- **031 KD1/2,**
- **16 MW/U,**
- **73 MZ,**

W momencie przystąpienia do przedmiotowej zmiany planu dla w/w jednostek bilansowych obowiązują następujące funkcje terenów:

- 031 KD1/2 – projektowana ulica dojazdowa do terenu usług sportu i rekreacji,
- 16 MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług komercyjnych, nieuciążliwych, dopuszczalna zabudowa jednorodzinna.
- 73 MZ – teren przeznaczony pod mieszkalnictwo zbiorowe. Adaptacja internatu Zespołu Szkół Rolniczych.

Obowiązującym opracowaniem zawierającym kierunki zagospodarowania między innymi dla terenów objętych zmianą w/w planu, jest „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa**”, uchwalone dnia 7 lipca 1997r, Uchwałą Nr XXXII/128/97 Rady Miejskiej w Chojnowie. Obszary objęte zmianą planu, a tym samym będące przedmiotem niniejszego uzupełniającego opracowania ekofizjograficznego, pod względem struktury funkcjonalno-przestrzennej leżą w strefie terenów zabudowanych oraz zabudowanych wymagających rehabilitacji.

Dla śródmieścia (czyli jednostek bilansowych A i B) studium zakłada potrzebę niezbędnych wyburzeń budynków mieszkalnych oraz rozgęszczenie ich. „Ponieważ Chojnow

to teren starej, substandardowej zabudowy, nieodzownym jest przyjęcie rozwiązań przestrzennych i realizacyjnych mających na celu podniesienie estetyki i wymogów architektonicznych wobec budownictwa zwłaszcza mieszkaniowego.”

Dla terenów tych zaznaczone zostało priorytetowe uchwalenie planów miejscowych.

4. ANALIZA WARUNKÓW FIZJOGRAFICZNYCH

4.1. Położenie fizyczno-geograficzne.

Przedmiotowe trzy jednostki bilansowe objęte zmianą planu, znajdują się w granicach staromiejskiego zespołu zabudowy miasta Chojnowa.

Poszczególne w/w tereny sąsiadują:

- **031 KD1/2:**
 - od północy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Małachowskiego,
 - od zachodu – niezabudowany plac zielony – usługi sportu,
 - od wschodu – ul. Małachowskiego,
 - od południa – Miejski Ośrodek Kultury wraz z terenem zielonym,
- **16 MW/U,**
 - od północy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (IV kondygnacje) wraz z terenem zielonym oraz nieużytkowane obiekty dawnego kina, zlokalizowane przy ul. Królowej Jadwigi,
 - od zachodu – niezabudowany plac zielony oraz budynek archiwum przy Urzędzie Miejskim,
 - od wschodu – ul. Wolności, w pierzei wschodniej budynki zabudowy jednorodzinnej (II – kondygnacyjne),
 - od południa – Park Miejski,
- **73 MZ,**
 - od północy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (V – kondygnacyjna) towarzyszący teren zielony,
 - od zachodu – ul. Bohaterów Getta Warszawskiego – w pierzei zachodniej budynek Banku Zachodniego W.B.K. (III – kondygnacyjny), na wyższych kondygnacjach funkcja mieszkaniowa, towarzyszący teren zielony,
 - od wschodu – zabudowa mieszkaniowa II – kondygnacyjna o walorach kulturowych,
 - od południa – ul. Dąbrowskiego - zabudowa mieszkaniowa III – kondygnacyjna o walorach kulturowych,

Przedmiotowe tereny obejmują bardzo zróżnicowane tereny związane w rozmaity sposób z tkanką miejską.

Wnioskowane zmiany dotyczą korekty ustaleń planu dla całej jednostki bilansowej, bądź też zmiana dotyczy jedynie poszczególnych obiektów znajdujących się w granicach danej jednostki.

4.2. Budowa geologiczna i rzeźba terenu.

Dane dotyczące budowy geologicznej przedmiotowych terenów są takie same, jak w części podstawowej ekofizjografii – jednakowe dla wszystkich jednostek bilansowych.

Na terenach objętych opracowaniem nie występują **wody powierzchniowe**.

Obszary nie są użytkowane rolniczo. Obecna funkcja terenu oraz przewidywane zmiany zagospodarowania przestrzennego nie wprowadzają funkcji związanych z użytkami rolnymi.

Biorąc pod uwagę wszystkie elementy środowiska geograficznego jak rzeźba, budowa geologiczna, warunki geologiczno inżynierskie, zwierciadło wód gruntowych, gleby i klimat, terenów objętych niniejszym opracowaniem uzupełniającym, stwierdza się, że tereny te znajdują się w granicach strefy **Ib**.

Ib – strefa położona jest w obrębie istniejącej zabudowy miejskiej i przemysłowej. W podłożu występują gliny merenowe na piaskach i żwirach fluwioglacjalnych. Lokalnie gliny przewarstwione piaskami. Utwory te przykryte są warstwą nasypów mineralno-gruzowych o miąższości ca 4.0 m. W skład nasypu wchodzi gruz, cegła, zaprawa murarska, kamienie, piasek, glina. Zwierciadło wody gruntowej występuje w różnych poziomach, przeciętnie ok. 3,5 m. Występowanie jest uzależnione od budowy geologicznej. Warunki klimatyczne nie budzą zastrzeżeń. Strefa wskazana do zabudowy. Ze względu na różną miąższość nasypów, zmienne warunki fundamentowania. Grunty o różnej nośności.

4.3. Warunki klimatyczne.

Dane takie same, jak w części podstawowej ekofizjografii – jednakowe dla przedmiotowych jednostek bilansowych (porównaj opracowanie ekofizjograficzne podstawowe pkt. 4.3. (kwiecień 2005r.)).

4.4. Stan atmosfery

Dane takie same, jak w części podstawowej ekofizjografii – jednakowe dla przedmiotowych jednostek bilansowych (porównaj opracowanie ekofizjograficzne podstawowe pkt. 4.4. (kwiecień 2005r.)).

4.5. Klimat akustyczny.

Dane ogólne o zagrożeniu hałasem na terenie śródmieścia miasta Chojnowa są takie same, jak w części podstawowej ekofizjografii (porównaj opracowanie ekofizjograficzne podstawowe pkt. 4.5. (kwiecień 2005r.)).

Dla terenu całego miasta Chojnowa wykonano pomiary natężenia hałasu drogowego oraz natężenia ruchu pojazdów na podstawie których sporządzono Plan akustyczny miasta Chojnowa (1993 r.). Badania wykonano na 100% ulic miasta. Zarówno w porze dziennej jak i nocnej.¹

¹ Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska Legnica, Raport o stanie środowiska województwa Legnickiego w 1993 r.; Legnica 1994r.,

Dla terenów objętych przedmiotowym opracowaniem odnotowano następujący równoważny poziom natężenia dźwięku:

Lp.	Teren objęty planem	równoważny poziom natężenia dźwięku (dB)	
		Pora dzienna	Pora nocna
1.	031KD1/2	poniżej 60,0	poniżej 60,0
2.	16 MW/U	poniżej 60,0 do 62,7	poniżej 60,0 do 61,1
3.	73 MZ	poniżej 60,0 do 66,5	poniżej 60,0 do 62,9

Zgodnie z otrzymanymi wynikami pomiarów hałasu, dla żadnego z przedmiotowych terenów nie zostały przekroczone dopuszczalne normy.

Dla terenów objętych niniejszym opracowaniem natężenie hałasu związane jest z ruchem kołowym i układem komunikacyjnym na terenie miasta. Zmiana planu miejscowego, dotycząca m.in. uzupełnienia lub poszerzenia dotychczasowych jego zapisów, jest bezpośrednio związana z funkcjonowaniem śródmieścia Chojnowa, nie występuje więc konieczność wprowadzania zapisów odnośnie szczególnych barier akustycznych.

4.6. Zieleń.

Tereny objęte zmianą planu są zlokalizowane w śródmieściu Chojnowa. Ze względu na istniejącą intensywną zabudowę (w przeważającej części mieszkalno-usługową) zorganizowana zieleń wysoka występuje jedynie fragmentarycznie.

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

- **031KD1/2** – teren w południowej części zagospodarowany zielenią nieuporządkowaną, porośnięty całkowicie samosiejkami, zieleń wysoką stanowi starodrzew w liczbie: dwie robinie akacjowe, lipa drobnolistna, kasztanowiec zwyczajny. W części północnej teren zajmowany jest przez ogródki przydomowe zadrzewiony drzewkami owocowymi. Teren przedzielony jest wzdłuż wysokim murem przyporowym w związku z dużą różnicą w poziomie terenu.
- **16 MW/U** – teren we wschodniej części intensywnie zabudowany, w części zachodniej zagospodarowany zielenią niską (trawniki strzyżone) oraz zielenią wysoką (leszczyna pospolita, klon pospolity, klon jawor, dąb czerwony, robinia akacjowa, brzoza białokwiatowa, sumak octowiec, świerk . Żywopłoty zielone – ligustr pospolity. Od południowej strony jednostka graniczy z parkiem miejskim,
- **73 MZ** – jednostka posiada zagospodarowany teren zielony. Od strony ul.Dąbrowskiego i Bohaterów Getta Warszawskiego budynek otoczony jest trawnikiem strzyżonym z zielenią ozdobną. W północnej części działki, wzdłuż ulicy Bohaterów Getta Warszawskiego znajduje się ogródek przydomowy a w nim pojedyncze nasadzenia drzew liściastych w tym owocowych (grusza, jabłoń).

Wszystkie zinwentaryzowane na terenie kwartałów objętych zmianą planu drzewa i krzewy zawiera poniższa tabela, zostały one także przedstawione na planszach **”Opracowanie ekofizjograficzne”** w skali 1:1000.

Lp.	Nazwa łacińska	Nazwa potoczna
1.	<i>Picea Excelsa</i>	świerk pospolity
2.	<i>Quercus rubra</i>	dąb czerwony
3.	<i>Robinia pseudacacia</i>	robinia akacjowa
4.	<i>Acer pseudoplatanus</i>	klon jawor
5.	<i>Acer platanoides</i>	klon pospolity
6.	<i>Tilia cordata</i>	lipa drobnolistna
7.	<i>Betula pendula</i>	brzoza brodawkowata
8.	<i>Aesculus hippocastanum</i>	kasztanowiec zwyczajny
9.	<i>Rhus typhina</i>	sumak octowiec
10.	<i>Syringa vulgaris</i>	lilak zwyczajny
11.	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	Cyprysik Lawsona
12.	<i>Ligustrum vulgare</i>	ligustr pospolity
13.	<i>Corylus avellana</i>	leszczyna pospolita
14.	<i>Mahonia aquifolium</i>	mahonia pospolita
15.	<i>Malus domestica</i>	jabłoń domowa
16.	<i>Pyrus</i>	grusza

Pod względem **różnorodności biologicznej** poszczególne obszary nie zostały sklasyfikowane jako szczególnie wartościowe. Szata roślinna jest umiarkowanie zróżnicowana, nie można wskazać obiektów wartych objęcia szczególną opieką, zabiegami ratowniczymi lub konserwatorskimi, wykraczającymi poza ogólnie przyjęte zabiegi stosowane wobec zieleni miejskiej.

Powiązania przyrodnicze przedmiotowych terenów z szerszym otoczeniem:

- **031 KD1/2** – jednostka sąsiaduje, od zachodu z terenem sportowym stanowiącym rozległy obszar zielony, który od strony północnej graniczy z terenami użytkowymi rolniczo, bezpośrednio od północy teren graniczy z ogródkami przydomowymi.
- **16 MW/U** – jest to teren położony ok. 50m od koryta rz. Skory, od strony południowej teren graniczy z Parkiem,
- **73 MZ** – teren z wszystkich stron otoczony zabudową miejską,

Generalnie wszystkie kwartały otoczone są (przynajmniej w części) nieregularną zabudową o funkcji mieszkalnej, usługowej lub gospodarczej. Najbliższe kompleksy zielone o powierzchni znaczącej w skali miasta to teren parku wraz z terenem użytków zielonych towarzyszących korytu rz. Skory oraz rozległe tereny sportowe zlokalizowane na północny zachód od terenu opracowania (63UPk i 031KD1/2).

4.7. Istniejące zagospodarowanie

Szczegółowe zagospodarowanie poszczególnych terenów przedstawia się następująco:

- **031 KD1/2** – jest to teren niezagospodarowany, w chwili obecnej porośnięty gęsto samosiejkami. Znajdują się tu trzy okazałe drzewa. Całość kwartału znajduje się w poziomie terenu przyległej od południa jednostki bilansowej 63Upk. W związku z powyższym od strony ul. S. Małachowskiego oraz od strony jednostki 62MN znajdującej się po stronie północnej, teren ograniczono murem oporowym, ze względu na różnicę poziomów wysokości ok. 1,5 metra.

- **16 MW/U** – kwartał jest w znacznym stopniu zabudowany, głównie zabudową mieszkalno-usługową, II i III-kondygnacyjną. Jedynie wschodnią część kwartału stanowi teren zielony, posiadający zieleń wysoką i trawniki w parterach. Na pozostałej długości pierzei północnej znajdują się: wydzielone wejście do budynku mieszkalnego położonego wewnątrz kwartału, zagospodarowany małą architekturą i wygrodzony ogrodzeniem ogródek przy kawiarni „Duszka”, budynek kawiarni „Duszka”, budynek mieszkalny, fragment wysokiego muru, budynek narożny mieszkalno-usługowy (sklep w parterze). W pierzei wschodniej znajduje się: dłuższa elewacja w/w budynku mieszkalno-usługowego, prześwit w zabudowie umożliwiający wjazd na teren niewielkiego podwórza o nawierzchni częściowo utwardzonej oraz kolejny budynek mieszkalny. Od strony podwórza znajdują się wjazdy do trzech garaży, wejścia do wszystkich budynków oraz do znajdujących się tu obiektów gospodarczych. Od strony południowej kwartał graniczy z parkiem miejskim. Południowa granica kwartału pokrywa się ze średniowiecznymi murami obronnymi miasta Chojnowa. W części wschodniej są one widoczne zaledwie w przyziemiu a wyżej są już całkowicie przebudowane i wkomponowane we współczesną zabudowę, natomiast w części zachodniej na niewielkim fragmencie widać pozostałości starych obwarowań.
- **73MZ** – główną zabudowę stanowi budynek mieszkalny w chwili obecnej niezagospodarowany, dostępny od ul. J. Dąbrowskiego oraz od ul. Bohaterów Getta Warszawskiego. Jest to budynek II – kondygnacyjny, o dachu wielospadowym, zakwalifikowany jako obiekt o walorach kulturowych. Wjazd na teren częściowo utwardzonego podwórza od strony ul. Bohaterów Getta Warszawskiego. Od strony ul. Dąbrowskiego wygrodzony ogród. W północnej części jednostki znajdują cztery garaże oraz zorganizowany ogródek przydomowy. Na granicy kwartału z sąsiednią jednostką 74MW/MN/U (bezpośrednio przylegając do budynku na działce sąsiedniej) znajduje się dwukondygnacyjny budynek mieszkalny, w chwili obecnej zagospodarowany. Budynek ten jest prosty w formie, ma stosunkowo niewielką powierzchnię, wejście znajduje się od strony podwórka.

Obszary objęte planem posiadają pełną infrastrukturę techniczną, czyli sieci: wodociągową, kanalizacyjną, sieć elektroenergetyczną i telefoniczną oraz oświetlenie uliczne.

5. DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

5.1. Ocena stanu środowiska

Teren objęty opracowaniem pod względem stanu środowiska został szczegółowo opisany w poprzednich punktach niniejszego opracowania oraz opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym.

W kontekście oceny stanu całości krajobrazu na tym terenie, stwierdza się, że pod względem:

- stanu zachowania walorów krajobrazowych i historycznych,
- stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych,
- odporności środowiska na degradację,
- zdolności środowiska do regeneracji,
- zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi,

naależy przyjąć jako spójne i obowiązujące zapisy zawarte w pkt. 5.1. podstawowej części opracowania ekofizjograficznego (kwiecień 2005r.).

Przedmiotowe tereny utraciły swój naturalny charakter w wyniku wprowadzenia przez człowieka funkcji mieszkalnych i użytkowych. W chwili obecnej uwarunkowania przyrodnicze nie wykluczają użytkowania w/w terenów jako jednostek mieszkalno-usługowych bądź usługowych, jednak **dalsze zagospodarowanie wyszczególnionych kwartałów powinno dążyć do równoczesnej poprawy stanu przyrody na tym terenie.**

5.2. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku, jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia.

Zmiany zachodzące w środowisku należy rozpatrywać w większej skali niż tylko przedmiotowe obszary objęte zmianą planu, czynniki dotyczące zanieczyszczenia powietrza czy pogorszenia klimatu akustycznego są efektem funkcjonowania całego miasta. W zakresie najważniejszych zagrożeń środowiska na przedmiotowym terenie **należy przyjąć jako spójne i obowiązujące zapisy zawarte w pkt. 5.2. podstawowej części opracowania ekofizjograficznego (kwiecień 2005r.).**

5.3. Prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku w przypadku braku zmiany planu.

Ustalenia w całości spójne z zawartymi w pkt. 5.3. podstawowej części opracowania ekofizjograficznego (kwiecień 2005r.).

Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu, przebudowa wjazdów i zjazdów komunikacyjnych, lokalizacja nowych obiektów kubaturowych, zmiana ich parametrów lub funkcji, wprowadzenie elementów infrastruktury technicznej – niezgodnych z obowiązującym planem wymaga każdorazowo procedury zmiany odpowiednich zapisów w trybie zmiany planu miejscowego.

Plany sporządzone z poszanowaniem prawa i realizowane w takim duchu w minimalnym stopniu zmienia środowisko.

6. PLANISTYCZNE UWARUNKOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNE

6.1. Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych.

- wszystkie tereny objęte zmianą planu to grunty budowlane,
- jako jednostki bilansowe terenu śródmieścia - mają dostęp do układu komunikacyjnego, wyposażonego w chodniki dla ruchu pieszego (asfalt lub kostka betonowa),
- warunki geologiczno - inżynierskie są wystarczające dla lokalizacji obiektów kubaturowych; podłoże stanowią przede wszystkim żwiry,
- poziom wód gruntowych dla przeważającej części terenu występuje poniżej 3 m,
- tereny nie są bezpośrednio narażone na zalanie wodami powodziowymi rzeki Skory,
- zabudowa przy ul. Dąbrowskiego jest narażona na niekorzystne warunki akustyczne,
- obszar jest w pełni uzbrojony pod względem infrastruktury technicznej,

Tereny objęte opracowaniem nie wykazują cech, które świadczyłyby o niskiej przydatności tych terenów dla rozwoju funkcji jakie zostaną przypisane mu w efekcie zmiany planu miejscowego. Istniejące natężenie hałasu wzdłuż poszczególnych ulic w przypadku projektowanego zagospodarowania terenu nie stanowi czynnika dyskwalifikującego gdyż mieści się w dopuszczalnych normach.

6.2. Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska.

Ze względu na niewielkie zasoby przyrodnicze przedmiotowych terenów, wymóg ochrony zasobów środowiska, ogranicza się do ochrony zieleni i jej wprowadzenia.

Zaleca się redukcję rosnących samosiejek pomiędzy istniejącą zabudową. Należy pozostawić jedynie okazy zdrowe, o znacznych walorach estetycznych.

Należy wprowadzić liczne nowe nasadzenia:

- drzew liściastych (zwłaszcza gatunków odpornych na skażenie środowiska),
- drzew iglastych (zimozielonych),
- krzewów ozdobnych,

Wprowadzona zieleń nie może być nasadzana przypadkowo, a jej skład gatunkowy powinien być zróżnicowany. Założenie powinno zawierać wszystkie formy zielone, czyli: zieleń wysoką (drzewa liściaste i iglaste), zieleń średnią (krzewy), pnącza, partery (trawniki pokrywające wszystkie tereny nieutwardzone).