

SPIS TREŚCI

1. Wstęp	4
2. Cel opracowania.....	4
2.1. Przepisy prawne wykorzystane w opracowaniu.....	4
2.2. Informacje o aktach prawnych Rady Miasta	5
3. Wykorzystane materiały	6
4. Metoda i zakres opracowania.....	6
5. Uwarunkowania środowiska naturalnego obszaru, stan zagospodarowania oraz jego najbliższe otoczenie.....	6
6. Analiza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	10
6.1. Dyspozycje funkcjonalne planu	10
6.2. Zasady zachowania ład przestrzennego, kształtowania przestrzeni, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.....	11
6.3. Zasady ochrony środowiska.....	11
6.4. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.....	12
6.5. Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru.....	12
6.6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	12
7. Zgodność ustaleń projektu planu z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska.....	13
8. Zgodność ustaleń projektu planu z uwarunkowaniami fizjograficznymi.....	14
9. Propozycje modyfikacji zapisów planu.....	14
10. Ocena tendencji zmian przy braku realizacji zapisów planu.....	15
11. Prognoza stanu środowiska naturalnego.....	15
12. Ocena potencjalnych zagrożeń dla środowiska i ludzi mogących powstać w wyniku realizacji ustaleń planu.....	20
13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	20

1. WSTĘP

Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest załącznikiem do projektu planu, która w swym opisie zawiera merytoryczne uzasadnienie proponowanych rozwiązań z zachowaniem wymagań zrównoważonego rozwoju, jak również stanowi układ odniesienia, oceniający projektowane zmiany.

Prognoza jak i jej wnioski nie są wiążące dla Władz Miasta i Obywateli, ale mogą mieć istotny wpływ zarówno na kształt jak i późniejszą realizację ustaleń planu. Na etapie prac nad sporządzaniem projektu planu prognoza spełnia rolę „środka wczesnego ostrzegania” tzn. wskazuje możliwości wystąpienia niekorzystnych skutków dla środowiska, natomiast w trakcie realizacji planu powinna przyczynić się do wyboru wariantów korzystnych dla środowiska tzn. tych, których działania prowadzą do minimalizacji niekorzystnego wpływu ustaleń planu na środowisko.

Prognoza wpływu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko nie jest aktem prawnym prawa miejscowego jak również nie ustanawia na jego terenie przepisów prawnych.

2. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania „Prognozy” jest określenie i ocena przewidywanych skutków dla środowiska przyrodniczego, ludzi, zabytków, które mogą wynikać z realizacji projektowanego zagospodarowania terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego bezpośredniego otoczenia. Ocena ta daje możliwość wpływu na końcowe formy zapisów planu.

Prognozę opracowano na podstawie:

- ❖ art. 17 pkt 4 i pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 (z późn. zm.)
- ❖ art. 50 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Dz. U. z 2008 r. nr 199, poz. 1227

2.1. Przepisy prawne wykorzystane w opracowaniu

Podstawowym aktem prawnym dla wykonania Prognozy, w tym proponowanych zapisów do projektu planu jest ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i przepisy odrębne:

- ❖ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. nr 80 poz. 717 (z późn. zm.)

- ❖ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska Dz. U. nr 25, poz. 150 z 2008 r. (tekst jednolity)
- ❖ Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne Dz. U. nr 239, poz. 2019 (tekst jednolity z późn. zmianami)
- ❖ Ustawa z dnia 13 września 1996 r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Dz. U nr 236, poz. 2008 z 2005 r. (tekst jednolity)
- ❖ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. nr 120, poz. 826 z 2007 r.

2.2. Informacje o aktach prawnych Rady Miasta

Rada Miejska Nieszawa podjęła Uchwałę nr II-16/6 z dnia 06 grudnia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nieszawa obejmującego działki ograniczone ulicami: Warszawską, Szkolną, Mickiewicza i wysoką skarpą oraz Uchwałę nr IX-58/07 zmieniającą Uchwałę nr II-16/6 z dnia 06 grudnia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nieszawa obejmującego działki ograniczone ulicami: Stodólną, Szolną, Diabelską Górka, Kościuszki i Mickiewicza.

Przedmiotem planu jest:

1. Przeznaczenie terenów oraz określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
8. Szczegółowe zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów,

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru zgodny jest z zasadami polityki przestrzennej Miasta realizowanej przez Władze Miasta, zawartymi w Kierunkach rozwoju Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nieszawa.

3. WYKORZYSTANE MATERIAŁY

Prognozę sporządzono w oparciu o następujące materiały i opracowania:

- Dokumentacja Ekofizjograficzna dla terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nieszawy - ulica Stodólna
- Raport o stanie środowiska WIOŚ Bydgoszcz 2008 r.,
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nieszawa

4. METODA I ZAKRES OPRACOWANIA

Metoda sporządzenia „Prognozy” oraz jej zakres zostały dostosowane do problematyki wynikającej ze zmian funkcji terenu z uwzględnieniem warunków, jakie określa art. 17 pkt 4 i pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. nr 80 poz. 717 (z późn. zmianami) oraz art. 50 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Dz. U. z 2008 r. nr 199, poz. 1227

5. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA NATURALNEGO OBSZARU, STAN

ZAGOSPODAROWANIA ORAZ JEGO NAJBLIŻSZE OTOCZENIE

Ocena stanu środowiska naturalnego, uwarunkowania środowiska oraz analiza ich cech dotyczyć będzie: położenia obszaru objętego opracowaniem w stosunku do terenów sąsiednich oraz sposobu ich zainwestowania, obecnego użytkowania terenu, geomorfologii, budowy geologicznej, gleby, wód podziemnych, zasobów naturalnych, hydrografii, wód powierzchniowych, szaty roślinnej, zwierzęcej, klimatu, stanu czystości powietrza atmosferycznego, klimatu akustycznego, gospodarki odpadami, gospodarki wodno – ściekowej, środowiska kulturowego oraz dóbr materialnych.

Obszar przeznaczony pod nowe funkcje stanowi w większości grunty rolne niezabudowane, które zgodnie z ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie podlegają wymogowi zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele inne niż rolnicze.

Obejmuje swym zasięgiem teren niezagospodarowany częściowo zabudowany budynkami mieszkaniowymi, w części o funkcji sportu – boiska sportowego (obecnie nieużytkowanego

zgodnie z funkcją sportu) wymagający ustanowienia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, potrzeb ukształtowania układu komunikacyjnego.

Charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną, posiada dostęp do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej z możliwością objęcia zorganizowaną obsługą w zakresie wywozu odpadów komunalnych i gospodarki ściekowej.

Położony jest w granicach przyrodniczego terenu podlegającego ochronie prawnej – obszaru chronionego krajobrazu „Nizina Ciechocińska” utworzonego Uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej nr XX/92/83 z dnia 15. 06. 1983 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu Dz. Urz. WRN nr 3 poz. 22 z dnia 25.07.1983 r. Ponadto do w/w wydano następujące akty prawne:

Rozporządzenie nr 46 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 marca 1999 r. w sprawie ustalenia i ogłoszenia wykazów aktów prawa miejscowego obowiązujących na terenie Województwa Kujawsko-Pomorskiego lub jego części Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 19 poz. 117 z dnia 26 marca 1999 r.

Rozporządzenie nr 13 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 9 czerwca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 72 poz. 1376, które wprowadziło na obszarze chronionego krajobrazu między innymi następujące zakazy:

- 1) Realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
 - 2) Dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą celom innym niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
 - 3) Likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- Powyższe zakazy nie dotyczą:
- 1) Wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;
 - 2) Prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;
 - 3) Realizacji zadań inwestycji celu publicznego.

Teren opracowania zawiera się w obszarze ograniczonym od:

- strony północnej - ulica Mickiewicza
- strony wschodniej – ulica Kościuszki
- strony południowej - ulica Szkolna
- zachodniej – ulica Stodólna

Pod względem geomorfologicznym teren opracowania znajduje się w obrębie dwóch jednostek: wysoczyzny morenowej i doliny Wisły.

Reprezentuje rzeźbę charakterystyczną dla Niżu Polskiego tj. wysoczyznę morenową z jej strefą krawędziową, dolinę rzeki Wisły wraz z terenami rzecznyymi.

Budowę geologiczną reprezentują następujące jednostki geologiczne:

- glina morenowa z wkładkami utworów piaszczystych i pojedynczych głazików obejmująca centralną i granice północnej i południowej części opracowania
- utwory piaszczyste o przewadze piasku drobnego i pylastego pochodzenia spływowego obejmujące górne części obniżeń terenu usytuowane w północnej i południowej części opracowania
- piasek drobnoziarnisty i pylasty z domieszką utworów organogenicznych zalegający w najniższych partiach dolinek bocznych.

Osią hydrograficzną analizowanego terenu jest rzeka Wisła, która stanowi czynnik drenujący dla wód powierzchniowych i podziemnych. Wraz z budową geologiczną kształtuje ona sieć wód powierzchniowych i podziemnych. Ciekim stałym analizowanego terenu jest rów opasujący (drenujący) nieczynny stadion miejski. Sieć wód powierzchniowych na analizowanym terenie funkcjonuje w sposób dynamiczny wyłącznie podczas wiosennych roztopów lub w okresie intensywnych opadów deszczu z kierunkiem spływu po powierzchni ku Wiśle.

Na analizowanym terenie występuje dwukierunkowość zalegania zwierciadła wód gruntowych. Pierwszy z nich związany z krążeniem wody w strefie krawędziowej wysoczyzny morenowej, w której zaleganie wód gruntowych występuje na poziomie 2-4 m p.p.t. i poniżej i dotyczy głównie zachodniej części opracowania. Drugi wiąże się z jej drenażem w miejscu obniżeń terenowych i występuje na poziomie mniejszym niż 2 m p.p.t. a nawet poniżej 1 m p.p.t.

Klimat omawianego terenu, jak również całego miasta wchodzi w skład dzielnicy rolniczo - klimatycznej środkowej, która wyróżnia się dobrymi warunkami klimatycznymi, natomiast gorszymi pod względem ilości opadów atmosferycznych.

Średnie roczne temperatury powietrza nie wykazują większych odchyśleń od średniej temperatury województwa i wynoszą odpowiednio:

- średnia temperatura miesiąca stycznia – $-2,5^{\circ}\text{C}$
- średnia temperatura miesiąca lipca $+ 18,5^{\circ}\text{C}$
- średnia temperatura roczna $+ 8,5^{\circ}\text{C}$

Powyżej podane wartości temperatury mają charakter uśredniony. W rzeczywistości są one modyfikowane lokalnie występującymi warunkami – rzeźbą terenu, stopniem pokrycia terenu szatą roślinną i jej rodzajem, wilgotnością itp.

Na omawianym terenie dominującym kierunkiem wiejących wiatrów jest kierunek zachodni, który stanowi ok. 45% udziału wiatrów wiejących w stosunku do wszystkich jego kierunków. Najrzadszym kierunkiem wiejących wiatrów jest kierunek północny.

Szata roślinna analizowanego terenu związana jest bezpośrednio z formą jego użytkowania. Przeważają tereny trawiaste z elementami zieleni wysokiej. Zagłębienia dolinek erozyjnych porastają pojedyncze, wodolubne drzewa i krzewy.

W obszarze opracowania nie występują gatunki roślin objęte ochroną gatunkową na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 września 2001 r. w sprawie listy gatunków roślin rodzimych dziko występujących objętych ochroną gatunkową ścisłą i częściową oraz zakazów właściwych dla tych gatunków i odstępstw od tych zakazów (Dz. U. nr 106, poz. 1176), siedliska przyrodnicze podlegające ochronie prawnej na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 r. w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (Dz. U. nr 13, poz.61). Występują natomiast obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz obiekt archeologiczny – stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod numerem 21 na obszarze AZP 44-46 nr 12 w miejscowości Nieszawa.

Świat zwierzęcy tworzy drobna fauna siedliskowo związana z terenami zadrzewionymi i zakrzewionymi oraz z bezpośrednim sąsiedztwem zabudowań.

Higiena atmosfery na omawianym terenie nie budzi większych zastrzeżeń. Nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń emitowanych do powietrza atmosferycznego – dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i opadu pyłu (głównie pochodzenia energetycznego). Źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego są zakłady przemysłowe, usługowe, rzemieślnicze, kotłownie węglowe. Ilość emitowanych zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ma bezpośredni związek z rodzajem stosowanego paliwa energetycznego, sprawnością urządzeń grzewczych i stopniem uprzemysłowienia miasta.

W sąsiedztwie rozpatrywanego terenu zlokalizowane są głównie źródła emisji zanieczyszczeń: paleniska domowe (niskie źródła) i komunikacja.

Komunikacyjne źródła emisji pochodzą z przemieszczających się pojazdów ulicami znajdującymi się w granicach opracowania oraz bezpośrednio z nimi sąsiadującymi. Są to zanieczyszczenia zawarte w spalinach pojazdów mechanicznych.

Głównymi źródłami emisji hałasu w obszarze opracowania są pojazdy przemieszczające się ulicami: Mickiewicza, Kościuszki, Szkolną i Stodólną.

Miasto posiada komunalną oczyszczalnię ścieków, do której powinny być kierowane poprzez istniejące (i projektowane) w ulicach kolektory sanitarne, wszystkie wytworzone ścieki z terenu

opracowania. Wody opadowe po wstępnym oczyszczeniu winny być odprowadzone do sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi.

Odpady komunalne winny być gromadzone w odpowiednio przystosowanych pojemnikach i docelowo wywożone na składowisko odpadów komunalnych.

6. ANALIZA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obszar objęty opracowaniem obejmuje swym zasięgiem tereny wymagające uporządkowania wraz z ustanowieniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, potrzeby ukształtowania dróg układu komunikacyjnego.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru zgodny jest z kierunkami rozwoju miasta zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nieszaw,

W oparciu o wnioski i zalecenia zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym do projektu planu wprowadzono zespół ustaleń o charakterze proekologicznym mających za zadanie minimalizację oddziaływania na środowisko naturalne planowanych zmian przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu

6.1 Dyspozycje funkcjonalne planu

W projektowanym przeznaczeniu zagospodarowania obszaru opracowania wyznaczono następujące tereny o przeznaczeniu podstawowym oznaczone symbolami:

- MN, MN/Z – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- EE tereny elektroenergetyki
- W – tereny gospodarki wodnej
- KD-D – tereny dróg publicznych
- KX – teren ciągu pieszo-jezdnego.

Ponadto w obszarze planu ustalono:

- Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone planem
- Linie podziału terenów o tym samym przeznaczeniu - orientacyjne
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Przeznaczenie terenów

6.2 Zasady zachowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

W zakresie zasad ogólnych i szczegółowych stanowiących o powstaniu nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej ustalenia planu określają zasady kształtowania przestrzeni. Są nimi:

- Ustalenie dla poszczególnych terenów minimalnych i optymalnych powierzchni działek budowlanych, parametrów dotyczących wysokości zabudowy; geometrii, pokrycia oraz kątów nachylenia połaci dachów; możliwość lokalizacji garaży i budynków gospodarczych
- Adaptacja istniejącej zabudowy (dla terenu o symbolu planu 6 MU), dopuszczenie możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy oraz dopuszczenie budowy nowej, dopuszczenie
- Dopuszczenie jako funkcji uzupełniającej dla terenu o symbolu planu 4 MW – usługi związane z obsługą ludności
- Dopuszczenie jako funkcji uzupełniającej dla terenów o symbolach planu 5 MNU, 6 MNU, 7 MN/Z – uprawy polowe i ogrodnicze

Ustalenia planu jednoznacznie zakazują:

- **Lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów o symbolach planu 8 EE, 9 EE i 10 W**

6.3 Zasady ochrony środowiska

W sferze stanowiących dla obszaru planu zasad ochrony środowiska przyrodniczego ustalenia planu głównie stanowią:

- Przyjęcie położenia obszaru opracowania w obszarze chronionego krajobrazu „Nizina Ciechocińska” zgodnie z Rozporządzeniem nr 13/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 9 czerwca 2005 r.
- Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska
- Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy i modernizacji dróg i infrastruktury technicznej. Ewentualne uciążliwości inwestycji dla środowiska i zdrowia ludzi muszą zamykać się w granicy własności terenu.
- Kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej
- Konieczność docelowego podłączenia wszystkich projektowanych obiektów wyposażonych w instalacje wodno-kanalizacyjne do sieci kanalizacji sanitarnej
- Maksymalnego zachowania istniejącej zieleni i wkomponowania jej w nowy układ przestrzenny.
- Zachowania urządzeń melioracji podstawowej bądź przebudowy na warunkach uzgodnionych z zarządcą urządzeń

- Zachowanie minimalnych powierzchni działki jako powierzchni terenu biologicznie czynnego dla poszczególnych terenów ustalonych planem

6.4 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

W zakresie wyposażenia obszaru opracowania w obiekty infrastruktury technicznej ustalenia projektu planu przyjmują następujące zasady:

- Zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej
- Odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejących i projektowanych układów sieci kanalizacji sanitarnej;
- Odprowadzenia wód opadowych z połaci dachowych i powierzchni niezabudowanych do gruntu, a z powierzchni utwardzonych po uprzednim oczyszczeniu do sieci kanalizacji deszczowej
- Zaopatrzenia w energię ciepłą – według indywidualnych rozwiązań w oparciu o ekologiczne źródła ciepła
- Zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych oraz istniejących i projektowanych linii kablowych
- W zakresie gospodarki odpadami gromadzenie odpadów stałych oraz ich usuwanie w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej miasta.

6.5 Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru

W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru opracowania projekt planu ustala warunki poprzez lokalizacją drogi publicznej klasy dojazdowej

- KD-D – droga gminna klasy dojazdowej
- KD-W – droga wewnętrzna
- KX - Ciąg pieszo-jezdny
- Dopuszcza możliwość lokalizacji miejsc postojowych i zjazdów publicznych

Plan określa dla drogi szerokość pasa drogowego, minimalne odległości - linie zabudowy przedstawione na rysunku planu.

6.6 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej projekt plany ustala:

- Ochronę konserwatorską stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod numerem 21 na obszarze AZP 44-46 nr 12 w miejscowości Nieszawa.

- Ochronę konserwatorską budynków zlokalizowanych w obszarze opracowania; utrzymanie historycznego rozwiązania architektonicznego elewacji, gabarytów, kształtu dachu oraz użytego materiału budowlano-wykończeniowego
- Nakaz utrzymania historycznego rozwiązania architektonicznego dawnego budynku sztabowego – gabaryty, kształt dachu, użyte materiały.

7. ZGODNOŚĆ USTALEŃ PROJEKTU PLANU Z PRZEPISAMI PRAWA DOTYCZĄCYMI OCHRONY ŚRODOWISKA

Analizując projekt ustaleń planu nie stwierdzono naruszeń wymogów prawa ochrony środowiska dotyczących gospodarki przestrzennej i zakresu oddziaływania na środowisko.

Wprowadzone nowe funkcje terenu muszą wiązać się z zachowaniem i utrzymaniem czystego środowiska. Dotyczy to zarówno powietrza atmosferycznego wód, gleby, promieniowania elektromagnetycznego i klimatu akustycznego. Ustalenia planu nakładają obowiązek stosowania wszelkich dostępnych urządzeń minimalizujących uciążliwości tak, by ich oddziaływanie zamykało się w granicy własności danego terenu.

Wyżej przedstawione zapisy nakładają obowiązek dbania o prawidłowe zasady zagospodarowania, kształtowania krajobrazu, dbania o jego harmonię, estetykę i ład przestrzenny.

Charakter wprowadzonych funkcji usługowych nie może powodować pogorszenia standardów jakości środowiska. Pod względem emisji hałasu nie może przekroczyć obowiązujących wartości dopuszczalnych dla poszczególnych grup terenów.

Projekt planu nakłada obowiązek realizacji ustaleń planu z udziałem terenów biologicznie czynnych głównie zieleni urządzonej. Wiąże się z maksymalną ochroną istniejącego drzewostanu jak również tworzeniem nowych kompozycji przestrzennych towarzyszących obiektom usług, oddzielając tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania.

Zachowanie czystego środowiska wiąże się z prawidłowo rozwiązana gospodarką wodno-ściekową, grzewczą i odpadową w terenie opracowania.

Spełnienie wymogu stosowania w urządzeniach ogrzewających paliwa ekologicznego pozwoli zachować w rejonie opracowania i na terenach sąsiednich czyste powietrze.

Projekt planu poprzez zastosowane zapisy dąży do zminimalizowania negatywnych skutków, jakie mogą zaistnieć dla środowiska poprzez wprowadzone funkcje. Zapisy te określające sposób zagospodarowania terenu dają gwarancję zachowania podstawowych wymogów sanitarnych, ochrony środowiska, pod warunkiem realizacji zagospodarowania terenu z bezwzględną koniecznością ich respektowania, przestrzegania i stosowania.

8. ZGODNOŚĆ USTALEŃ PLANU Z UWARUNKOWANIAM I EKO FIZ JOGRAFICZNYMI

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu zachowują zgodność podstawowych cech zagospodarowania z uwarunkowaniami zawartymi w ekofizjografii. Rozwiązania te polegają na wprowadzeniu nowych funkcji terenu z wprowadzeniem nowych rozwiązań w zakresie architektury, urządzeń chroniących środowisko przed zanieczyszczeniem oraz powiązań komunikacyjnych. Występująca budowa geologiczna w analizowanym terenie oraz duża ogólność rozpoznanych warunków gruntowych wymaga wykonania szczegółowych badań geologiczno-inżynierskich na terenach planowanych posadowień obiektów kubaturowych, szczególnie w terenach o symbolach planu :2 MN, 4 MN, .6 MU, 9 MN/Z

9. PROPOZYCJE MODYFIKACJI ZAPISÓW USTALEŃ PLANU

Proponuje się wprowadzenie:

1. **W Rozdziale 2** - Ustalenie ogólnych zasad zagospodarowania dotyczącego całego obszaru planu - modyfikację zapisu:

1) § 13

Na terenie obszaru objętego planem miejscowym nie występuje potrzeba ustanawiania granicy terenu podlegającego ochronie, ustalonego na podstawie przepisów odrębnych. Natomiast przyjmuje się wszystkie zakazy wprowadzone dla obszaru chronionego krajobrazu „Nizina Ciechocińska” Rozporządzeniem nr 13 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 9 czerwca 2005 r. (ponieważ teren opracowania zawiera się całkowicie w obszarze chronionego krajobrazu).

2. **W Rozdziale III** Ustalenia szczegółowe dla terenów o poszczególnych funkcjach

1) § 23 ust 2 dodać zapis;

Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury jako obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej.

2) § 21 ust. 2 Przeanalizować zasadność wprowadzenia oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako przeznaczenie podstawowe: uprawy sadownicze, ogrodnicze i polowe .

Prowadzenie działalności rolniczej wiąże się z wykonywaniem w różnych okresach prac, zabiegów agrotechnicznych i agrochemicznych, których prowadzenie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (tereny o symbolu planu 1-MN, 2-MN, 4-MN) będzie stwarzało konflikty ze względu na różnego rodzaju emisje (hałasu, pyłów, środków stosowanych do zabiegów agrochemicznych).

3) § 24 Przeanalizować zasadność ustalenia jako funkcje uzupełniające w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – uprawy polowe i ogrodnicze ze względu na ich uciążliwości jak wyżej.

10. OCENA TENDENCJI ZMIAN PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PLANU

Przy braku realizacji ustaleń planu zarówno w sferze dyspozycji przestrzennej jak i ustaleń w sferze zasad zagospodarowania i ochrony środowiska można spodziewać się istotnych zmian w strukturze przestrzennej skutkujących chaotycznym zagospodarowaniem i dewastacją terenu. Skutkami środowiskowymi takiego stanu rzeczy byłyby istotne zmiany krajobrazowe i zagrożenia wynikające z braku elementów infrastruktury technicznej.

Utrzymanie istniejącego stanu zagospodarowania przestrzeni mógłby sprzyjać brak zainteresowania ofertą terenów o przeznaczeniu mieszkalnictwo i usługi jak również rozwój ubogich zbiorowisk roślinnych w drodze sukcesji naturalnej jak również utrata naturalnych walorów środowiska powodowana zaśmiecaniem terenu lub niekontrolowanymi, przypadkowymi sposobami użytkowania.

11. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA KOMPONENTY ŚRODOWISKA

Ocena wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na poszczególne elementy środowiska oraz uwarunkowania ich minimalizacji.

Podstawą określenia potencjalnych zagrożeń i konfliktów jakie może spowodować realizacja ustaleń projektu planu obejmująca przeznaczenia terenu pod nowe funkcje była analiza i ocena przydatności terenu w czasie wizji terenowej oraz analiza opracowania ekofizjograficznego dla terenu stanowiącego zakres planu. Przedmiotowej ocenie poddano następujące elementy środowiska naturalnego: geomorfologia i geologia, hydrografia, wody, surowce mineralne, szata roślinna, świat zwierzęcy, gleby, klimat, higiena atmosfery, klimat akustyczny, odpady, gospodarka wodno-ściekowa.

Przy sporządzaniu oceny posłużono się pięcioma stopniami ujemnego oddziaływania jakie może spowodować realizacja ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska:

- | | | |
|----|-------------------------|-----|
| 1) | oddziaływanie małe | (m) |
| 2) | oddziaływanie średnie | (ś) |
| 3) | oddziaływanie duże | (d) |
| 4) | brak oddziaływania | (o) |
| 5) | oddziaływanie korzystne | (+) |

Za oddziaływanie małe (m) uznano takie zmiany i przekształcenia poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego spowodowane realizacją ustaleń projektu planu, które w niewielkim stopniu wprowadzają ubytek zasobów i walorów środowiska dający się zniwelować poprzez zastosowane rekompensaty środowiska, bądź zmiany i przekształcenia mogące wystąpić w terenie zainwestowanym.

Za oddziaływanie średnie (**ś**) uznano takie zmiany i przekształcenia poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego spowodowane realizacją ustaleń projektu planu, które wprowadzają ubytek zasobów i walorów środowiska w terenie nie zainwestowanym, lub takie, które w wyniku zmiany sposobu użytkowania terenu oraz zastosowania rekompensaty środowiska pozostają zauważalne.

Za oddziaływanie duże (**d**) uznano takie zmiany i przekształcenia poszczególnych komponentów środowiska naturalnego spowodowane realizacją ustaleń projektu planu, które wprowadzają ubytek zasobów i walorów środowiska oraz powodują trwałe jego przekształcenie.

Brak oddziaływania (**o**) występuje w przypadku, gdy realizacja ustaleń projektu planu nie powoduje wystąpienia zmian i przekształcenia komponentów środowiska przyrodniczego.

Za oddziaływanie korzystne (+) uznano takie zmiany i przekształcenia komponentów środowiska spowodowane realizacją ustaleń projektu planu, które wiążąc się będą z eliminacją negatywnego oddziaływania na środowisko, będą wprowadzały elementy poprawiające i kształtujące komponenty środowiska przyrodniczego oraz będą wprowadzały działania i urządzenia zapewniające zachowanie i ochronę istniejących zasobów i walorów środowiska.

Ocenę oddziaływania ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego przedstawia poniższa tabela.

Symbol planu	Analizowane komponenty środowiska						
	Powierzchnia terenu zieleni trawiastej	Powietrze	Klimat akustyczny	Wody podziemne	Zieleń wysoka	Fizjonomia krajobrazu	Środowisko kulturowe
1-MN	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>o</i>	<i>m</i>	+	<i>o</i>
2-MN	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>o</i>	<i>m</i>	+	<i>o</i>
3-MN	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>ś</i>	<i>m</i>	+	<i>o</i>
4-MN	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>ś</i>	<i>m</i>	+	<i>o</i>
5-MW	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>o</i>	<i>m</i>	+	<i>o</i>
6-MU	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>ś</i>	<i>M</i>	+	<i>o</i>
7-MU	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	+	+
8-MU	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	+	+
9-MN/Z	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>ś</i>	<i>m</i>	+	<i>o</i>
10-EE	<i>o</i>	<i>o</i>	<i>o</i>	<i>o</i>	<i>o</i>	<i>o</i>	<i>o</i>
11-EE	<i>o</i>	<i>o</i>	<i>o</i>	<i>o</i>	<i>o</i>	<i>o</i>	<i>o</i>

<i>12-W</i>	<i>o</i>	<i>o</i>	<i>m</i>	<i>o</i>	<i>o</i>	<i>o</i>	<i>o</i>
<i>13-KD-D</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>o</i>	<i>o</i>
<i>14-KD-D</i>	<i>ś</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>o</i>	<i>o</i>
<i>15-KX</i>	<i>m</i>	<i>mm</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>o</i>	<i>o</i>
<i>16-KDW</i>	<i>ś</i>	<i>ś</i>	<i>ś</i>	<i>ś</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>o</i>

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawartych w projekcie Uchwały Rady Miasta Włocławek w odniesieniu do wybranych elementów środowiska przyrodniczego przedstawia się następująco:

1) Położenie obszaru objętego opracowaniem a otaczający krajobraz

Ustalenia planu odnośnie wprowadzenia funkcji usługowej, mieszkaniowej, zieleni, obsługi komunikacji muszą zapewnić zachowanie wymogów, jakie stwarzają przepisy - Prawo ochrony środowiska, Prawo wodne, Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Ustawa o odpadach, Prawo budowlane.

Realizacja w/w funkcji powinna przebiegać z możliwie dużym udziałem zieleni, która w tym przypadku spełniać będzie ważne funkcje:

- chronić i izolować tereny mieszkaniowe od oddziaływania innych funkcji
- dodatkowo wpływać na estetykę terenu
- kształtować lokalny mikroklimat
- uspakajać optycznie przestrzeń

Uwzględniając otaczający krajobraz oraz istniejące użytkowanie terenu wprowadzenie nowych funkcji spowoduje dużą zmianę jego zagospodarowania. Przede wszystkim uporządkowanie i estetyzację przestrzeni. W miejsce obiektów niszczących powstaną obiekty budowlane z terenami obsługi, drogi komunikacji, miejsca postojowe z zielenią towarzyszącą.

2) Geomorfologia i geologia

Analizowany teren pod względem budowy geologicznej i rzeźby w części swej powierzchni nadaje się bezpośrednio pod zabudowę. Pozostały (wg opracowania ekofizjograficznego) teren oznaczony symbolami planu 2 MN, 4 MN, 6 MU, 9 MN/Z wymaga wykonania szczegółowych badań geologiczno-inżynierskich na terenach planowanych posadowień obiektów kubaturowych.

Wg ekofizjografii, ramach tego terenu zaleca się budowę nisko kondygnacyjną, wolnostojącą o płytkim fundamentowaniu i niskim podpiwniczeniu lub bez podpiwniczenia i wykonaniem drenażu wód gruntowych na poziomie obecnego stanu wód. Proponuje się przeznaczenie

znacznych obszarów tego rejonu pod zielen o właściwościach obniżających zwierciadło wód gruntowych.

Wykonanie uzbrojenia oraz wprowadzenie zabudowy i utwardzenie terenu wiązać się będzie z przemieszczaniem mas ziemnych, co spowoduje trwałe naruszenie istniejącej struktury geologicznej i zaburzenie naturalnego profilu glebowego. Zmiany te w obszarach o funkcji usługowych i mieszkaniowych zostaną ograniczone do terenów bezpośrednio przeznaczonych pod zainwestowanie.

3) Hydrografia

Realizacja planowanych obiektów musi być dostosowana do zróżnicowanych warunków gruntowo-wodnych jak również musi uwzględniać bezwzględne zachowanie przebiegów rowów odwadniających ze względu na płytkie zaleganie wód gruntowych.

4) Surowce mineralne

W obszarze opracowania nie występują złoża surowców mineralnych.

5) Szata roślinna

Obszar opracowania obecnie jest nieużytkowany z udziałem urządzonych terenów zieleni – szpalery drzew oraz roślinność synantropijna. Wprowadzone nowe funkcje wpłyną na zmianę szaty roślinnej w obszarze rozpatrywanego terenu poprzez jej częściową likwidację ale również poprzez wprowadzenie nowych terenów zieleni ozdobnej, towarzyszącej nowym funkcjom i izolacyjnej, korzystnie wpływającej na wykształcenie lokalnego ekosystemu w tej części miasta.

6) Gleby

Zmiana zagospodarowania nie spowoduje pogorszenia jakości gleb.

7) Klimat

Nowa funkcja terenu będzie miała wpływ na stan lokalnego klimatu obszaru opracowania. Lokalny mikroklimat omawianego terenu bezpośrednio uzależniony jest od stopnia zmian jego pokrycia. Tereny zabudowane – budynki, drogi, chodniki i itp. zabudowa absorbują więcej energii słonecznej niż tereny niezabudowane, powodując znaczny wzrost temperatury powietrza w otoczeniu.

Również pod wpływem zabudowy terenu zmieniają się warunki wilgotnościowe powietrza (szczególnie w porze letniej) i są bezpośrednio uzależnione od proporcji powierzchni terenów zabudowanych (budynki, powierzchnie wybetonowane, drogi asfaltowe itp.) do powierzchni terenów zieleni.

W celu poprawy warunków termicznych i wilgotnościowych terenu korzystne jest wprowadzanie zabudowy z dużym udziałem terenów biologicznie czynnych.

8) Higiena atmosfery

Ustalenia planu odnośnie ogrzewania obiektów nakładają obowiązek przyjęcia takiego sposobu realizacji ogrzewania, który będzie gwarantował zachowanie standardów emisyjnych. Warunki takie zapewniają kotłownie stosujące ekologiczne źródła ogrzewania – gaz, energia elektryczna oraz miejska sieć ciepłownicza. Wprowadzenie w omawiany obszar nowych funkcji nie wpłynie negatywnie na stan czystości powietrza w rozpatrywanym rejonie a istniejąca i projektowana zieleń będzie korzystnie wpływała na zwiększenie przewietrzania terenu.

9) Klimat akustyczny

Realizacja ustaleń planu musi zabezpieczyć zachowanie odpowiedniego klimatu akustycznego, którego głównym składnikiem jest hałas środowiskowy i wibracje.

Hałas i wibracje są emisjami powstającymi jako produkt uboczny prowadzonej wszelkiej działalności. Przekroczenia jego dopuszczalnych norm mogą wpływać na pogorszenie standardów jakości środowiska, szczególnie dotyczy to terenu o funkcji mieszkaniowej.

Zmiana funkcji rozpatrywanego terenu nie wpłynie istotnie na klimat akustyczny w rejonie zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w rejonie rozpatrywanego terenu oraz zabudowy nowej. Wzrost ruchu pojazdów związany z obsługą planowanych obiektów będzie w stosunku do występującego obecnie ruchu pojazdów w granicach opracowania niewielki, co spowoduje, że tło akustyczne analizowanego terenu w niewielkim stopniu może ulec zmianie.

10) Gospodarka odpadami i gospodarka wodno-ściekowa

Realizacja ustaleń planu nie może wpłynąć na pogorszenie się stanu sanitarno-higienicznego terenu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe i usługi. Sposób zagospodarowania odpadów oraz oddziaływanie innych czynników mających wpływ na stan sanitarny terenu muszą być zgodne z wymogami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie. Prawidłowo zorganizowany i nadzorowany system gromadzenia oraz wywożenia odpadów na składowisko nie powinno stanowić zagrożenia dla zachowania dobrych warunków sanitarno-higieniczno-estetycznych środowiska

Wytworzone w obszarze opracowania ścieki powinny być bezwzględnie odprowadzane kolektorem sanitarnym do oczyszczalni ścieków.

11) Dobra materialne

Urbanizacja terenu musi wiązać się z zachowaniem w stanie dobrym szeroko rozumianych dóbr materialnych. W ujęciu planowania przestrzennego dotyczą one szczególnie tzw. dóbr wolnych jak również takiego sposobu zagospodarowania przestrzeni, które pozwoli zaspokoić społeczeństwu potrzeby za pomocą podstawowych usług. Ustalenia planu z zakresu infrastruktury

technicznej, ochrony środowiska jak również wyposażenie w usługi podstawowe pozwalają poprzez uporządkowanie zasad zagospodarowania terenu, zachować w stanie dobrym dobra materialne tzw. wolne jako dobro wspólne przyszłych użytkowników terenu opracowania.

12. OCENA POTENCJALNYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA I LUDZI MOGĄCYCH POWSTAĆ W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ PLANU

Planowane zagospodarowanie obszaru nie powinno stworzyć wystąpienia potencjalnych zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzi przy pełnym egzekwowaniu wszystkich zaleceń „Ekofizjografii” i „Prognozy”. W przypadku nie uwzględnienia zaleceń prognozy dotyczących wyprowadzenia funkcji upraw polowych, sadowniczych i ogrodniczych z bezpośredniego sąsiedztwa z terenami o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mogą wystąpić lokalne zagrożenia zdrowia ludzi związane z okresowym prowadzeniem zabiegów agrotechnicznych i agrochemicznych (wynikające ze stosowania nawozów mineralnych, środków ochrony roślin jak również występowania zjawiska emisji wtórnej powstałej w wyniku prowadzonych prac polowych).

13. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru zgodny jest z zasadami polityki przestrzennej Miasta realizowanej przez Władze Miasta, zawartymi w Kierunkach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nieszawa. Dla analizowanego terenu „Studium” utrzymuje funkcje mieszkalnictwo i usługi.

Obszar przeznaczony pod nowe funkcje stanowi w większości grunty rolne niezabudowane, które zgodnie z ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie podlegają wymogowi zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele inne niż rolnicze. Obejmuje swym zasięgiem teren nie zagospodarowany częściowo zabudowany budynkami mieszkaniowymi oraz teren urządzonego terenu o funkcji sportu – boiska sportowego wymagający ustanowienia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, potrzeb ukształtowania układu komunikacyjnego.

Charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną, posiada dostęp do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej z możliwością objęcia zorganizowaną obsługą w zakresie wywozu odpadów komunalnych i gospodarki ściekowej.

Położony jest w granicach przyrodniczego terenu podlegającego ochronie prawnej – obszaru chronionego krajobrazu „Nizina Ciechocińska”

Teren opracowania zawiera się w obszarze ograniczonym od:

- strony północnej - ulica Mickiewicza
- strony wschodniej – ulica Kościuszki
- strony południowej - ulica Szkolna

- zachodniej – ulica Stodólna

Pod względem geomorfologicznym teren opracowania znajduje się w obrębie dwóch jednostek: wysoczyzny morenowej i doliny Wisły.

Osią hydrograficzną analizowanego terenu jest rzeka Wisła, która stanowi czynnik drenujący dla wód powierzchniowych i podziemnych. Sieć wód powierzchniowych na analizowanym terenie funkcjonuje w sposób dynamiczny wyłącznie podczas wiosennych roztopów lub w okresie intensywnych opadów deszczu z kierunkiem spływu po powierzchni ku Wiśle.

Na analizowanym terenie występuje dwukierunkowość zalegania zwierciadła wód gruntowych.

Klimat omawianego terenu, jak również całego miasta wchodzi w skład dzielnicy rolniczo - klimatycznej środkowej, która wyróżnia się dobrymi warunkami klimatycznymi, natomiast gorszymi pod względem ilości opadów atmosferycznych.

Na omawianym terenie dominującym kierunkiem wiejących wiatrów jest kierunek zachodni, który stanowi ok. 45% udziału wiatrów wiejących w stosunku do wszystkich jego kierunków. Najrzadszym kierunkiem wiejących wiatrów jest kierunek północny.

Szata roślinna analizowanego terenu związana jest bezpośrednio z formą jego użytkowania. Przeważają tereny trawiaste z elementami zieleni wysokiej. Zagłębienia dolinek erozyjnych porastają pojedyncze, wodolubne drzewa i krzewy.

W obszarze opracowania nie występują gatunki roślin objęte ochroną gatunkową, siedliska przyrodnicze podlegające ochronie prawnej na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska. Występują natomiast obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz obiekt archeologiczny – stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod numerem 21 na obszarze AZP 44-46 nr 12 w miejscowości Nieszawa.

Świat zwierzęcy tworzy drobna fauna siedliskowo związana z terenami zadrzewionymi i zakrzewionymi oraz z bezpośrednim sąsiedztwem zabudowań.

Higiena atmosfery na omawianym terenie nie budzi większych zastrzeżeń. Nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń emitowanych do powietrza atmosferycznego – dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i opadu pyłu (głównie pochodzenia energetycznego).

W sąsiedztwie rozpatrywanego terenu zlokalizowane są głównie źródła emisji zanieczyszczeń: paleniska domowe (niskie źródła) i komunikacja.

Komunikacyjne źródła emisji pochodzą z przemieszczających się pojazdów ulicami znajdującymi się w granicach opracowania oraz bezpośrednio z nimi sąsiadującymi. Są to zanieczyszczenia zawarte w spalinach pojazdów mechanicznych.

Miasto posiada komunalną oczyszczalnię ścieków, do której powinny być kierowane poprzez istniejące (i projektowane) w ulicach kolektory sanitarne, wszystkie wytworzone ścieki z terenu opracowania. Wody opadowe po wstępnym oczyszczeniu winny być odprowadzone do sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi.

Odpady komunalne winny być gromadzone w odpowiednio przystosowanych pojemnikach i docelowo wywożone na składowisko odpadów komunalnych.

W oparciu o wnioski i zalecenia zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym do projektu planu wprowadzono zespół ustaleń o charakterze proekologicznym mających za zadanie minimalizację oddziaływania na środowisko naturalne planowanych zmian przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu.

Przy sporządzaniu oceny posłużono się pięcioma stopniami ujemnego oddziaływania jakie może spowodować realizacja ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska:

- oddziaływanie małe (m)
- oddziaływanie średnie (ś)
- oddziaływanie duże (d)
- brak oddziaływania (o)
- oddziaływanie korzystne (+)

Z punktu widzenia atrakcyjności miasta bardzo ważnym elementem jego zagospodarowania jest różnorodność przestrzeni. Różnorodność tą stanowią między innymi odpowiednio zagospodarowane tereny mieszkaniowe, usługowe, które zapewnią swoim mieszkańcom wszelkie elementy potrzebne do życia (praca, wypoczynek, rekreacja).

Planowane zagospodarowanie obszaru przy pełnym respektowaniu wymogów zakazów i nakazów nie powinno stworzyć żadnych zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzi.