

## Dự Thảo Báo Cáo Tác Động Môi Trường: Tóm Tắt Chính

Thành Phố hiện đang phối hợp cùng các thành viên trong cộng đồng để xây dựng **OUR VANCOUVER**, Bản Cập Nhật Kế Hoạch Toàn Diện nhằm định hướng tăng trưởng và phát triển đến năm 2045. Bản cập nhật này được yêu cầu theo luật tiểu bang và phải sắp xếp được ít nhất 38.129 đơn nguyên nhà ở mới với 43.198 việc làm mới trong vòng 20 năm tới để hỗ trợ nhu cầu phát triển của thành phố.

**Đạo Luật Chính Sách Môi Trường Tiểu Bang (State Environmental Policy Act, SEPA)** yêu cầu Thành Phố thực hiện nghiên cứu các tác động môi trường tiềm ẩn của Bản Cập Nhật Kế Hoạch Toàn Diện ở mức tổng quát. Vào ngày 8 tháng 7 năm 2025, Thành Phố đã công bố báo cáo môi trường, tên là Dự Thảo Báo Cáo Tác Động Môi Trường (Environmental Impact Statement, EIS), nhằm tuân thủ các quy định của SEPA đồng thời cung cấp thông tin cho các thành viên trong cộng đồng, cơ quan chính quyền và bộ lạc để xem xét trong quy trình ra quyết định đối với Bản Cập Nhật Kế Hoạch Toàn Diện. Dự Thảo EIS đang trong giai đoạn lấy ý kiến công chúng đến ngày 8 tháng 9 năm 2025. Phần tóm tắt chính này trình bày tổng quan về những thông tin quan trọng của Dự Thảo EIS, hướng dẫn cách quý vị có thể đóng góp ý kiến cho báo cáo và thông tin về các bước tiếp theo.

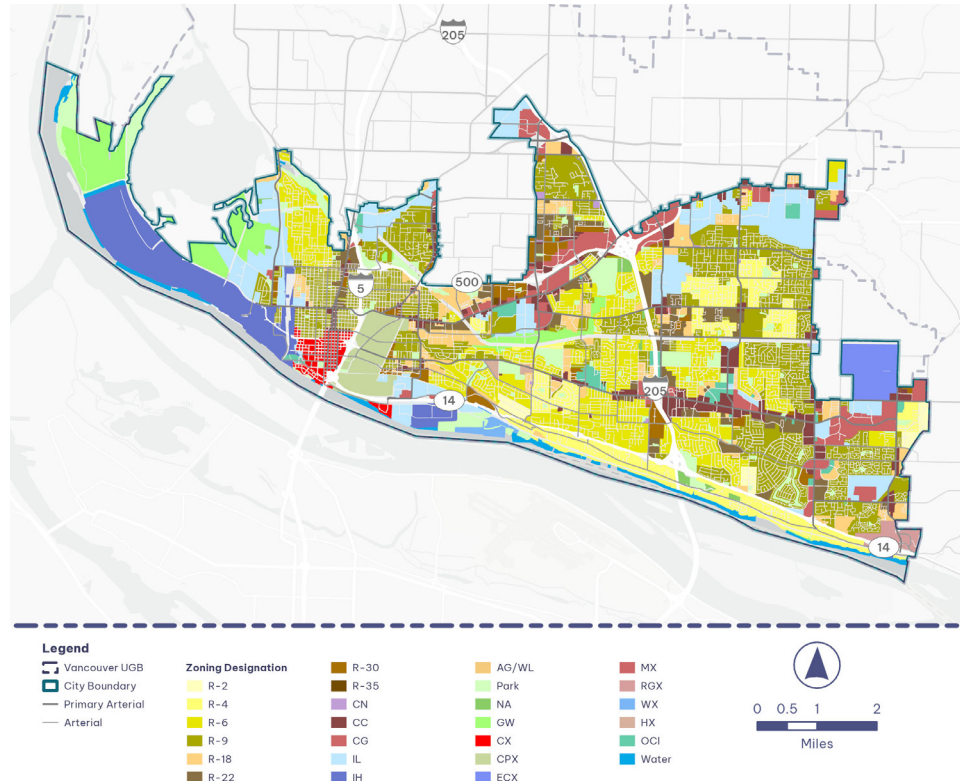
### Dự Thảo EIS đã nghiên cứu nội dung gì?

Dự Thảo EIS đã xem xét tác động môi trường tiềm ẩn của ba tình huống phát triển trong tương lai: Phương Án Không Hành Động và hai phương án “hành động”. Dự Thảo EIS tiến hành so sánh các phương án và mô tả những tác động tiềm ẩn cũng như lợi ích tiềm năng của từng phương án. Hãy tiếp tục đọc để tìm hiểu thêm về các phương án hoặc truy cập [beheardvancouver.org/plan2045](https://beheardvancouver.org/plan2045) để xem bản đồ lớn hơn của các phương án. Quý vị cũng có thể tìm hiểu thêm thông tin chi tiết về các phương án trong Chương 2 của Dự Thảo EIS.

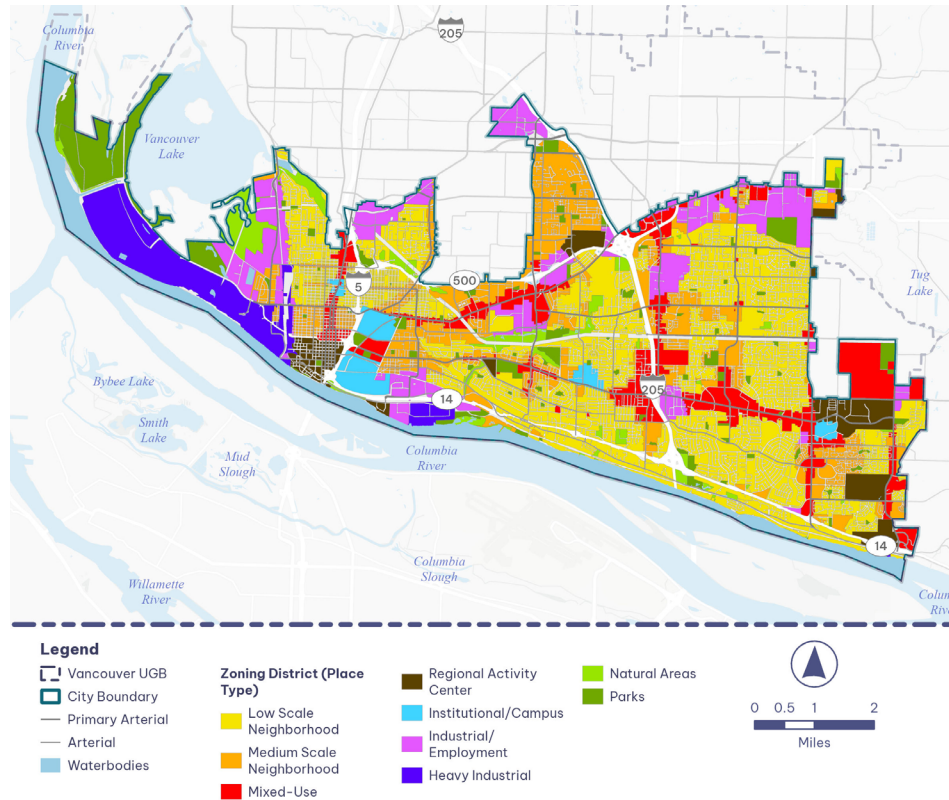
### Phương Án Không Hành Động

- Theo yêu cầu của SEPA, Phương Án Không Hành Động giả định rằng quá trình tăng trưởng và phát triển trong tương lai sẽ diễn ra theo Kế Hoạch Toàn Diện và quy tắc phân vùng, đồng thời không thực hiện bất kỳ cập nhật nào đối với Kế Hoạch hoặc quy tắc phân vùng.
- Bản đồ phân vùng sẽ giữ nguyên như hiện tại, như hiển thị trong **Hình 1**. Phụ lục C của Dự Thảo EIS giải thích các khu phân vùng này là gì và mục đích sử dụng mà mỗi khu hiện cho phép.
- Luật tự động của tiểu bang về nhà ở vẫn sẽ có hiệu lực: cụ thể, theo yêu cầu mới của tiểu bang, hầu hết các thành phố tại Washington hiện phải cho phép ít nhất 4 đơn nguyên nhà ở trên mỗi lô đất ở và ít nhất 6 đơn nguyên trên mỗi lô đất ở nếu lô đó nằm gần tuyến giao thông hoặc nếu 2 trong số các đơn nguyên đó có giá phải chăng dành cho mọi mức thu nhập.
- Phương Án Không Hành Động có mức mật độ, cường độ và đa dạng mục đích sử dụng đất thấp nhất trong toàn thành phố; do đó, Thành Phố sẽ không thể đạt được chỉ tiêu tối thiểu về số lượng nhà ở và việc làm vào năm 2045.

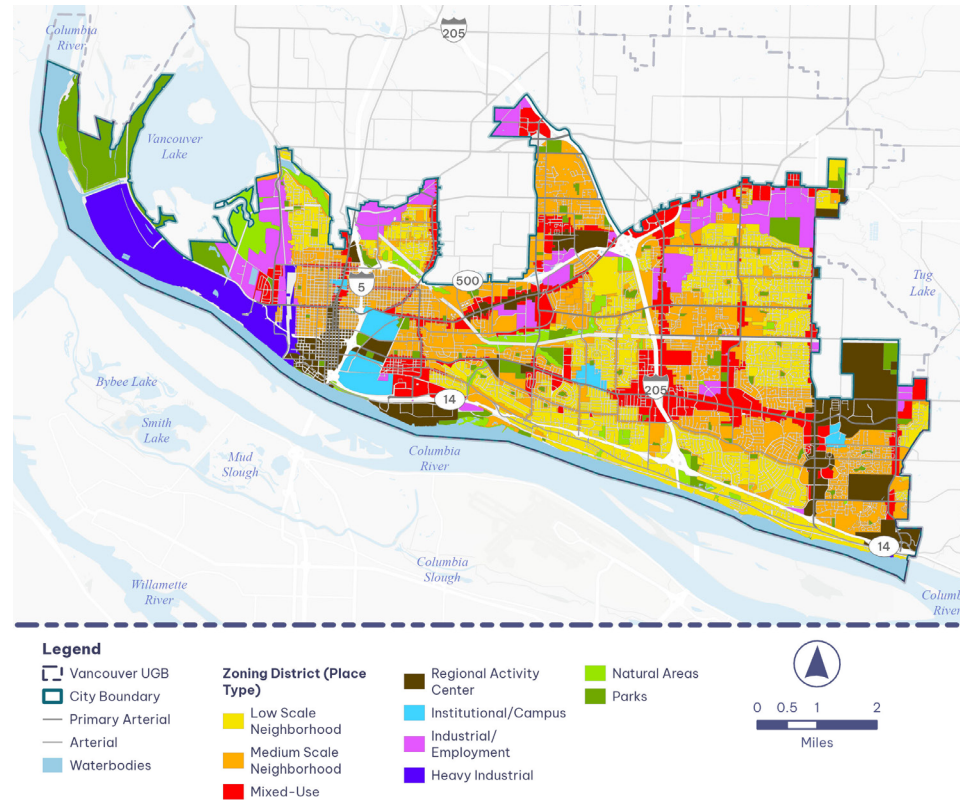
Hình 1. Phân Vùng Theo Phương Án Không Hành Động



Hình 2. Đề Xuất Khu Phân Vùng Theo Phương Án 1



Hình 3. Đề Xuất Khu Phân Vùng Theo Phương Án 2



## Phương Án 1

- Thành Phố sẽ triển khai Bản Cập Nhật Kế Hoạch Toàn Diện, đồng thời đổi tên và đơn giản hóa phân loại mục đích sử dụng đất và quy tắc phân vùng để tập trung vào tập hợp các khu phân vùng nhỏ hơn.
- Bản đồ phân vùng đề xuất các khu phân vùng mới, như hiển thị trong Hình 2.
- Phương án này sẽ cho phép mật độ cao hơn và mục đích sử dụng đất đa dạng hơn tại nhiều khu vực trong thành phố hơn so với Phương Án Không Hành Động.
- Thành Phố sẽ vượt chỉ tiêu tối thiểu về số lượng nhà ở và việc làm đến năm 2045 (ước tính đủ chỗ cho 45.100 đơn nguyên nhà ở mới và 46.000 việc làm mới).

## Phương Án 2

- Tương tự Phương Án 1, Thành Phố sẽ triển khai Bản Cập Nhật Kế Hoạch Toàn Diện được đề xuất cùng những thay đổi liên quan đến phân loại mục đích sử dụng đất và quy tắc phân vùng.
- Bản đồ phân vùng bao gồm các khu phân vùng mới, như hiển thị trong Hình 3.
- Phương án này cho phép phát triển mật độ cao hơn và mục đích sử dụng đất đa dạng hơn (ví dụ: Khu Dân Cư Quy Mô Trung Bình, Khu Đa Mục Đích, Trung Tâm Hoạt Động Khu Vực) tại nhiều khu vực trong thành phố hơn so với Phương Án 1.
- Thành Phố sẽ vượt chỉ tiêu tối thiểu về số lượng nhà ở và việc làm cho đến năm 2045 với mức cao hơn so với Phương Án 1 (ước tính đủ chỗ cho 50.700 đơn nguyên nhà ở mới và 49.300 việc làm mới).

## Ý nghĩa của màu sắc bản đồ và các khu phân vùng là gì?

Bản đồ được mã hóa bằng màu sắc theo các nhóm khác nhau trong phân loại phát triển, dựa trên quy mô và loại hình sử dụng được cho phép, gọi là khu phân vùng. Phương Án Không Hành Động giữ nguyên các khu phân vùng như hiện tại, trong khi đó Phương Án 1 và 2 đề xuất đơn giản hóa thành chín khu phân vùng mới:

- Khu Dân Cư Quy Mô Nhỏ:** Cho phép tối đa 6 đơn nguyên nhà ở trên mỗi lô đất và chiều cao công trình tối đa 3 tầng (cao tối đa 45 feet).
- Khu Dân Cư Quy Mô Trung Bình:** Cho phép nhiều loại nhà ở khác nhau và chiều cao công trình từ 2 đến 5 tầng (cao tối đa 75 feet), đồng thời cho phép các tòa thị chính/cơ quan và một số hoạt động thương mại trong khu dân cư.
- Khu Dân Cư Đa Mục Đích:** Cho phép nhiều loại hình sử dụng đất như nhà ở, thương mại và dân sự/cơ quan, với chiều cao công trình từ 3 đến 8 tầng (cao tối đa 110 feet).
- Trung Tâm Hoạt Động Khu Vực:** Tạo cơ hội cho các nhu cầu kinh tế, giải trí, dân sự và nhà ở mật độ cao, với chiều cao công trình tối thiểu 3 tầng và không giới hạn chiều cao công trình tối đa.
- Cơ Quan/Khuôn Viên:** Bao gồm các khu đất cho công trình học thuật, dân sự hoặc y tế tối đa 12 tầng (cao tối đa 150 feet) và các loại hình nhà ở mật độ cao.
- Khu Công Nghiệp/Việc Làm:** Bao gồm các khu đất có các công trình công nghiệp, nhà kho và không gian linh hoạt quy mô lớn, dành cho một doanh nghiệp thuê và công trình công nghiệp quy mô nhỏ hơn, dành cho nhiều doanh nghiệp thuê, với chiều cao tối đa 12 tầng (cao tối đa 150 feet). Không cho phép xây dựng nhà ở mới.
- Khu Công Nghiệp Nặng:** Bao gồm các khu đất hiện đang được phân vùng để sử dụng làm khu công nghiệp nặng như sản xuất và chế tạo trong phạm vi thành phố và sẽ không thay đổi so với quy định phân vùng hiện nay. Không cho phép xây dựng nhà ở mới.
- Công Viên:** Bao gồm các khu đất hiện được phân vùng làm công viên công cộng và công viên khu dân cư. Không cho phép xây dựng nhà ở.
- Khu Vực Tự Nhiên:** Bao gồm các khu đất hiện được phân vùng làm vành đai xanh và khu vực tự nhiên, thường là các khu đất chưa phát triển. Không cho phép xây dựng nhà ở.



Tìm hiểu thêm về bản đồ chi tiết của các phương án

**BeHeard Vancouver**

[beheardvancouver.org/plan2045](http://beheardvancouver.org/plan2045)

## Tất cả các phương án có điểm chung gì?

- 1 Trong vòng 20 năm tới, quá trình tăng trưởng, phát triển và thay đổi sẽ diễn ra ở mọi khu vực của Vancouver.
- 2 Khu dân cư sẽ chiếm khoảng một nửa tổng diện tích đất của Thành Phố. Theo luật tiểu bang, mỗi lô đất ở sẽ được phép ít nhất 4 đơn nguyên nhà ở và ít nhất 6 đơn nguyên nếu lô đất đó nằm gần tuyến giao thông hoặc nếu 2 trong số đơn nguyên đó có giá phải chăng.
- 3 Tất cả các phương án đều có diện tích và vị trí của các khu đất cho Công Viên, Khu Vực Tự Nhiên, Cơ Quan/Khuôn Viên và Công Nghiệp Nặng tương đương nhau.

## Các phương án có tác động tiềm ẩn nào đến môi trường của chúng ta?

Bảng ở các trang sau sẽ tóm tắt những điểm khác biệt về tác động tiềm ẩn giữa Phương Án Không Hành Động và Phương Án Hành Động (1 và 2). Phương Án 1 và 2 nhìn chung có các tác động và lợi ích tương đương nhau nhưng ở mức độ khác nhau. Chương 3, 4 và 5 của Dự Thảo EIS sẽ cung cấp thông tin chi tiết hơn cho từng phương án, cũng như mô tả hiện trạng môi trường và các giải pháp khả thi để bù đắp các tác động đó.

# Tác Động Tiềm Ẩn đến Môi Trường của Các Phương Án

Yếu Tố Môi Trường	Phương Án Không Hành Động	Phương Án Hành Động (1 và 2)
<b>Sử Dụng Đất và Bờ Biển, Nhà Ở</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Không phù hợp với Bản Cập Nhật Kế Hoạch Toàn Diện được đề xuất và các chính sách liên quan.</li> <li>Không đạt chỉ tiêu tăng trưởng về số lượng nhà ở và việc làm của Thành Phố.</li> <li>Khả năng di dời cơ sở thương mại thấp nhất, ít không gian mới cho doanh nghiệp.</li> <li>Khả năng đa dạng loại hình nhà ở và nguồn cung nhà ở có giá phải chăng ở mức thấp nhất.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phù hợp với Bản Cập Nhật Kế Hoạch Toàn Diện được đề xuất và các chính sách liên quan.</li> <li>Vượt chỉ tiêu tăng trưởng về số lượng nhà ở và việc làm của Thành Phố. Phương Án 2 có khả năng đáp ứng số lượng nhà ở và việc làm mới cao nhất.</li> <li>Khả năng di dời cơ sở thương mại ở mức trung bình, có nhiều không gian mới cho doanh nghiệp hơn so với Phương Án Không Hành Động. Phương Án 2 có khả năng cung cấp không gian mới cho doanh nghiệp lớn nhất.</li> <li>Khả năng đa dạng loại hình nhà ở và tăng nguồn cung nhà ở có giá phải chăng cao hơn so với Phương Án Không Hành Động; Phương Án 2 có khả năng cao nhất.</li> </ul>
<b>Thẩm Mỹ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Một số thay đổi về môi trường trực quan nhưng tác động về mỹ quan nhìn chung ở mức vừa phải.</li> <li>Khả năng cải thiện mỹ quan từ việc tái phát triển bãi đậu xe, lô đất trống và các công trình ở mức thấp nhất.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khả năng xuất hiện công trình có quy mô lớn hơn và tác động trực quan liên quan ở mức trung bình. Phương Án 2 có mức tác động tiềm ẩn cao hơn đôi chút so với Phương Án 1.</li> <li>Khả năng cải thiện mỹ quan từ việc tái phát triển bãi đậu xe, lô đất trống và các công trình ở mức trung bình. Phương Án 2 có khả năng cao hơn đôi chút so với Phương Án 1.</li> </ul>
<b>Bảo Tồn Lịch Sử và Văn Hóa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khả năng làm xáo trộn từng địa điểm lịch sử/văn hóa và tác động liên quan ở mức thấp nhất.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khả năng ảnh hưởng đến từng địa điểm lịch sử/văn hóa và tác động liên quan ở cả hai phương án ở mức trung bình.</li> </ul>
<b>Giao thông</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tổng số dặm mà tất cả các xe di chuyển mỗi ngày (vehicle miles traveled, VMT) trên toàn thành phố tăng ít nhất.</li> <li>VMT trên mỗi hộ gia đình cao nhất do có ít cơ hội kết hợp nhà ở, dịch vụ và doanh nghiệp hơn.</li> <li>Lưu lượng giao thông mới dự kiến thấp nhất về tổng thể trên các tuyến đường được xác định cần cải thiện an toàn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mức tăng trưởng dân số dự kiến khiến tổng VMT hàng ngày trên toàn thành phố cao hơn phương án Không Hành Động; Phương Án 2 cao hơn một chút so với Phương Án 1.</li> <li>VMT trên mỗi hộ gia đình thấp hơn phương án Không Hành Động; thấp nhất ở Phương Án 2 do có sự kết hợp tốt hơn giữa nhà ở, dịch vụ và doanh nghiệp, qua đó làm giảm nhu cầu lái xe.</li> <li>Lưu lượng giao thông mới dự kiến trên các tuyến đường được xác định cần cải thiện an toàn cao hơn so với phương án Không Hành Động; Phương Án 2 cao hơn một chút so với Phương Án 1.</li> </ul>
<b>Tiếng Òn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khả năng xảy ra ảnh hưởng của tiếng ồn từ hoạt động xây dựng và giao thông vận tải dài hạn ở các khu dân cư/khu vực yêu cầu tiếng ồn thấp ở mức thấp nhất.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khả năng xảy ra tác động của tiếng ồn từ hoạt động xây dựng và giao thông vận tải dài hạn ở các khu dân cư/khu vực yêu cầu tiếng ồn thấp ở mức trung bình; Phương Án 2 có khả năng cao hơn đôi chút so với Phương Án 1.</li> </ul>
<b>Dịch Vụ và Tiện Ích Công Cộng</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Số lượng nhu cầu mới trên toàn thành phố đối với các dịch vụ công và tiện ích, bao gồm cứu hỏa; cảnh sát; trường học; công viên và cơ sở giải trí; dịch vụ nước sạch, nước thải và thoát nước; năng lượng; và dịch vụ xử lý rác thải ở mức thấp nhất.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Số lượng nhu cầu mới về dịch vụ công và tiện ích trên toàn thành phố cao hơn phương án Không Hành Động do dự kiến có tăng trưởng dân số, trong đó Phương Án 2 có nhu cầu cao hơn Phương Án 1.</li> </ul>
<b>Đất</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khả năng gây xáo trộn mặt đất, xói mòn tiềm ẩn và gia tăng bề mặt không thấm nước (ví dụ: mái nhà, khu vực ốp lát, đất bị nén chặt, v.v.) ở mức thấp nhất.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khả năng gây xáo trộn mặt đất, xói mòn tiềm ẩn và gia tăng bề mặt không thấm nước cao hơn so với phương án Không Hành Động, Phương Án 2 có khả năng cao hơn đôi chút so với Phương Án 1.</li> </ul>

# Tác Động Tiềm Ẩn đến Môi Trường của Các Phương Án

Yếu Tố Môi Trường	Phương Án Không Hành Động	Phương Án Hành Động (1 và 2)
<b>Chất Lượng Không Khí, Khí Nhà Kính và Khí Hậu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mức phát thải khí nhà kính và ô nhiễm không khí năm 2045 theo mô hình thấp hơn so với tình hình hiện tại.</li> <li>Khả năng gây ra các tác động về chất lượng không khí liên quan đến hoạt động xây dựng ở mức thấp nhất.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mức phát thải năm 2045 theo mô hình thấp hơn so với tình hình hiện tại; mức phát thải theo mô hình cao hơn so với phương án Không Hành Động do VMT theo mô hình cao hơn. Mức phát thải theo mô hình của Phương Án 2 cao hơn một chút so với Phương Án 1.</li> <li>Khả năng gây ra các tác động về chất lượng không khí liên quan đến hoạt động xây dựng cao hơn so với phương án Không Hành Động; Phương Án 2 có khả năng cao hơn đôi chút so với Phương Án 1.</li> </ul>
<b>Nước, Thực Vật và Động Vật</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khả năng tạo ra các bề mặt không thấm nước mới và dòng chảy liên quan ở mức thấp nhất.</li> <li>Khả năng tác động đến thảm thực vật và môi trường sống ở mức thấp nhất.</li> <li>Khả năng cần các phương án phát triển mới tuân theo các quy định cập nhật về Khu Vực Quan Trọng bảo vệ hệ sinh thái ở mức thấp nhất.</li> <li>Sức chứa thấp nhất đối với các đơn vị nhà ở mới ở những khu vực hiện có độ che phủ tán cây thấp.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khả năng tạo ra các bề mặt không thấm nước mới và dòng chảy liên quan cao hơn so với phương án Không Hành Động, khả năng cao nhất là ở Phương Án 2.</li> <li>Khả năng tác động đến thảm thực vật và môi trường sống cao hơn so với phương án Không Hành Động, khả năng cao nhất là ở Phương Án 2.</li> <li>Khả năng cần các phương án phát triển mới tuân theo các quy định cập nhật về Khu Vực Quan Trọng bảo vệ hệ sinh thái cao hơn, khả năng cao nhất ở Phương Án 2.</li> <li>Sức chứa các đơn vị nhà ở mới tại các khu vực hiện có độ che phủ tán cây thấp cao hơn so với phương án Không Hành Động, cao nhất là ở Phương Án 2.</li> </ul>

## Làm thế nào để đóng góp ý kiến về Dự Thảo EIS?

- Chúng tôi nhận ý kiến đóng góp của quý vị từ giờ đến 11:59 đêm ngày 8 tháng 9 năm 2025.
- Mẫu Đóng Góp Ý Kiến **Qua Mạng** (ưu tiên): [www.surveyhero.com/c/VancouverDEIS](http://www.surveyhero.com/c/VancouverDEIS)
- Gửi email** đến [OurVancouver2045@cityofvancouver.us](mailto:OurVancouver2045@cityofvancouver.us)
- Gửi ý kiến đóng góp qua đường bưu điện** đến:  
Attn: Meredith Herbst  
City Hall  
PO Box 1995  
Vancouver, WA 98668
- Gọi đến số 360-487-7929 và **để lại tin nhắn thoại**.
- Tham dự cuộc họp công khai** và đưa ra ý kiến đóng góp bằng văn bản.

## Ngày Họp Công Khai

### EAST VANCOUVER

Thứ Tư, ngày 30 tháng 7 năm 2025

4 giờ chiều đến 7 giờ tối

Firstenburg Community Center  
Phòng Sinh Hoạt Chung  
700 NE 136th Avenue  
Vancouver, WA 98684

### WEST VANCOUVER

Thứ Bảy, ngày 9 tháng 8 năm 2025

11 giờ sáng đến 2 giờ chiều

City Hall  
Phòng Aspen  
415 W. 6th Street  
Vancouver, WA 98660

Vui lòng truy cập trang web Be Heard Vancouver để biết thêm thông tin về các cuộc họp công khai và các cơ hội không chính thức khác để xem xét và thảo luận về Dự Thảo EIS với nhân viên Thành Phố: [www.beheardvancouver.org/plan2045](http://www.beheardvancouver.org/plan2045)

## Điều Gì Sẽ Xảy Ra Tiếp Theo?

### Mùa Thu 2025

**Xây Dựng Phương Án Ưu Tiên, Kế Hoạch Và Quy Định Phát Triển.** Bản đồ phân vùng cuối cùng, được gọi là phương án ưu tiên, sẽ được lập ra dựa trên báo cáo môi trường, ý kiến từ các thành viên cộng đồng, các ưu tiên theo chính sách của Thành Phố và chỉ đạo từ Hội Đồng Thành Phố, kết hợp các đặc điểm của Phương Án 1 và 2. Lúc này, quý vị sẽ có thể đưa ra ý kiến đóng góp về bản dự thảo kế hoạch và các quy định phát triển.

### Mùa Đông 2025 trở đi

**Báo Cáo Tác Động Môi Trường Cuối Cùng.** Thành Phố sẽ nghiên cứu những tác động tiềm ẩn của phương án ưu tiên và tóm tắt trong bản báo cáo môi trường cuối cùng, gọi là EIS Cuối Cùng. Trong bản EIS Cuối Cùng, nhân viên sẽ phản hồi những ý kiến đóng góp được đưa ra trong giai đoạn tiếp nhận ý kiến về Dự Thảo EIS theo chủ đề.

**Hội Đồng Thành Phố tiến hành xem xét.** Bản Cập Nhật Kế Hoạch Toàn Diện cuối cùng, bản đồ phân vùng và các quy định phát triển sẽ được trình lên Hội Đồng Thành Phố để thông qua.

Sau khi Bản Cập Nhật Kế Hoạch Toàn Diện được thông qua, các đề xuất phát triển riêng lẻ sẽ phải xin những loại giấy phép cần thiết và tiến hành đánh giá SEPA bổ sung theo luật Thành Phố và tiểu bang.

**Quý vị có thắc mắc?** Vui lòng liên hệ với chúng tôi theo địa chỉ

[OurVancouver2045@cityofvancouver.us](mailto:OurVancouver2045@cityofvancouver.us)

Để yêu cầu dịch vụ dịch thuật hoặc hỗ trợ về di chuyển, thị giác, thính giác, văn bản hoặc các nhu cầu khác, vui lòng liên hệ với chúng tôi theo số 360-487-7937 hoặc [OurVancouver2045@cityofvancouver.us](mailto:OurVancouver2045@cityofvancouver.us)



Tải xuống toàn văn Dự Thảo EIS trên trang web của [BeHeard Vancouver](https://www.beheardvancouver.org).

