

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
M I A S T A U S T K A
W OBSZARZE TERENÓW ROLNICZYCH
PRZY UL. OGRODOWEJ**

**OPRACOWAŁA : AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA
"FORUM"**

ARCH. ARCH. WITOLD SIKORSKI, ALEKSANDRA NARKOWICZ-PALA

PROGNOZA

**SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA ŚRODOWISKO
PRZYRODNICZE**

MGR INŻ. ARCH. WITOLD SIKORSKI

SPIS TREŚCI

1. DANE PODSTAWOWE	3
1.1. MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO PROJEKTOWANIA.....	3
1.2. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA.....	3
2. OPIS PLANU	4
2.1. LOKALIZACJA OBSZARU ZMIANY PLANU.	4
2.2. ANALIZA MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH.....	4
2.3. AKTUALNY STAN UŻYTKOWANIA ORAZ POCHODZENIE GLEB W OBSZARZE OPRACOWANIA.....	5
2.4. STAN WŁASNOŚCI TERENÓW.....	5
2.5. INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO	6
2.6. PLANOWANE PRZEZNACZENIE TERENU	6
3. TEKST PLANU.....	7
4. PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY USTKA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	10
4.1. WSTĘP	10
4.2. CEL, ZAKRES I METODY SPORZĄDZENIA PROGNOZY	10
4.3. POŁOŻENIE, ZMIENIANE USTALENIA W ZAKRESIE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO ..	11
4.3.1. LOKALIZACJA OBSZARU, CHARAKTERYSTYKA TERENU	11
4.3.2. USTALENIA DLA TERENU W ZAKRESIE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO	11
4.4. SPIS WYBRANYCH CECH ŚRODOWISKA PRZERODNICZEGO	11
4.4.1. BUDOWA GEOLOGICZNA I WARUNKI HYDROLOGICZNE.	11
4.4.2. UŻYTKOWANIE ZIEMI, GLEBY, ROŚLINNOŚĆ,	12
4.5. WYBRANE CECHY ŚRODOWISKA ZURBANIZOWANEGO	12
4.5.1. GŁÓWNE FUNKCJE TERENU, ZAINWESTOWANIE.....	12
4.5.2. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA W TERENIE OPRACOWANIA.....	12
4.5.3. ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	13
4.5.4. PRAWNA OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I WALORÓW KULTUROWYCH	13
4.5.5. USTALENIA BADANEGO PLANU MIEJSCOWEGO.....	13
4.6. PROGNOZA WPŁYWU NA ŚRODOWISKO USTALEŃ BADANEGO PLANU POTENCJALNE ŹRÓDŁA POWSTAWANIA ZANIECZYSZCZEŃ I UCIAŻLIWOŚCI	13
4.6.1. USTALONE FUNKCJE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	13
4.6.2. GOSPODARKA WODNA	13
4.6.3. GOSPODARKA ŚCIEKOWA.....	14
4.6.4. GOSPODARKA ODPADAMI	14
4.6.5. ZANIECZYSZCZENIE POWIETRZA	14
4.6.6. HAŁAS, WIBRACJE, PROMIENIOWANIE	14
4.7. PODSUMOWANIE I WNIOSKI	14

1. DANE PODSTAWOWE

1.1. MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO PROJEKTOWANIA.

✎ PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE:

- a) Umowa na wykonanie przedmiotowych zmian
- b) Uchwała Rady Miejskiej w Ustce nr VII/43/2001 z dnia 26 lipca.2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustki terenów rolniczych przy ul. Ogrodowej w Ustce.

✎ MATERIAŁY GEODEZYJNE:

- a) Mapa sytuacyjno - wysokościowa w skali 1:500 obszaru objętego zmianą sporządzona przez Pracownię Usług Geodezyjnych GEOMETRA mgr inż. Stanisław Berliński.
Mapę przyjęto do zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Słupsku dnia 13 września 2001 roku.
- b) Mapa ewidencyjna gruntów w skali 1:5000 opracowana przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Słupsku.
- c) Wypisy z rejestru gruntów wydane przez Starostwo Powiatowe w Słupsku.
- d) Dokumentacja pochodzenia gleb w obszarach opracowania sporządzona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno - Kartograficznej w Słupsku (pieczęć na mapie ewidencyjnej w skali 1:500 z dnia 12 marca 2002 roku).

✎ INNE MATERIAŁY:

- a) Inwentaryzacja zagospodarowania w zakresie programowo - przestrzennym oraz wyposażenia w infrastrukturę obszaru objętego zmianami.
- b) Dokumentacja geotechniczna warunków gruntowo - wodnych obszaru objętego opracowaniem wykonana przez firmę STUDNIARSTWO, HYDROGEOLOGIA I GEOTECHNIKA „EL JOT” s.c.
- c) Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka
- d) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka

1.2. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA.

Teren objęty opracowaniem oznaczony został w obowiązującym planie miejscowym symbolem A 108 RO tj. „teren pozostawiony w użytkowaniu rolniczym z możliwością wykorzystania na uprawy ogrodnicze....” (wg. tekstu planu). Ustalenia te nie odpowiadają właścicielom obszaru objętego opracowaniem. Niniejsza zmiana miejscowego planu przestrzennego zagospodarowania miasta Ustka sporządzona została w celu umożliwienia obecnym właścicielom inwestowania zgodnie z ich zamierzeniami. Opracowanie niniejszej zmiany stało się konieczne gdyż właściciele zamierzają prowadzić na przedmiotowym terenie działalność produkcyjną nie związaną z rolnictwem.

Zmiana planu miejscowego będąca przedmiotem niniejszego opracowania umożliwi docelowe, technicznie poprawne zagospodarowanie obszaru objętego zmianą, zgodnie z obowiązującymi przepisami mi wolą zainteresowanych właścicieli.

W dniu 26 lipca 2001 roku Rada Gminy Ustka podjęła uchwałę nr Uchwała Rady Miejskiej w Ustce nr VII/43/2001 z dnia 26 lipca.2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustki terenów rolniczych przy ul. Ogrodowej w Ustce.. Uchwała ta stała się formalną podstawą opracowania przedmiotowych zmian.

2. OPIS PLANU

2.1. LOKALIZACJA OBSZARU ZMIANY PLANU.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w południowej części miasta. Położony jest peryferyjnie w stosunku do zurbanizowanych terenów miasta, pomiędzy terenami kolei które ograniczają obszar od strony północno-wschodniej a terenami przemysłowymi sąsiadującymi od strony południowo-zachodniej. Teren stanowi fragment jednostki strukturalnej miasta grupującej funkcje o charakterze uciążliwym. Obowiązujący plan miejscowy przeznacza tereny sąsiednie dla następujących funkcji:

- a) A 106 KK - Tereny PKP z dworcem pasażerskim i stacją przeładunkową. Po zmianie funkcji rezerwa dla funkcji komunikacyjnych i parkingowych związanych z koleją i kotwicowaniem jachtów na rzece Słupi.
- b) A 107 NO - Główna przepompownia ścieków o wydajności 1850 m³/godz. Strefa uciążliwości 50m.
- c) A 109 P - Istniejąca masarnia i piekarnia.
- d) 02 KGo – planowane przebiecie komunikacyjne o charakterze tranzytu
- e) A 108 RO - Teren pozostawiony w użytkowaniu rolniczym, z możliwością wykorzystania na uprawy ogrodnicze. (Ustalenie zmieniane przedmiotowym opracowaniem)

Pośrednio, poprzez tereny kolei teren sąsiaduje z drogą wojewódzką M 21 relacji Słupsk –Ustka oraz z przeciwnej strony poprzez nieużytki z korytem rzeki Słupi.

Teren objęty opracowaniem leży w obszarze prawnie chronionym uzdrowiska USTKA. (Zasięg ochrony uzdrowiskowej B).

2.2. ANALIZA MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH.

MAPY

Na potrzeby zmian planu wykorzystano mapę sytuacyjno -wysokościową w skali 1:500. Przeanalizowano również mapy pochodzenia gleb w skali 1:5000 dostarczone przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno - Kartograficznej w Słupsku. Ponadto przeanalizowano mapy w skali 1:5000 w zakresie ewidencji własności oraz ewidencji użytkowania. Stan własności i użytkowania potwierdzony został przez Starostwo Powiatowe w Słupsku.

INNE MATERIAŁY

Na potrzeby sporządzanego planu miejscowego została opracowana dokumentacja geotechniczna warunków gruntowo – wodnych obszaru objętego opracowaniem, która nie zawiera informacji mogących wykluczyć ustalenie požądanej przez zlecającego funkcji w terenie objętym opracowaniem.

DOKUMENTY PLANISTYCZNE

1. Zmieniany miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Ustce nr VII/31/94 z dnia 8 grudnia 1994, ogłoszony w Dz. U. Woj. słupskiego Nr 42 poz. 232 z 16.12.94
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustki zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Ustce nr VI/23/2001 z dnia 28 czerwca 2001 roku.

Analizując ustalenia zmienianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ustki należy stwierdzić, że opracowywana zmiana zmieni ustalenia ww. planu w zakresie funkcji terenu w następujący sposób:

Przedmiotowy obszar, ustaleniami planu, pozostawiony jest w użytkowaniu rolniczym z możliwością wykorzystania go na uprawy ogrodnicze. Stanowi nie zagospodarowany użytek rolny niskiej klasy bonitacyjnej (RVI) oraz tereny zabudowy usług w zakresie wędzenia ryb jak również pozostałej zabudowy po produkcji rzemieślniczej.

W trakcie wizji lokalnej zinventaryzowano na terenie objętym opracowaniem zakład przetwórstwa rybnego (wędzarnia ryb) oraz budynki produkcyjno-gospodarcze oraz magazynowe w bardzo złym stanie technicznym. Stanowiły one zaplecze kubaturowe dla potrzeb produkcji rzemieślniczej.

Dokonanie przedmiotowej zmiany planu umożliwi stworzenie właściwej podstawy prawnej dla działań formalno-prawnych prowadzących do realizacji zamierzeń inwestycyjnych właścicieli działek stanowiących w chwili obecnej tereny rolne. Ponadto przedmiotowa zmiana umożliwi rozwój funkcji usług w zakresie rzemiosła i

produkcji wynikających z zachodzących przekształceń jakościowych peryferyjnych obszarów miejskich, związanych z ich sytuacją społeczno-ekonomiczną. Ponad to, należy stwierdzić, że istniejące uwarunkowania lokalizacyjne uzasadniają dokonywaną zmianę. Są nimi: istniejące zainwestowanie terenu, ustalenie przeznaczenia dla terenów sąsiednich oraz bezpośrednie i pośrednie sąsiedztwo terenów komunikacji: kolei i droga wojewódzka. Istniejące uwarunkowania społeczno-ekonomiczne pozwalają również przypuszczać, że dopuszczenie na przedmiotowym terenie funkcji produkcji, rzemiosła i usług w zakresie szeroko rozumianej obsługi ludności przyczyni się do wzrostu zatrudnienia jak również dostępności tychże usług lub ich efektów dla okolicznych mieszkańców przy jednoczesnym braku niekorzystnego wpływu na warunki ich zamieszkania (przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w terenie peryferyjnym, znaczenie oddalonym w stosunku do funkcji mieszkaniowych oraz uzdrowiskowych).

Dokonywana zmiana umożliwi inwestowanie na obszarze opracowania, nie niszcząc głównych ustaleń zmienianego planu, a jedynie uaktualniając jego ustalenia.

2.3. AKTUALNY STAN UŻYTKOWANIA ORAZ POCHODZENIE GLEB W OBSZARZE OPRACOWANIA

Przedmiotowy obszar obejmuje działki nr: 1565/3; 1565/4; 1565/2; 1566; 976 w mieście Ustka o łącznej powierzchni 1,80 ha. Tylko działka nr 976 jest gruntem budowlanym. Pozostały teren to użytek rolny słabej klasy bonitacyjne (RVI) zgodnie z załączonymi wypisami z ewidencji gruntów. Obszar wymienionych użytków rolnych znajdują się na glebach pochodzenia mineralnego, zgodnie z opinią Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Słupsku. Zajęcie wymienionych użytków rolnych klas VI nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w trybie art.7, ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (Dz. U. Nr 16, poz. M78 z późniejszymi zmianami). W związku z powyższym zmiana przeznaczenia omawianych gruntów na cele nierolnicze zostanie dokonana uchwaleniem przedmiotowej zmiany planu.

2.4. STAN WŁASNOŚCI TERENÓW

Działki w granicach opracowania.

LP.	Nr działki	Rodzaj tytułu prawnego do nieruchomości	rodzaj użytku	pow. działki
1.	1565/2	Dzierżawa wieczysta: Helena Piotrowska Zam. 76-270 Ustka ul. Polna 1c/29	Grunty orane RVI	0,4010 ha
2.	1565/3	Dzierżawa wieczysta: Wiesława i Bogdan Wilczyńscy Zam. 76-270 Ustka ul. Grunwaldzka 38	Grunty orane RVI	0,4542 ha
3.	1565/4	Dzierżawa wieczysta: Henryk De Lubicz Szeliski zam. 76-270 Ustka ul. Cisowa 22 Ewa De Lubicz Szeliska Zam. 76-270 Ustka ul. Słowiańska 6A/5	Grunty orane RVI	0,5996 ha
4.	1566	Własność: Henryka i Stanisław Sala Zam. 76-270 Ustka ul. Słupska 15/6	Grunty orane RVI	0,0602 ha
5.	976	Własność: Sabina i Henryk Podkowa Zam. 76-200 Słupsk ul. Mostnika 12/23	Teren zabudowy mieszkaniowej	0,2886 ha

Działki w bezpośrednim sąsiedztwie opracowania.

LP.	Nr działki	Rodzaj tytułu prawnego do nieruchomości
1.	1567; 1577; 977	Gmina Miejska USTKA
2.	971; 538/3	Skarb Państwa, zarządca: Polskie Koleje Państwowe Ul. Chałubińskiego 4 02-004 Warszawa

2.5. INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO

Powierzchnia obszaru w granicach opracowania - 1,80 ha. Obszar stanowi niezagospodarowany użytek rolny niskiej klasy bonitacyjnej (RVI) oraz tereny zabudowy usług w zakresie wędzenia ryb jak również zdewastowanej, pozostałej po produkcji rzemieślniczej, zabudowy.

W trakcie wizji lokalnej zinventaryzowano na terenie objętym opracowaniem zakład przetwórstwa rybnego (wędzarnia ryb) oraz budynki produkcyjno-gospodarcze oraz magazynowe w bardzo złym stanie technicznym. Stanowiły one zaplecze kubaturowe dla potrzeb produkcji rzemieślniczej. Teren obsługiwany komunikacyjnie z nieurządzonej technicznie drogi gruntowej o nie normowej szerokości pasa drogowego (5-6m). Obszar objęty jest miejską infrastrukturą techniczną. Wyposażony w energię elektryczną (sieć kablowa) z istniejącej w terenie opracowania sieci napowietrznej 15kV oraz w kolektor sanitarny stanowiący fragment ogólnomiejskiego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych jak również w miejską sieć wodociagową. Przez teren opracowania przebiega gazociąg niskiego ciśnienia przesyłający gaz ziemny stanowiący medium grzewcze. Sieć teletechniczna stanowi uzupełnienie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną. Teren w całości słabo technicznie urządzony bez oświetlenia ulicznego w ulicy Ogrodowej. Posesje wyгородzone tymczasowo. Urządzenia zagospodarowania działki nr 1565/3 zdewastowane i nie użytkowane. Obszar stanowiący peryferie przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie torów kolejowych PKP i będący w strefie ich akustycznego oddziaływania. Całość składa się na smutny obraz przestrzeni będącej, z pozoru, poza kogokolwiek zainteresowaniem.

2.6. PLANOWANE PRZEZNACZENIE TERENU

Obszar objęty opracowaniem przeznacza się dla funkcji produkcji, rzemiosła i usług z dopuszczeniem działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko. Przewidywane znaczące oddziaływanie musi zamknąć się w granicach terenu, do którego inwestor budujący posiada tytuł własności.

RADA MIEJSKA
w USTCE

Uchwała Nr VI/35/2002
Rady Miejskiej w Ustce
z dnia 27 czerwca 2002 roku

Dziennik Urzędowy
Nr 56 poz 1333
2 dnia 23 sierpnia
2002

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Ustka w obszarze terenów rolniczych przy ul. Ogrodowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zmiana: Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220) oraz art. 8, ust. 1 i 2, art. 9, 10, 26, 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139, zm.: Dz. U. z 1999r. Nr 41, poz. 412; Nr 111, poz. 1279; Dz. U. z 2000r. Nr 12, poz.136; Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz Dz. U. z 2001r. Nr 5, poz. 42; Nr 14, poz. 124; Nr 100, poz. 1085; Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804) na wniosek Zarządu Miejskiego w Ustce, Rada Miejska w Ustce

uchwala, co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne.

§1.

1. Na terenie oznaczonym symbolem A 108 RO w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Ustce nr VII/31/94 z dnia 8 grudnia 1994, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Słupskiego Nr 42/94, poz. 232 wprowadza się następującą zmianę: „Przeznacza się obszar działek nr 1565/2; 1565/3; 1565/4; 1566; 976, o łącznej powierzchni 1,80 ha, dla funkcji produkcji, rzemiosła i usług z dopuszczeniem działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko, pozostawiony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka w użytkowaniu rolniczym z możliwością wykorzystania na uprawy ogrodnicze.”.
2. Zmienia się dotychczasowy sposób użytkowania terenu w obszarze objętym opracowaniem z użytkowania rolnego na nierolniczy. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne powierzchnię objętą opracowaniem – tj. 1.80 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego. Przeznacza się powierzchnie 1.80 ha użytków rolnych klasy RVI na glebach pochodzenia mineralnego dla funkcji produkcji, rzemiosła i usług.
3. Ustala się rysunek przedmiotowej zmiany planu załącznikiem do uchwały, który staje się jej integralną częścią. Ustaleniami planu są wszystkie elementy wymienione w oznaczeniach rysunku planu dla obszaru objętego zmianą.

Rozdział II

Ustalenie przeznaczenia podstawowego.

§ 2.

1. Przeznaczeniem podstawowym obszaru objętego zmianą planu ustala się funkcję produkcji, rzemiosła i usług z dopuszczeniem działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Znaczące oddziaływanie na środowisko, mogące wystąpić w wyniku realizacji przeznaczenia podstawowego, w tym zapachy i odory mimo braku unormowań prawnych w zakresie ich emisji bezwzględnie nakazuje się zamknąć w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł własności.
3. W obszarze przeznaczenia podstawowego:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego działania bądź eksploatacji obiektów przeznaczenia podstawowego,
 - 3) sankcjonuje się dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu na działkach nr 1566 i 976.

Rozdział III

U s t a l e n i a i n n e d l a o b s z a r u .

§ 3.

1. Parametry zabudowy funkcji przeznaczenia podstawowego, funkcji towarzyszących oraz program użytkowy ustalić przed wystąpieniem o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu stosownie do potrzeb w momencie przystępowania do inwestowania. Dokonując w/w ustaleń zabezpieczyć rezerwę terenu dla poszerzenia pasa drogowego drogi gminnej zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się bezwzględny zakaz budowy obiektów tymczasowych.
3. Ustala się, że funkcje przeznaczenia podstawowego, sposób ich realizacji w obszarze objętym opracowaniem jak i zagospodarowania terenu realizującego te funkcje nie spowodują:
 - 1) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu,
 - 2) wystąpienia wibracji i emisji zanieczyszczeń o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane,
 - 3) nie wywoła promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska.

Rozdział IV

U s t a l e n i a w z a k r e s i e i n f r a s t r u k t u r y
t e c h n i c z n e j .

§ 4.

1. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) Dla obszaru objętego przedmiotową zmianą adaptuje się istniejące urządzenia techniczne i uzbrojenie terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, usuwania nieczystości płynnych oraz zaopatrzenie w energię elektryczną.
 - 2) Szczegółowe warunki techniczne dla realizacji urządzeń uzbrojenia technicznego ustalić i uzgodnić z właścicielami sieci po określeniu programu użytkowego planowanej zabudowy na etapie wydawanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Usuwanie nieczystości płynnych z wykorzystaniem istniejącego systemu sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do centralnego systemu oczyszczania ścieków - oczyszczalnia miejska w Ustce.
3. Ścieki poprodukcyjne podczyścić mechanicznie w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach szczegółowych przed zrzutem do sieci komunalnej. Dopuszczalny skład, poprodukcyjnych ścieków sanitarnych, podczyszczonych mechanicznie i zrzucanych do sieci komunalnej, ustalić z odbiorcą ścieków w drodze stosownej umowy na odbiór ścieków.
4. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach szczegółowych
5. Ustala się ogrzewanie pomieszczeń w systemie indywidualnym. Preferowane nośniki energii czystych ekologicznie takich jak: gaz propan-butan, oleje opałowe, wody termalne, elektryczność.
6. Ustala się normatywny poziom hałasu dla działalności związanej z realizacją ustalonej funkcji przeznaczenia podstawowego zgodny z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
7. Wprowadza się bezwzględny obowiązek selektywnego postępowania z odpadami komunalnymi. Ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne w miejscowości Bierkowo, (gmina miejska Słupsk), zgodnie z porozumieniem komunalnym zawartym pomiędzy miastem Słupsk a miastem Ustka, podpisanym w dniu 28 sierpnia 1993 roku w sprawie współdziałania gminy miejskiej Ustka z gminą miejską Słupsk w zakresie utrzymywania wysypisk odpadów komunalnych i utylizacji odpadów komunalnych.
8. Na badanym obszarze zakazuje się wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów technologicznych. Wykluczone jest również składowanie odpadów celem ich unieszkodliwiania. Dopuszcza się gromadzenie w/w odpadów w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia z uwzględnieniem możliwości ich segregacji i późniejszy ich wywóz w celu utylizacji.
9. Ustala się zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych w terenie objętym opracowaniem.

10. Zasilanie elektroenergetyczne należy zrealizować z istniejącej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego siecią elektroenergetyczną.
11. Obsługę komunikacją rozwiązać w oparciu o istniejącą dojazdową drogę gminną na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

Rozdział V

U s t a l e n i a w z a k r e s i e w z r o s t u w a r t o ś c i i o b r o t u n i e r u c h o m o ś c i ą .

§ 5.

1. Zmienia się dotychczasowy sposób użytkowania terenu w obszarze objętym opracowaniem. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty jednorazowej w momencie obrotu nieruchomości w wysokości 30 %.

Rozdział VI

P r z e p i s y k o ń c o w e .

§ 6.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Ustce nr VII/31/94 z dnia 8 grudnia 1994, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Słupskiego Nr 42/94 poz. 232 w zakresie dotyczącym przedmiotowej zmiany tegoż planu.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Ustce.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W USTCE
mgr Teresa Świechota

UWARUNKOWANIA ZMIENIANEGO PLANU MIASTA

OZNACZENIA

GRANICE ZMIANY PLANU



TERENY PKP Z DWORCEM PASAŻERSKIM I STACJĄ PRZEŁADUNKOWĄ
PO ZMIANIE FUNKCJI REZERWA DLA FUNKCJI KOMUNIKACYJNYCH
I PARKINGOWYCH ZWIĄZANYCH Z KOLEJĄ

A106KK

ISTNIEJĄCA MASARNIA I PIEKARNIA

A109P

GŁÓWNA PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW O WYDAJNOŚCI 1850 m³/h

A107NO

TEREN POZOSTAWIONY W UŻYTKOWANIU ROLNICZYM, Z MOŻLIWOŚCIĄ
WYKORZYSTANIA NA UPRAWY OGRODNICZE

A108RO

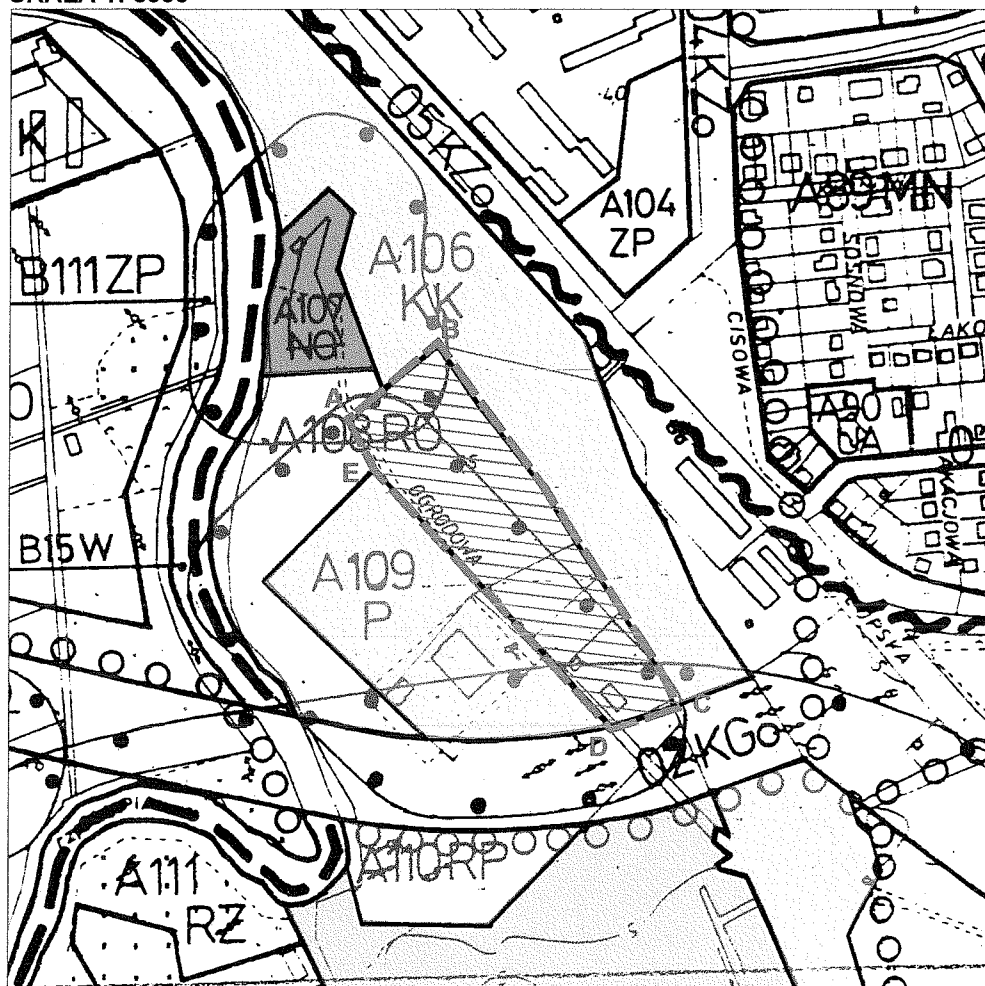
PLANOWANE PRZEBICIE KOMUNIKACYJNE O CHARAKTERZE TRANZYTU

02KGo

TERENY LEŚNE

A115RI

SKALA 1: 5000



2

NR RYS.

AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENÓW ROLNICZYCH
PRZY ULICY OGRODOWEJ W USTCE



OPRACOWANO: LISTOPAD 2001 - STYCZEŃ 2002 ROK

SKALA 1: 5000

4. PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY USTKA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

S t r e s z c z e n i e

Przedmiotowe opracowanie jest oceną potencjalnych skutków dla środowiska przyrodniczego i walorów środowiskowych realizacji ustaleń dokonanych badanym planem miejscowym. Omawiane ustalenia planu zmierzają w do usankcjonowania rzeczywistego stanu w zakresie wykorzystania i zagospodarowania działki nr 976 (wędzarnia ryb) oraz ustalenia nowej funkcji dla pozostałego terenu objętego opracowaniem tj. działek nr: 1565/2; 1565/3; 1565/4 o 1566 w miejscowości Ustka. Ponad to ustalenia badanej zmiany planu ustalają zasady zagospodarowania wymienionych działek dla których ustalono nową funkcję i zasady ich obsługi infrastrukturą techniczną. Przedmiotowe ustalenia dotyczą terenów rolniczych (kl. RVI) i dokonują zmiany przeznaczenia gruntów. Obszar planu poza działką nr 976 w całości jest niezagospodarowanym i nieużywanym użytkiem rolnym słabej klasy bonitacyjnej. Obszar objęty opracowaniem zlokalizowanym jest w obszarze prawnie chronionym uzdrowiska USTKA. (Zasięg ochrony uzdrowiskowej B).

Za podstawowe problemy wynikające z realizacji dokonanych zapisem planu miejscowego ustaleń uznano:

- ✎ możliwość niekontrolowanej emisji substancji mogących degradować środowisko przyrodnicze,
- ✎ możliwość powstania negatywnego wpływu na wody powierzchniowe i podziemne,
- ✎ możliwość powstania negatywnego wpływu na lokalny stan aerosanitarny.

Realizacja ustaleń badanej zmiany planu przez zawarte w niej ustalenia regulacyjne dotyczące reżimów eksploatacyjnych umożliwi odpowiednim organom kontrolę skutków prowadzonej działalności w zakresie jej wpływu na jakości środowiska..

4.1. WSTĘP

Przedmiotowa prognoza została wykonana równolegle z analizowaną zmianą planu miejscowego miasta Ustka opracowywaną przez Autorską Pracownię Projektową FORUM. Prognozę oraz ustalenia jej zakresu sporządzone w oparciu o:

- ✎ Ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr. 62, poz. 627 z dnia 20 czerwca 2001 roku)
- ✎ Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 roku w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz. U. z 1995 roku Nr. 29, poz. 150)
- ✎ Ustalenia zmieniające miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka.

Przedmiotowe opracowanie stanowi integralną część projektu zmiany planu. Ponad to, stosownie do specyfiki terenu i projektowanych funkcji w analizowanym planie miejscowym poszczególne zagadnienia ochrony środowiska, przedstawiono w formie opisowej jak również określono z taką samą dokładnością, z jaką określono ustalenia badanego planu. Zakres ten odpowiada wymaganiom zawartym w art.41 ust.5.1 wymienionej ustawy oraz w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze

4.2. CEL, ZAKRES I METODY SPORZĄDZENIA PROGNOZY

Celem prognozy jest określenie przewidywanych skutków dla środowiska przyrodniczego, jakie mogą wynikać z realizacji ustaleń badanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka, przy uwzględnieniu istniejącej na badanym terenie pojemności oraz potencjału środowiska jak również realizowanych ustaleń badanej zmiany w zakresie ustalonych funkcji produkcji, rzemiosła i usług z dopuszczeniem działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

Zakres prognozy obejmuje w sposób kompleksowy problematykę ochrony środowiska, tj. określa i ocenia:

1. skutki realizacji ustaleń omawianej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu który jest nią objęty wraz z obszarem do niego bezpośrednio przyległym na wszystkie elementy

środowiska, tj: powietrze, powierzchnię ziemi łącznie z glebą, wody powierzchniowe oraz podziemne, ludzi, świat roślinny i zwierzęcy, a także krajobraz we wzajemnym powiązaniu.

2. skutki wpływów wszelkiego rodzaju uciążliwości i zagrożeń dla środowiska, jakie mogą wynikać z planowanego zagospodarowania terenu objętego zmianą planu, tj. w zakresie oddziaływań: gospodarki wodnej, gospodarki ściekowej, gospodarki odpadami, emisji substancji zanieczyszczających do powietrza atmosferycznego, wytwarzania hałasu, wibracji i promieniowania oraz ryzyka występowania nadzwyczajnych zagrożeń środowiska, w odniesieniu do stanu środowiska określonego charakterystyką gospodarczą i przyrodniczą badanego obszaru.

Określenie stopnia wpływu ustaleń badanej zmiany planu miejscowego na teren objęty zmianą dokonano z wykorzystaniem następujących materiałów:

- a). dokumentacji geotechnicznej warunków gruntowo – wodnych obszaru objętego opracowaniem.
- b). przewidywanych docelowych profili produkcji, rzemiosła i usług określonych przez inwestorów zainteresowanych zmianą (przetwórstwo ryb, wędzenie, galanteria)
- c). materiałów branżowych,
- d). obliczeń własnych, wykonanych na podstawie danych literaturowych i przepisów prawnych,
- e). wykonanej inwentaryzacji zagospodarowania w zakresie przestrzennym i programowym oraz wyposażenia w infrastrukturę obszaru objętego zmianami.

Prognozę wykonano w formie opisowej i wymiernej z uwzględnieniem graficznej części projektu planu, równoległe w czasie jego opracowywania.

4.3. POŁOŻENIE, ZMIENIANE USTALENIA W ZAKRESIE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

4.3.1. LOKALIZACJA OBSZARU, CHARAKTERYSTYKA TERENU

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w południowej części miasta. Położony peryferyjnie w stosunku do zurbanizowanych terenów miasta, pomiędzy terenami kolei które ograniczają obszar od strony północno-wschodniej a terenami przemysłowymi sąsiadującymi od strony południowo-zachodniej. Teren stanowi fragment jednostki strukturalnej miasta grupującej funkcje o charakterze uciążliwym. Od północnego wschodu teren opracowania sąsiaduje pośrednio z pasem drogi wojewódzkiej M21 relacji Słupsk - Ustka oraz z przeciwnej strony poprzez nieużytki z korytem rzeki Słupi. Teren objęty opracowaniem leży w obszarze prawnie chronionym uzdrowiska USTKA. (Zasięg ochrony uzdrowiskowej B)

4.3.2. USTALENIA DLA TERENU W ZAKRESIE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązujący plan miejscowy pozostawia teren objęty opracowaniem (A 108 RO) w użytkowaniu rolniczym, z możliwością wykorzystania go na uprawy ogrodnicze. Najbliższe otoczenie terenu przeznaczone jest zmienianym planem dla następujących funkcji:

- a) A 106 KK - Tereny PKP z dworcem pasażerskim i stacją przeładunkową. Po zmianie funkcji rezerwa dla funkcji komunikacyjnych i parkingowych związanych z koleją i kotwicowaniem jachtów na rzece Słupi.
- b) A 107 NO - Główna przepompownia ścieków o wydajności 1850 m³/godz. Strefa uciążliwości 50m.
- c) A 109 P - Istniejąca masarnia i piekarnia.
- d) 02 KGo – planowane przebiecie komunikacyjne o charakterze tranzytu
- e) A 108 RO - Teren pozostawiony w użytkowaniu rolniczym, z możliwością wykorzystania na uprawy ogrodnicze. (Ustalenie zmieniane przedmiotowym opracowaniem).

Obowiązujące dla miasta Ustki Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala dla analizowanego obszaru i jego sąsiedztwa funkcje przemysłowe, składowe i obsługi gospodarki.

Informacje uzyskane z poziomu samorządu wojewódzkiego w zakresie zadań bądź funkcji preferowanych dla obszaru analizowanego nie odnoszą się do badanego terenu.

4.4. SPIS WYBRANYCH CECH ŚRODOWISKA PRZERODNICZEGO

4.4.1. BUDOWA GEOLOGICZNA I WARUNKI HYDROLOGICZNE.

Teren w granicach opracowania jest płaski, bez zróżnicowania o rzędnych (przedział 2.40 -4.50 m npm.) Pod względem morfologicznym jest to fragment płaskiej wysoczyzny morenowej, położony w pośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Słupi. Badany obszar zawiera się w rozległej równinie zastoiskowej związanej z fazą

pomorską zlodowacenia północnopolskiego. Nie występują większe lokalne kulminacje wysokości a powierzchnia terenu obniża się łagodnie w kierunku morza.

Udział odpływu powierzchniowego ze względu na niewielkie spadki jest umiarkowany.

Budowa geologiczna

Na większości terytorium pod cienką warstwą gleby o miąższości około 0,3 m zalegają osady rzeczne utworzone z piasków drobnych i średnich, miejscami z przewarstwieniami torfu, przechodzące prawdopodobnie ku dołowi w pospółki i żwiry wodnolodowcowe. W głębszym podłożu, występują osady zastoiskowe wykształcone w postaci glin pylastych zwięzłych i ilów lub gliny zwałowe fazy pomorskiej zlodowacenia północnopolskiego

Stosunki hydrogeologiczne

Wody o swobodnym zwierciadle zostały nawiercone na głębokości 1,61m. Z analizy hipsometrii terenu wynika, iż na obszarze terenu objętego opracowaniem wody podziemne podczas prac terenowych występowały na głębokości około od 1 do 2m poniżej powierzchni terenu. Spływ wód podziemnych odbywa się w kierunku północno-zachodnim, ku rzece Słupi. Przy wysokich stanach wody w rzece może dojść jednak do okresowej zmiany kierunku spływu i zawrócenia wody w sąsiedztwie rzeki, tak że wody podziemne mogą się cofać w kierunku ładu. Jest to jednak zjawisko krótkookresowe i dotyczy wyłącznie pasa terenu w pobliżu rzeki o szerokości około 100 m. W warunkach ekstremalnych wody podziemne mogą się podnieść o około 0,5 m lub obniżyć o około 0,2-0,3 m.

Warunki geologiczno-inżynierskie

W podłożu mogą zalegać grunty niejednorodne, nieciągłe, zmienne genetycznie i litologicznie, obejmujące obok piaszczysto – żwirowych gruntów nośnych także grunty słabonośne (namuły i torfy) zalegające na różnej głębokości poniżej poziomów posadowień. Wody podziemne posiadają lokalnie właściwości agresywne w stosunku do betonu. Podczas prowadzonych prac terenowych występowały na głębokości od 1 do 2m poniżej terenu (rzędne 0,9 – 2,6m).

W podłożu obszaru opracowania występują korzystne warunki gruntowo - wodne. Istnieje prawdopodobieństwo pojawienia się soczewek gruntów organicznych i dlatego konieczne jest szczegółowe rozpoznanie warunków gruntowo – wodnych występujących w podłożu na etapie projektu budowlanego.

4.4.2. UŻYTKOWANIE ZIEMI, GLEBY, ROŚLINNOŚĆ,

Przedmiotowy obszar obejmuje działki nr: 1565/3; 1565/4; 1565/2; 1566; 976 w mieście Ustka o łącznej powierzchni 1,80 ha. Jedynie działka nr 976 jest gruntem budowlanym. Pozostały teren to użytek rolny słabej klasy bonitacyjne (RVI) zgodnie z załączonymi wypisami z ewidencji gruntów. Obszar wymienionych użytków rolnych znajdują się na glebach pochodzenia mineralnego, zgodnie z opinią Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Słupsku. Zajęcie wymienionych użytków rolnych klas VI nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia zostanie dokonana uchwaleniem przedmiotowej zmiany planu. Analizowany teren jest wolny od zadrzewień. W obszarze opracowania nie zinwentaryzowano stanowisk roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową. W obszarze opracowania nie występują torfowiska.

4.5. WYBRANE CECHY ŚRODOWISKA ZURBANIZOWANEGO

4.5.1. GŁÓWNE FUNKCJE TERENU, ZAINWESTOWANIE

Teren opracowania jest odłogowany. Nie jest zagospodarowany ani nie służy jako miejsce składu. Wyjątkiem jest działka nr 976 na której realizowana jest funkcja przetwórstwa ryb (wędzarnia). Celem analizowanego opracowania jest, ponad ustalenie przeznaczeni podstawowego dla pozostałych działek, unormowanie prawne funkcji na wymienionej działce nr 976. W bezpośrednim sąsiedztwie opracowania przebiega trakcja PKP oraz droga wojewódzka. Szczególnie ta pierwsza funkcja skutkuje powstawaniem ponadnormatywnego hałasu oraz emisją zapylenia dla najbliższego otoczenia, w tym dla terenu opracowania.

4.5.2. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA W TERENIE OPRACOWANIA

1. W zakresie kanalizacji sanitarnej – cały teren wyposażony jest w sieć kanalizacji sanitarnej która odprowadza ścieki na miejską oczyszczalnię. W niedalekim sąsiedztwie zlokalizowana jest lokalna przepompownia ścieków która jest elementem ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej.
2. W zakresie wody – w terenie zinwentaryzowano miejska sieć wodociagową. W terenie nie występują głębinowe, lokalne ujęcia wody.

3. W zakresie elektroenergetyki – Teren jest wyposażony w kablowa sieć niskiego napięcia zasilaną z napowietrznej sieci średniego napięcia. Bezpośrednio w sąsiedztwie zlokalizowana jest słupowa stacja transformatorowa.
4. Teren opracowania jest wyposażony w sieć gazową obsługującą indywidualne, gazowe źródła ciepła.
5. Teren opracowania jest wyposażony w sieci teletechniczną (telekomunikacja).
6. Nie zinwentaryzowano miejsc gromadzenia stałych ani płynnych odpadów niebezpiecznych.
7. Obsługa terenu w zakresie komunikacji, z nie urządzonej technicznie, drogi lokalnej zlokalizowanej w pasie drogowym stanowiącym własność gminy Ustka.

4.5.3. ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

W obszarze objętym opracowaniem nie zinwentaryzowano elementów dziedzictwa kulturowego. Według stanowiska Służb Ochrony Zabytków (pismo SOZ/D/1/5346/37/2002 z dnia 27 lutego 2002 roku) teren objęty opracowaniem jest poza zainteresowaniem służb ochrony.

4.5.4. PRAWNA OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I WALORÓW KULTUROWYCH

Badany obszar zmiany planu, nie jest objęty żadną z obszarowych form ochrony wymienionych w Ustawie o ochronie przyrody, Zawiera się natomiast w obszarze prawnie chronionym uzdrowiska USTKA (Zasięg ochrony uzdrowiskowej B). Ustalenia regulacyjne w badanej zmianie planu w całości respektują wymogi ochronne ustalonej strefy ochrony uzdrowiskowej B (Statut Uzdrawiska miasta Ustka §3 ust.3 Dz. U. Woj. śląskiego Nr 4 poz. 51 z dnia 22.02.93 roku). Nie zinwentaryzowano stanowisk roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową.

4.5.5. USTALENIA BADANEGO PLANU MIEJSCOWEGO

Badana zmiana planu dokonuje regulacji w dwóch zakresach:

- ✗ sankcjonuje istniejącą produkcję w zakresie przetwórstwa ryb (wędzarnia) na działce 976. Jest to istotne, mając na uwadze dalsze działania zmierzające do rozbudowy i modernizacji istniejącego zagospodarowania wędzarni, którego efektem końcowym ma być nowoczesna produkcja w zakresie przetwórstwa rybnego z uwzględnieniem nowoczesnych technologii zgodnych w całości z wysokimi wymaganiami środowiskowymi jakie stawia lokalizacja w mieście Ustka, dla której jednym z głównych czynników rozwoju jest obsługa ruchu turystycznego o znaczeniu ogólnopolskim
- ✗ zmienia sposób użytkowania i ustala przeznaczenie w pozostałym terenie objętym opracowaniem. Ustalenia regulacyjne zmiany planu mają charakter progowy, najbardziej bezpieczny, ustalając możliwy rozwój tak aby uciążliwe skutki działalności nie przekroczyły przestrzeni wyznaczonej terenem do którego inwestor ma tytuł prawny ani nie spowodowały naruszenia obowiązujących w tym zakresie norm prawa ochrony środowiska.

4.6. PROGNOZA WPŁYWU NA ŚRODOWISKO USTALEŃ BADANEGO PLANU POTENCJALNE ŹRÓDŁA POWSTAWANIA ZANIECZYSZCZEŃ I UCIAŻLIWOŚCI

Źródła powstawania zanieczyszczeń i uciążliwości omówiono dla poszczególnych oddziaływań w zakresie proponowanych ustaleń badanej zmiany planu.

4.6.1. USTALONE FUNKCJE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO

Analizowana zmiana planu zagospodarowania miasta Ustka nie dokonuje żadnych istotnych zmian w strukturze funkcjonalnej tej części miasta. Aktualizuje jedynie funkcje zmienianego planu zagospodarowania miasta Ustka doprowadzając do faktycznej zgodności rzeczywistego stanu z ustaleniami prawa miejscowego. (ustalenia studium-tereny przemysłu) Głównym walorem badanej zmiany planu jest porządkujący charakter ustaleń w niej zawartych oraz wyznaczenie terenów realizacji funkcji przetwórstwa w zgodzie z polityką przestrzenną miasta - uzdrowiska.

4.6.2. GOSPODARKA WODNA

Obszar objęty planem posiada uzbrojenie w zakresie zaopatrzenia w wodę. Projekt planu adaptuje istniejącą ujęcie oraz sieć wodociagową. Nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zapotrzebowania na wodę w stosunku do istniejącego stanu.

Ustalając zapotrzebowanie na wodę dla celów przeciwpożarowych przyjęto, że podczas czerpania wody do gaszenia pożarów z sieci wodociągowej zostanie wstrzymany pobór wody do innych celów.

4.6.3. GOSPODARKA ŚCIEKOWA

Ilość ścieków socjalnych jak i ścieków produkcyjnych wzrośnie mieszcząc się w rezerwie jaką posiada istniejąca komunalna sieć kanalizacji sanitarnej.

4.6.4. GOSPODARKA ODPADAMI

Dla badanego obszaru przewidziano gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów poprodukcyjnych, a następnie ich wywóz przez służby specjalistyczne na zorganizowane wysypisko. Będą to głównie odpady nie należące do odpadów niebezpiecznych. Na badanym obszarze nie przewiduje się wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów oraz w jego sąsiedztwie. Wykluczone jest również składowanie odpadów celem ich unieszkodliwiania. Przewidziano konieczność lokalizacji miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. Wprowadzono bezwzględny obowiązek selektywnego postępowania z odpadami.

4.6.5. ZANIECZYSZCZENIE POWIETRZA

Zanieczyszczenie powietrza będzie powodowane przez istniejące na tym terenie lokalne emitery. Ewentualne nowe źródła emisji należy instalować na kierunku, z którego najrzadziej wieją wiatry ku terenom chronionym. Przy lokalizacji kilku źródeł emisji należy tak je ustawiać, aby na najczęściej notowanych kierunkach smugi dymów nie nakładały się. Nie będą wtedy się tworzyć strefy kumulowania zanieczyszczeń ze wszystkich emitorów. Mimo braku unormowań prawnych w zakresie emisji odorów i zapachów plan ustala ich oddziaływanie do przestrzeni objętej tytułem własności.

4.6.6. HAŁAS, WIBRACJE, PROMIENIOWANIE

Według ustaleń zmiany planu poziom szkodliwości hałasu ograniczony został do działań związanych z planowanym użytkowaniem nowoprojektowanych zabudowań i eksploataowaniem usankcjonowanych obiektów na cele produkcji w zakresie przetwórstwa. Nie są to jednak zagrożenia, które w szerszym pojęciu mogłyby być uznane jako degradacja środowiska ze szkodliwym wpływem (powyżej 90,0 dB). Projekt zmiany planu eliminuje działalność mogącą degradować środowisko z powodu wibracji lub promieniowania. Nie przewiduje się również zmian w stosunkach techniczno-technologicznych, które mogłyby doprowadzić do zaburzeń środowiskowych w tym zakresie.

4.7. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

1. Ustalone regulacje analizowanej zmiany m.p.z.p. miasta Ustka w zakresie ustaleń odnoszących się do poziomu emisji substancji mogących wpłynąć negatywnie na środowisko, dążą do utrzymania oraz zachowania struktury środowiska oraz jego trwałości, ustalając reżimy uniemożliwiające powstanie i przebieg procesów prowadzących do jego degradacji. Jedynie w ten sposób środowisko będzie mogło wypełniać funkcję socjalno - ekonomiczną, a także powodować dodatnie następstwa dla gospodarki i zdrowia ludzi w stosunku do obecnego stanu.
2. Ustalenia badanej zmiany planu miasta Ustka będą powodować oddziaływanie niekorzystne, przedstawiające nieznaczną degradację aktualnej jakości czynnika środowiskowego, bądź nieznaczne szkody w nim zaistniałe ze środowiskowego punktu widzenia. Szkody te będą się mieścić w zakresie dozwolonych oddziaływań, na poziomie norm imisji, określających jakość środowiska badanego obszaru, z pominięciem nieistniejących norm w zakresie powstawania zapachów i odorów. Ustalenia regulacyjne zmiany planu ograniczają, co prawda oddziaływanie tych czynników do przestrzeni objętej tytułem własności jednak nie określają możliwości egzekucji tych ustaleń. Jedyną okolicznością pozwalającą przypuszczać że potencjalnie powstałe zapach i odory będą miały ograniczony zasięg oddziaływania jest lokalizacja badanego obszaru wśród funkcji zdecydowanie bardziej uciążliwych tj. kolei i drogi wojewódzkiej
3. W zakresie pozostałych oddziaływań tj. gospodarki wodnej, ściekowej i odpadowej, ich wielkość, zasięg oddziaływania oraz czas trwania pozostawać będzie w tych samych przedziałach prawdopodobieństwa i ulegnie stosunkowo niewielkim zmianom.
4. Realizacja ustaleń planu nie doprowadzi do zmiany ogólnego ukształtowania powierzchni ziemi na obszarze opracowania, nie będzie miała wpływu na wody powierzchniowe i podziemne ani lokalny stan areosanitarny.

5. Przy planowanym sposobie zagospodarowania terenu teoretyczna wielkość pojemności środowiska, nie zostanie przekroczona, a przy tak wyznaczonej pojemności nastąpi obciążenie dopuszczalne, ekonomicznie uzasadnione, które nie wywoła negatywnych skutków ekologicznych oraz pozwoli na samoregulację ekosystemu obciążonego antropogennie.
6. Przewidywane szkody można wyeliminować w trakcie działalności inwestycyjnej, poprzez stosowanie właściwych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych oraz poprzez odpowiednie zagospodarowanie działek.
7. Ustalenie docelowej funkcji przeznaczenia podstawowego dla działek 1565/3; 1565/4; 1565/2; 1566; oraz usankcjonowanie istniejącej produkcji na działce nr976 w celu poprawy i unowocześnienia technologii produkcji nie wpłynie istotnie na jakość środowiska przyrodniczego, tym samym uzasadnia dokonanie proponowanych przez zmianę planu zmian.