

UCHWAŁA NR XII/78 /99
Rady Miejskiej w Ustce
z dnia 28 października 1999r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Ustka - „Ul. Darłowska i okolice”.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r. Nr13 poz. , z 1996r. Nr58 poz.261, Nr106 poz.496, Nr132 poz.622, z 1997r. Nr9 poz.43, Nr123 poz.775, Nr107 poz.686, Nr113 poz.734, Nr106 poz.679, z 1998r. Nr155 poz.1014, Nr162 poz.1126), art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r., Nr 41 poz.412) Rada Miejska w Ustce **u c h w a ł a , c o n a s t ę p u j e :**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka - terenu „ul. Darłowska i okolice”, którego ustalenia wyrażone są w formie:
 - **ustaleń ogólnych** dotyczących wszystkich terenów - zawartych w §3 niniejszej uchwały,
 - **ustaleń szczegółowych** dotyczące poszczególnych terenów – zawartych w §4 niniejszej uchwały,
 - **ustaleń w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej** dotyczących wszystkich terenów – zawartych w §5 niniejszej uchwały.
 - **oznaczony rysunku planu w skali 1:500** stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały
2. Plan obejmuje obszar na rysunku planu symbolami: **B33.1.MN, B33.2.MW+MN, B33.3.MW+MN, B33.4.MW, B39.1.MN, B39.2.MN, B38.UI+MN, B37.MW, B36.1.MN, B36.2.MN, B36.3.MN, B36.4.MN.**

§ 2.

1. Do chwili realizacji ustaleń, o których mowa w §1 pkt.3 - na terenie zmiany planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Wyklucza się możliwość realizacji obiektów tymczasowych.

§ 3.

USTALENIA OGÓLNE :

(dotyczące wszystkich terenów objętych zmianą)

1. Zabudowę projektować i realizować z przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, ochrony przeciwpożarowej i sanitarnej, oraz innych przepisów szczególnych, w tym zasad obrony cywilnej.

2. Dla lokalizacji nowych obiektów (lub rozbudowy istniejących) powinny być wykonane szczegółowe badania podłoża gruntowego dla celów projektowania technicznego.
3. Projekty zagospodarowania działek powinny uwzględniać ochronę istniejącego drzewostanu (wyjątek stanowią topole – zalecana wymiana gatunku) oraz wprowadzenie uzupełniającej zieleni niskiej i wysokiej.
4. Dla zabudowy usługowej (działalności gospodarczej) należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych, w tym dla osób niepełnosprawnych. Parkingi te należy lokalizować na własnej posesji, zgodnie z warunkami technicznymi (prawa budowlanego). Parkingi zatokowe można realizować wyłącznie za zgodą właściwego zarządcy drogi.
5. Parkingi i ulice powinny być utwardzone, wody opadowe z nawierzchni odprowadzone do kanalizacji deszczowej – zgodnie z warunkami technicznymi odbiorcy ścieków.
6. Nowe budynki mieszkalne jednorodzinne projektować według zasad:
 - Wys. 2- kondygn. dachy spadziste bez ścianki kolankowej, lub 1- kondygn. z dachem spadzistym na ścianie kolankowej do wys. 1,60 m.
 - Dopuszczalna wysokość posadowienia posadzki parteru – 0,90 m ponad poziom terenu
7. Nowe budynki usługowe wolnostojące projektować według zasad:
 - Wys. 1- kondygn. dachy spadziste bez ścianki kolankowej.
 - Dopuszczalna maksymalna wysokość posadowienia posadzki parteru – 0,40 m ponad poziom terenu.

§ 4.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE :

(dotyczące poszczególnych terenów objętych planem)

B33.1.MN istniejąca zabudowa mieszkalna do utrzymania.

1. Możliwa renowacja, remont, modernizacja (bez nadbudowy).
2. Teren niezabudowany wzbogacić zielenią.

B33.2.MW+MN zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (lub jednorodzinna) – projektowana.

1. Projekt zagospodarowania opracować w nawiązaniu do istniejącego osiedla mieszkaniowego przy ul. Polnej.
2. Dojazd od ul. Darłowskiej – połączony z systemem ulic osiedlowych.
3. Zabudowa o dwu naziemnych kondygnacjach pełnych, trzecia w dachu spadzistym (nachylenie połaci dachowej 35-50°) na ścianie kolankowej o wys. do 1,60 m.
4. Wysokość posadowienia posadzki parteru – do 1,20 m ponad poziom terenu

5. Zaopatrzenie w media z istniejących sieci na osiedlu, lub z sieci w ul. Darłowskiej (zgodnie z warunkami technicznymi zarządzających).
6. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na załączniku graficznym
7. W przypadku braku zainteresowania realizacją budynku wielorodzinnego - dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem zapewnienia bezkolizyjnego dojazdu do każdej nowej posesji, oraz uzbrojenia we wszystkie dostępne media.
8. Ustalenia ogólne - §3

B33.3.MW+MN teren przeznaczony na zabudowę wielorodzinną (uzupełniającą) lub jednorodziną

1. W przypadku realizacji budynku wielorodzinnego wyznaczona działka może stanowić powiększenie terenu **B33.4.MW.** lub **B33.2.MW+MN** (na zabudowę wielorodzinną).
2. W przypadku braku zainteresowania realizacją budynku wielorodzinnego – teren ten może być przeznaczony na zabudowę jednorodziną z usługami
3. Zabudowa wielorodzinna o dwu kondygnacjach pełnych, trzecia w dachu mansardowym lub spadzistym na ścianie kolankowej o wys. do 1,60 m. wysokość posadowienia posadzki parteru – do 1,20 m ponad poziom terenu
4. Wys. budynku jednorodzinnego – 2 kond. z dachem spadzistym bez ścianki kolankowej, lub 1 kond. z dachem na ścianie kolankowej o wys. do 1,60m.
5. Istnieje możliwość wydzielenia działki dla budynku usługowego na terenie oznaczonym literą „A”. Zalecana jest modernizacja bud. usługowego wraz ze zmianą dachu na spadzisty (bez ścianki kolankowej).
6. Ustalenia ogólne - §3.

B33.4.MW istniejąca zabudowa mieszkalna do utrzymania

1. Możliwa renowacja, remont, modernizacja bez nadbudowy.
2. W przypadku włączenia terenu **B33.3.MW+MN** projekt zagospodarowania terenu opracować w nawiązaniu do projektu zagospodarowania terenu **B33.2.MW+MN**
3. W programie zagospodarowania uwzględnić również teren rekreacji dla dzieci i osób starszych, oraz plac gospodarczy i miejsca postojowe – zgodnie z potrzebami mieszkańców.
4. Zabudowa gospodarcza do uporządkowania. Budynki w złym stanie technicznym do likwidacji.
5. Możliwe jest zrealizowanie nowego zespołu garażowo - gospodarczego uzasadnionego potrzebami mieszkańców.
6. Ustalenia ogólne - §3

B39.1.MN istniejąca zabudowa mieszkalna do utrzymania

1. Możliwa renowacja, remont, modernizacja bez nadbudowy, oraz wprowadzenie usług nieuciążliwych z wyłączeniem usług hotelarskich (z zastrzeżeniem pkt.4), pod warunkiem urządzenia parkingu dla klientów na własnej posesji.
2. Dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania na działce min. 60% terenu zieleni czynnej.
3. Wyklucza się możliwość dokonywania wtórnych podziałów z zastrzeżeniem pkt. 5.
4. Na działce nr ewid. 509/1 (bez wydzielenia działki 1b) dopuszcza się lokalizację pensjonatu pod warunkiem spełnienia przepisów ustawy o usługach turystycznych, oraz wykonania na własnej posesji wszystkich niezbędnych urządzeń towarzyszących, w tym parkingu dla gości, oraz terenów rekreacji przyhotelowej.
5. Z działek nr ewid. 509/1 i 509/2 można wydzielić dwie nowe posesje dla zabudowy jednorodzinnej.
 - **1a** – budynek jednorodzinny wolnostojący, lub budynek usługowy – wjazd na posesję z ul. Polnej.
 - **1b** – budynek jednorodzinny bliźniaczy.
6. Na działce nr ewid. 510/2 może być usytuowany budynek jednorodzinny bliźniaczy (**2**). W przypadku lokalizacji na działce nr 509/1 pensjonatu - działkę nr 510/2 przeznacza się na zespół pawilonów usługowych.
7. Nowe budynki mieszkalne projektować zgodnie z ustaleniami ogólnymi - §3.
8. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na załączniku graficznym
9. **Ustalenia ogólne - §3.**

B39.2.MN istniejąca zabudowa mieszkalna i usługowa do utrzymania

1. Możliwa renowacja, remont, modernizacja bez nadbudowy (w tym obiektów gospodarczych), oraz wprowadzenie usług nieuciążliwych, pod warunkiem urządzenia parkingu dla klientów na własnej posesji.
2. Dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania na działce min. 60% terenu zieleni czynnej.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych wolnostojących pod warunkiem zapewnienia bezkolizyjnego dojazdu i dojścia klientów, oraz podłączenia do wszystkich niezbędnych mediów.
4. Działkę nr ewid. 2029/1 można podzielić na trzy nowe posesje dla zabudowy jednorodzinnej (lub usługowej); decyzję o podziale podejmuje właściciel
 - **1a, 1b** – budynki bliźniacze lub dom wolnostojący na połączonych działkach
 - **1c** – budynek wolnostojący (dojazd od ul. 11-go Listopada – z ustanowieniem służebności)

5. Dopuszcza się wtórny podział działki nr ewid. 2029/2. W tym przypadku powinien zostać opracowany (na koszt właściciela) wielobranżowy projekt podziału z uwzględnieniem następujących warunków:
 - minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej – 600m²
 - minimalna powierzchnia działki usługowej – 250m²
 - zapewnienie bezkolizyjnego dojazdu do nowych posesji od ul. 11-go Listopada
 - możliwość bezkolizyjnego doprowadzenia mediów
6. Nowe budynki mieszkalne i usługowe projektować zgodnie z ustaleniami ogólnymi - §3
7. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na załączniku graficznym
8. Ustalenia ogólne - §3.

B38.UI+MN istniejąca zabudowa usługowa i mieszkalna do utrzymania

1. Możliwa renowacja, remont, modernizacja (bez nadbudowy).
2. Istniejący budynek gospodarczy lecznicy zwierząt należy odizolować od sąsiednich terenów zielenią wysoką i niską (drzewa i krzewy).
3. Na działce nr ewid. 519/1 można zlokalizować wyłącznie budynek usługowy (z wykluczeniem gastronomii i hotelarstwa) 1 – kondygnacyjny z dachem spadzistym.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na załączniku graficznym
5. Ustalenia ogólne - §3.

B37.MW zabudowa mieszkalna wielorodzinna – projektowana

1. Proponuje się lokalizację dwóch budynków wielorodzinnych – dwusegmentowych.
2. Zabudowa do trzech kondygnacji pełnych, czwarta w dachu spadzistym na ścianie kolankowej o wys. do 1,20 m .Nachylenie połaci dachowej 35-50°.
3. Wysokość posadowienia posadzki parteru – do 1,20 m ponad poziom terenu.
4. W przypadku niemożności podpiwniczenia – pomieszczenia gospodarcze należy ująć w programie mieszkania, lub na kondygnacji strychowej.
5. Wyklucza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych lub garażowych zarówno wolnostojących jak i w zespołach poza kubaturą budynków mieszkalnych..
6. Zagospodarowanie terenu kształtować w sposób zapewniający możliwość lokalizacji terenów rekreacji osiedlowej zgodnie z przepisami prawa budowlanego, oraz realizację ciągu komunikacji pieszej łączącego teren projektowanego osiedla wielorodzinnego położonego na południe od terenu objętego zmianą planu z ul.11 Listopada (w kierunku do centrum miasta).
7. W programie zespołu mieszkalnego należy ująć miejsca postojowe dla samochodów osobowych mieszkańców (co najmniej 2 miejsca na 3 mieszkania), oraz plac gospodarczy.

8. Wjazd na teren od ul. 11 Listopada.
9. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na załączniku graficznym
0. Ustalenia ogólne - §3.

B36.1.MN zabudowa mieszkalna jednorodzinna – projektowana (dz. nr 1- 4).

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe – wyłącznie wbudowane, oraz budynek gospodarczy o pow. do 50 m²
 - dz. nr 1, 2 – zabudowa bliźniacza
 - dz. nr 3, 4 – zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza
2. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30% dla zabudowy bliźniaczej i wolnostojącej
3. Zachować co najmniej 40% terenu zieleni biologicznie czynnej.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na załączniku graficznym
5. Ustalenia ogólne - §3.

B36.2.MN zabudowa mieszkalna jednorodzinna – projektowana (dz. nr 1- 6).

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca z możliwością lokalizacji budynku gospodarczego o pow. do 50m²
2. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe – wbudowane, lub dobudowane. Usługi hotelarskie możliwe wyłącznie w przypadku spełnienia przepisów ustawy o usługach turystycznych, oraz wykonania wszystkich niezbędnych urządzeń towarzyszących, w tym terenów rekreacji przyhotelowej oraz parkingu dla gości, na własnej posesji.
3. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30% (w tym place i dojazdy).
4. Zachować 60% terenu zieleni biologicznie czynnej.
5. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na załączniku graficznym
6. Ustalenia ogólne - §3.

B36.3.MN zabudowa mieszkalna jednorodzinna - projektowana

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca. (dz nr 1 i 2 mogą być zabudowane jako bliźniacze).
2. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe – wbudowane, lub dobudowane z wykluczeniem usług hotelarskich.
3. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30% (w tym place i dojazdy).

4. Zachowanie 50% terenu zieleni biologicznie czynnej.
5. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na załączniku graficznym
6. Ustalenia ogólne - §3.

B36.4.MN zabudowa mieszkalna jednorodzinna – projektowana (dz. nr 1 – 11)

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca.
2. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe:
 - na działkach **1-3** wbudowane, dobudowane lub wolnostojące (w tym usługi hotelarskie pod warunkiem spełnienia przepisów ustawy o usługach turystycznych, oraz wykonania wszystkich niezbędnych urządzeń towarzyszących, w tym parkingu dla gości, oraz terenów rekreacji przyhotelowej na własnej posesji);
 - na działkach **4-11** wbudowane lub dobudowane z wyłączeniem usług hotelarskich.
3. Obiekty kubaturowe projektować zgodnie z ustaleniami ogólnymi - §3
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 35% (w tym place i dojazdy).
5. Zachować 50% terenu zieleni biologicznie czynnej.
6. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na załączniku graficznym
7. Ustalenia ogólne -§3.

§ 5.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

(dotyczące wszystkich terenów objętych planem)

1. Na obszarze objętym planem ustala się wyłącznie zorganizowany sposób gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, odprowadzania ścieków, oraz zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, stosując zasady określone poniżej.
2. Zaopatrzenie w wodę – z projektowanej sieci włączonej do istniejących magistral wodociągowych w ulicach: Darłowskiej i Polnej (przedłużenie sieci istniejącej w ul.11-go Listopada.)
3. Odprowadzenie ścieków bytowych – projektowaną siecią grawitacyjną do istniejących kolektorów sanitarnych w ulicach: Darłowskiej i Polnej (przedłużenie sieci w ul.11-go Listopada).
4. Usuwanie nieczystości stałych poprzez gromadzenie w pojemnikach i wywożenie transportem specjalistycznym na komunalne wysypisko śmieci.
5. Zaopatrzenie w ciepło – poprzez indywidualny system grzewczy z zastosowaniem paliwa ekologicznego.
6. Zaopatrzenie w gaz – siecią włączoną do z istniejącej sieci niskiego ciśnienia w ulicach: Darłowskiej i Polnej (przedłużenie sieci istniejącej w ul.11-go Listopada).

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną - kablowe – zgodnie z warunkami technicznymi dostawcy. Konieczne jest zlikwidowanie (skablowanie) napowietrznej linii wysokiego napięcia na odcinku biegnącym przez teren **B37.MW** oraz przełożenie odcinka linii kablowej poza obszar zabudowy. Jeżeli wystąpi konieczność realizacji stacji trafo należy sytuować ją na terenie **B37.MW**. Szczegółowa lokalizacja trafostacji będzie określona na etapie projektowania technicznego sieci energetycznej i projektu zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **B37.MW** – w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym w Słupsku.
8. Wszystkie sieci należy prowadzić w pasach drogowych: kanalizacyjną – pod jezdnią; pozostałe sieci w miarę możliwości poza jezdnią
9. Parametry projektowanych ulic (**01klm**) klasa ulicy - L:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0m
 - szerokość jezdni – 5,0 – 6,0m
 - szerokość chodników – 2,5 – 3,5m
10. Ul Darłowska – droga wojewódzka nr 203.
Wyklucza się możliwość realizacji nowych zjazdów bramowych.
Projektuje się wjazd uliczny obsługujący teren zabudowy **B33.2.MW+MN**
11. Wydzielone ciągi piesze – utwardzone, z zielenią towarzyszącą, wyposażone w ławki, oraz kosze na odpadki.

§ 6.

1. Teren objęty zmianą planu posiada zgodę na zmianę użytkowania rolniczego – na podstawie decyzji:
 - a. MRiGŻ Nr GZU ot 0602/z-77261/87
 - b. Wojewody Słupskiego Nr GIV – 7013-1/53/87
 - c. Wojewody Słupskiego Nr G.II-6012-3/12/91
2. Gleby na terenie objętym zmianą planu są pochodzenia mineralnego.

§ 7.

W związku z uchwaleniem zmiany planu ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pobieraną w przypadku sprzedaży nieruchomości lub jej części w wysokości:

- 25% dla działek nr ewid. 509/1, 509/2, przy ul Polnej
- 30% dla działek nr ewid. 2029/1, 2029/2 przy ul. Darłowskiej
- 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **B36.1.MN, B36.2.MN, B36.3.MN, B36.4.MN**
- 0% dla terenów pozostałych.

§ 8.

W granicach określonych w §1 pkt 2 niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta ustki, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/31/94 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 8 grudnia 1994r. (Dz. Urz. Woj. Słupskiego Nr 42/94, poz. 242 z dnia 16 grudnia 1994r.) dotyczące terenów oznaczonych w tym planie symbolami: **B 33 MN, B 39 MN, B 38 UI, B 37 P, B 36 ZP.**

§ 9.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu opracowany na mapie sytuacyjno –wysokościowej w skali 1:500 , stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ustka.

§ 11.

Uchwała podlega publikacji i obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Ustce

mgr Teresa Świeboda

PRZEWODNICZĄCEGO
RADY MIEJSKIEJ w USTCE
Mieczysław Nycz

w 

PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
m. Ustka – 1999 r. - „Ul. Darłowska i okolice”**

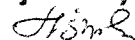
OPRACOWANIE:

mgr Alicja Czaban


mgr Alicja Czaban

Specjalista I stopnia
Uprawnienia urbanistyczne
Nr 1019/89
Biegły Ministerstwa Ochrony
Środowiska, Zasobów Naturalnych
i Leśnictwa w zakresie ochrony
krajobrazu

mgr Halina Wojcieszńska - Świnicka



Rzecznawca TUP
w zakresie środowiska przyrodniczego
w planowaniu przestrzennym.
Nr ewidencyjny 248

Prognozę skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka „ul. Darłowska i okolice” opracowano w związku z wymogami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. art. 10.2 (tekst jednolity Dz.U. nr 15 poz. 139 z 1999r.) w oparciu o Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995r. w sprawie określenia wymagań jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze.

1. CELE I ZADANIA ZMIANY PLANU, DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE

Zadaniem niniejszego planu jest dokonanie zmiany w dotychczas obowiązujących ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustki dla fragmentu terenu usytuowanego pomiędzy ul. Darłowską i Polną. W niniejszej zmianie tereny te przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, uzupełniającą w obrębie wolnych plomb oraz nową zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną na terenach dotychczas wolnych, niezabudowanych. Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych nieuciążliwych jak również możliwość rozbudowy i modernizację niektórych istniejących budynków.

Celem planu jest uporządkowanie istniejącego zagospodarowania terenu (stare obiekty mieszkalne z prowizorycznymi budynkami gospodarczymi) oraz wypełnienie wolnych terenów zabudową mieszkaniową, w części budynkami wielorodzinnymi w większości jednorodzinnymi na wydzielonych działkach z zapewnieniem dojazdów, miejsc parkingowych oraz terenów zieleni i rekreacji.

Teren objęty zmianą jest częściowo zabudowany starymi budynkami mieszkalnymi z prowizorycznymi budynkami gospodarczymi (część północna), a w części południowej jest wolny, niezabudowany, porośnięty trawą. Jest to teren wyłączony z użytkowania rolniczego. Usytuowany jest w sąsiedztwie terenów stoczni oraz osiedla mieszkaniowego „Zubrzyckie-go”. Otaczające go wolne tereny od strony południowej i południowo-wschodniej przewidziane są pod zabudowę mieszkaniową.

2. OCENA STANU FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Analizowany teren znajduje się w zachodniej części m. Ustki, w odległości ca 1500m od brzegu morskiego w pobliżu doliny rzeki Słupi. Teren jest lekko falisty, pochylony w kierunku północno-wschodnim ku dolinie Słupi. Wysokości terenu wynoszą od 2,0 m n.p.m. w części północnej do 8,0 m n.p.m. w części południowej.

Pod względem geomorfologicznym jest to taras akumulacyjny (niski i średni) rzeki Słupi. W podłożu występują utwory czwartorzędowe, plejstoceny gliny zwałowe w głębszym podłożu oraz holoceny piaski drobne (utwory rzeczne) z wkładkami torfów na powierzchni terenu. Wierzchnią warstwę stanowi gleba lub nasypy mineralne. Woda gruntowa występuje dość płytko na głębokości od 1,0 do 2,0 m, lokalnie głębiej, w postaci swobodnego zwierciadła. Szczegółowe warunki gruntowo-wodne zawarte są w załączonej do planu opinii geotechnicznej. Generalnie warunki posadowienia budynków są korzystne z wyjątkiem skrajnych terenów w części północno-wschodniej (w podłożu występuje wkładka torfu na głębokości 1,0 m o miąższości 1,0 m) oraz południowo-wschodniej (woda na głębokości 0,5 m oraz piasek z domieszką próchnicy).

Szata roślinna reprezentowana jest przez roślinność trawiastą (pastwiska) pokrywającą tereny niezabudowane, drzewa wzdłuż ulicy Darłowskiej i Polnej oraz topole wokół obiektu lecznicy zwierząt.

Gleba w obrębie terenów niezabudowanych jest mało żyzna (wytworzona z piasków) i nie przedstawia większej wartości rolniczej. Naturalne środowisko przyrodnicze zostało całkowicie przekształcone w części północnej (zabudowa), oraz częściowo w rejonie południowym.

Odporność środowiska przyrodniczego na degradację wyrażona wartością potencjału samoregulacyjno-odpornościowego w skali trzystopniowej tj. potencjał duży, średni, niski (wg metody M. Przewoźniaka, Gdańsk) zależy od cech fizjograficznych terenu: ukształtowania powierzchni, utworów budujących podłoże, warunków wodnych oraz pokrycia terenu roślinnością lub zagospodarowaniem. Z analizy warunków fizjograficznych wynika, że teren objęty zmianą planu charakteryzuje się średnim potencjałem samoregulacyjno-odpornościowym. Elementem najbardziej wrażliwym jest gleba wytworzona z utworów piaszczystych, o małej żyzności. Jest to więc teren mało przydatny w rolnictwie, trudny do utrzymania szaty roślinnej. Ponieważ nie stanowi obecnie użytku rolnego, ani nie jest zalesiony, nie występują tu również chronione gatunki roślin ani unikatowe formy rzeźby terenu, powinien zostać zagospodarowany dla potrzeb mieszkańców miasta (zabudowa, tereny sportu i rekreacji lub zalesienie). Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego m. Ustki przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową.

Miasto Ustka ze względu na wybitne walory krajobrazowo-przyrodnicze, zasobów surowców leczniczych oraz walory klimatyczno-zdrowotne jest miejscowością turystyczną o znaczeniu krajowym oraz uzdrowiskowym. Uznane zostało za uzdrowisko Uchwałą Rady Ministrów z dn. 23.XII.1987r. MP 38 poz 38. Wg Statutu Uzdrowiska (Uchwała WRN w Słupsku

nr 21 z 31 grudnia 1984r.) teren objęty niniejszą zmianą znajduje się w obrębie strefy uzdrowiskowej B.

Poza tym zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 21 marca 1991r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, w m. Ustka został wydzielony „pas ochrony brzegu morskiego”, obszar objęty zmianą planu leży w sąsiedztwie tego pasa. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną przepisów szczególnych poza w/w, ani też obiekty i tereny, które należałoby objąć ochroną.

stan zanieczyszczeń i zagrożeń środowiska

W Ustce obowiązują duże rygory dotyczące zachowania czystości wszystkich elementów środowiska (szczególnie powietrza, wód powierzchniowych i wglębnych, powierzchni ziemi, szaty roślinnej) w związku z w/w przepisami. Stan czystości poszczególnych elementów środowiska jest zróżnicowany i przedstawia się następująco:

powietrze atmosferyczne

wg badań monitoringu PIOŚ – Oddział w Słupsku w badanych punktach stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych norm zapylenia powietrza (dop. norma dla uzdrowisk wynosi $40\text{g/m}^2/\text{rok}$), które wynosiło:

	rok 1995	rok 1996
ul. Boh. Westerplatte 12	80,3 $\text{g/m}^2/\text{rok}$	45,4 $\text{g/m}^2/\text{rok}$
ul. Marynarki Polskiej 75	140,3 $\text{g/m}^2/\text{rok}$	73,2 $\text{g/m}^2/\text{rok}$
ul. Kościuszki	54,7 $\text{g/m}^2/\text{rok}$	56,5 $\text{g/m}^2/\text{rok}$

Teren objęty zmianą planu (nie prowadzono badań) usytuowany jest w części dowietrznej miasta, może posiadać niższe wartości aniżeli wykazane powyżej.

Stężenia gazów SO_2 i NO_2 badane w okolicy Leby uważane za reprezentatywne dla całego wybrzeża mieściły się w dopuszczalnych normach.

wody powierzchniowe i wglębne

wody rzeki Słupi w dolnym odcinku są nadal zanieczyszczone i nie odpowiadają normom. Na terenie zawartym pomiędzy ul. Darłowską i Polną nie występują na powierzchni rowy ani żadne zbiorniki wodne. Wody gruntowe 1-go poziomu występujące dość płytko 1-2 m posiadają kontakt z wodami w rzece Słupi. Natomiast strefy ochronne wód wglębnych (ujęć komunalnych) znajdują się poza terenem objętym planem. Są to wody dobrej jakości, rozprowadzane do wszystkich osiedli mieszkaniowych w mieście.

szata roślinna, gleby

Na terenie objętym zmianą planu zadrzewienia występują wzdłuż ulicy Darłowskiej i Polnej oraz wokół ogrodzenia lecznicy zwierząt (topole). Pozostały teren jest porośnięty trawą i w

zasadzie bezdrzewny. Gleby należą do słabych, mało żyznych, odpowiadają głównie V i VI klasie bonitacyjnej.

3. OCENA SKUTKÓW WPLYWU REALIZACJI USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE Z UWZGLĘDNIENIEM ROZWIĄZAŃ ELIMINUJĄCYCH NEGATYWNY WPLYW

Celem prognozy jest określenie wpływu realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze wynikające z przeznaczenia terenów na określony rodzaj użytkowania oraz z warunków zagospodarowania terenu zawartych w ustaleniach planu.

Prognoza powinna określić:

- na ile ustalenia planu pozwolą na zachowanie istniejących wartości i walorów środowiska
- na ile ustalenia planu odtworzą zdegradowane wartości lub wzbogacą walory przyrodnicze
- ukształtują nową jakość i nowe wartości środowiska przyrodniczego

Teren objęty niniejszą zmianą nie posiada wybitnych wartości krajobrazowych ani przyrodniczych. Stanowi fragment obszaru miejskiego, częściowo niezabudowanego i niezagospodarowanego, usytuowanego na zapleczu terenów stoczni i osiedla mieszkaniowego. Od południa otaczają go tereny niezabudowane, przeznaczone również do zabudowy. Naturalne środowisko przyrodnicze zostało już przekształcone, w części północnej poprzez zabudowę a w części południowej poprzez gospodarkę rolną, której obecnie nie prowadzi się. Plan przewiduje zagospodarowanie tego terenu jako osiedla mieszkaniowego tj. uporządkowanie starej istniejącej zabudowy, wprowadzenie nowej zabudowy na wolnych terenach, w większości jednorodzinnej na wydzielonych działkach, dopuszczenie lokalizacji obiektów usługowych nieuciążliwych, zagospodarowanie zielenią, urządzenie terenu rekreacyjnego.

Zostanie ukształtowana nowa jakość środowiska, będzie to jednak środowisko zurbanizowane.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje istotnych ani niekorzystnych zmian w środowisku przyrodniczym miasta, pod warunkiem przestrzegania ustaleń zawartych w planie odnoszących się do zasad zagospodarowania terenu, a zwłaszcza zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (§5 ustaleń planu). I tak:

powietrze atmosferyczne może zostać w pewnym stopniu zanieczyszczone w związku z wybudowaniem kilkudziesięciu nowych domów jak również w związku ze zwiększonym ruchem pojazdów samochodowych. W celu ograniczenia emisji pyłów i gazów z urządzeń grzewczych budynków do czasu zrealizowania kompleksowego programu ucieplownienia miasta proponuje się stosowanie paliwa ekologicznego (gazu lub energii elektrycznej).

wody powierzchniowe i gruntowe nie ulegną zanieczyszczeniu, gdyż ścieki z osiedla będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej sanitarnej i deszczowej. Ścieki bytowe – grawitacyjnie do istniejących kolektorów sanitarnych w ulicach Darłowskiej, Polnej, 11 Listopada, a wody opadowe z utwardzonych nawierzchni parkingów i ulic do kanalizacji deszczowej (§3 i §5 ustaleń planu).

szata roślinna, gleby, surowce nie przedstawiają większej wartości z wyjątkiem zadrzewień ulicznych, które należy zachować. W ustaleniach planu przewiduje się wzbogacenie terenu w zieleni: przy istniejącej zabudowie (§4 B33.MN, B39.2.MN) oraz ustala się obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu i wprowadzenie uzupełniającej zieleni niskiej i wysokiej na terenach przewidzianych do zabudowy (§3 p. 3). Ustala się obowiązek zachowania na wyodrębnionych działkach zabudowy jednorodzinnej powierzchni niezabudowanej - zagospodarowanej zielenią - wynoszącej 50-60% powierzchni działki (§4 ustalenia szczegółowe). Przy zabudowie wielorodzinnej B37 MW projektowany jest teren rekreacji zagospodarowany zielenią. Gleby w obrębie terenów przeznaczonych pod zieleni muszą zostać wzbogacone w substancje odżywcze (odpowiednie nawożenia, gleba ogrodnicza) gdyż w obecnym stanie posiadają niską jakość.

Na analizowanym terenie nie występują udokumentowane złoża surowców.

wpływ na klimat lokalny oraz na tereny sąsiednie - Ze względu na niewielkie projektowane zainwestowanie terenów objętych zmianą planu w stosunku do całego miasta, klimat miasta nie ulegnie zmianie. W niewielkim stopniu lokalnie w samym osiedlu i otoczeniu osiedla mogą zmienić się warunki termiczne (zwiększenie powierzchni zabudowanej, ogrzewanie obiektów), zmniejszyć wilgotność powietrza, minimalnie zmniejszyć szybkość wiatru. Może zwiększyć się zanieczyszczenie powietrza związane z procesem ogrzewania budynków i zwiększonym ruchem samochodów.

Realizacja osiedla nie wpłynie niekorzystnie na walory terenów otaczających ani nie stanowi zagrożenia dla środowiska obszarów objętych ochroną przepisów szczególnych. Należą tu:

- strefa ochrony uzdrowiskowej B – obejmuje cały obszar miejski i zagospodarowanie proponowane w zmianie planu nie jest sprzeczne ze statutem uzdrowiska
- strefa ochrony brzegu morskiego, zasoby zagospodarowania również nie są sprzeczne z wymogami obowiązującymi dla strefy
- obszar górniczy złóż surowców leczniczych oraz strefa ochronna ujęcia komunalnego wody pitnej znajduje się poza terenem objętym zmianą planu i ustalenia planu nie będą miały wpływu na stan środowiska tych obszarów
- obszar chronionego krajobrazu Słupski Pas Nadmorski znajduje się w znacznej odległości

WNIOSKI Z POWYŻSZEJ ANALIZY SĄ NASTĘPUJĄCE:

- realizacja ustaleń niniejszej zmiany planu nie wpłynie w niekorzystny sposób na środowisko przyrodnicze terenów objętych planem ani nie będzie stanowiło zagrożeń dla terenów sąsiednich
- istniejące środowisko naturalne (w części terenu niezabudowanego stanowiącego pastwisko na łagodnym stoku doliny Słupi) ulegnie jednak całkowitemu przekształceniu. Będzie to teren zabudowany jako osiedle mieszkaniowe (środowisko zurbanizowane)
- warunkiem zabezpieczenia wiodących elementów środowiska tj. powietrza, wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem jest rygorystyczne przestrzeganie zasad zawartych w ustaleniach §3 i §5. Korzystne warunki zamieszkania i rekreacji mieszkańców również zależeć będą od przestrzegania zasad zawartych w ustaleniach planu i realizacji, szczególnie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej.

SPORZĄDZONO W OPARCIU O:

1. Opracowanie pt „Uwarunkowania środowiska przyrodniczego – analiza i diagnoza dla potrzeb planu i prognozy” autor mgr H. Świnicka 1998r.
2. Opinia geotechniczna dla potrzeb zmiany planu przy ul. Darłowskiej w Ustce autor A. Mazurkiewicz 1997r.
3. „Strategiczny program ekorozwoju Ustki” wyk. Instytut Ochrony Środowiska Oddział w Gdańsku 1996r.
4. Raport o stanie środowiska woj. słupskiego w latach 1995-1996 PIOŚ – Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Słupsku