

**BURMISTRZ  
MIASTA USTKA**

Ustka, dnia 29 marca 2017 roku

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PONOWNIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTKA PN. CENTRUM 4B**

Ponowne wyłożenie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach: 18.01.2017r.-15.02.2017r.  
Termin wnioszenia uwagi: 08.03.2017r.  
Rozpatrzenie uwag przez Burmistrza Miasta Ustka: w dniu 29.03.2017r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłoszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Uwagi
						Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	
1	2	3	4	5	6	-	7	8	9
1	02.02.2017	Osoba prywatna	<p><b>1.1.</b> Wnioskujący wnosi o wprowadzenie zapisu odnoszącego się do Rozdziału IX, §15, ust.2, pkt 3 o następującej treści:</p> <p>„Zapatrzenie w cieplą wodę użytkową - rozwiązania oparte o centralne systemy grzewcze oparte na produkcji ciepła i cieplej wody użytkowej przez jednostki wyspecjalizowane. Dozwala się na rozwiązania indywidualne w oparciu o energię elektryczną”.</p>	Teren wskazany pod zabudowę wszystkich funkcji	Istniejący w projekcie zapis Rozdziału IX §15, ust.2, pkt.3 „Zapatrzenie w cieplą wodę użytkową - rozwiązania oparte na produkcji cieplą wodę, o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa lub centralne systemy grzewcze oparte na produkcji ciepła i cieplej wody użytkowej przez jednostki wyspecjalizowane”.	-	Uwaga nieuwzględniona	Zawężenie zaopatrzenia w wodę cieplą w oparciu o centralne systemy grzewcze wiążę właścielą w sposób niekonstytutyjny z jednostką produkującą ciepłą wodę. Konstytuya prawo do własności nie może być warunkowane zgodą jednostki produkującej cieplą wodę. Ta zależność wyklucza proponowany przez wnioszecą zapis. Obawa wnioskującego o nadmierną emisję dymu, w świetle ustalenia o konieczności stosowania niskoemisyjnych czynników grzewczych jest nieuzasadniona.	
			<p><b>1.2.</b> Wnioskujący wnosi o wprowadzenie zapisu odnoszącego się do Rozdziału IX, §15 ust.5, pkt.2 o następującej treści:</p> <p>„Dozwala się na stosowanie jako towarzyszące, rozwiązania indywidualne (źródła lokalne) w oparciu o ekologiczne niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa,</p>	Teren wskazany pod zabudowę wszystkich funkcji	Istniejący w projekcie zapis Rozdziału IX §15, ust.5, pkt.2 „Dozwala się na stosowanie jako towarzyszące, rozwiązania indywidualne (źródła lokalne) w oparciu o ekologiczne niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa,	-	Uwaga nieuwzględniona	Wykluczenie oleju opałowego z palety emisyjnych czynników grzewczych uznać się za nie właściwe. Obawa wnioskującego o nadmierną emisję dymu, w świetle ustalenia o konieczności stosowania niskoemisyjnych czynników grzewczych jest nieuzasadniona.	

	czynniki grzejne np. energia elektryczna, pompy ciepła lub inne odnawialne źródła energii bezpieczne ekologicznie. Zakazuje się stosowania paliw stałych, nie ekologicznych”.	pompy cieplne lub inne odnawialne źródła energii bezpieczne ekologicznie. Dopuszcza się jako towarzyszące rozwiązanie stosowanie drewna opałowego. Zakaz stosowania paliw stałych, nieekologicznych”.		
1.3.	Wnoszący wnosi o uzupełnienie Rozdziału IX, § 15, ust.8 o zapis: „Na obszarze planu nakazuje się stosowanie pojenników na odpady wyłącznie w wersji podziemnej”.	Teren wskazany pod zabudowę wszystkich funkcji	Brak ustaleń planu dotyczących miejsca lokalizowania pojenników na odpady z wyjątkiem ustalenia, że ich lokalizacja musi być zgodna z obowiązującymi przepisami odrebnymi.	- Uwaga nieuwzględnia
1.4.	Wnoszący wnosi o uzupełnienie Rozdziału XI, §17 o zapis umoliowiąjący lokalizację na terenie ZP (Tereny zieleni parkowej) również elementów małej architektury np. plac zabaw, fontanna itp.	Teren ZP	Treść karty ZP. Teren parkowej zieleni ogólnodostępnej.	- Uwaga nieuwzględnia
1.5.	Wnoszący wnosi o uzupełnienie Rozdziału XI § 17, punkt 02, karta 1.U/M o zapis: „Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację miejsc na posadowienie podziemnych pojenników do gromadzenia odpadów”.	Teren 1.U/M	Istniejący w projekcie zapis Rozdziale XI, §17, punkt 02, karta 1.U/M ( <i>zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</i> ): „Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych”.	- Uwaga nieuwzględnia
1.6.	Wnoszący wnosi o zmianę treści zapisu Rozdziału XI, §17, punkt 06, karta 1.U/M ( <i>parametry i wskaźniki kształtuowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</i> ) zapis: „Maksymalnie jedna kondygamacja podziemna”.	Teren 1.U/M	Istniejący w projekcie zapis Rozdziale XI, §17, punkt 06, karta 1.U/M ( <i>parametry i wskaźniki kształtuowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</i> ): „Maksymalnie jedna kondygamacja podziemna”.	- Uwaga nieuwzględnia

NACZELNIK WYDZIAŁU  
Gospodarki Przestrzennej - Architekt  
mar. inż. arch. Małgorzata Bober ...

	przeznaczona wyłącznie na miejsca postojowe lub garażowe”.				realizacje wniosku nie wykluczając innych niezbędnych funkcji omawianej kondygnacji (np. pomieszczeń infrastruktury technicznej oraz wnioskowanych wczesniej miejsc gromadzenia odpadów stałych).
1.7. Wnioskujący wnosi o zamiianę zapisu odnoszącego się do Rozdziału XI, §17, punkt 10, karta 1.U/M o następującej treści: „Ogrzewanie systemowe z wykorzystaniem centralnego systemu grzewczego opartego o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane. - Dozwala się ogrzewanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy ciepłej. - Dozwala się ogrzewania systemowe z wykorzystaniem centralnego systemu grzewczego opartego o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane.”.	Teren 1.U/M	Istniejący w projekcie zapis Rozdziału XI, §17, punkt 10 karta 1.U/M ( <i>zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</i> ): „Ogrzewanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy ciepłej. - Dozwala się ogrzewania systemowe z wykorzystaniem centralnego systemu grzewczego opartego o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane.”.	- Uwaga nieuwzględniona	Mysl zawarta w uwzględniona w dołyhczasowym zapisie projektu planu. Obawa wnioskującego o nadmierną emisję dymu, w świetle ustalenia o konieczności stosowania niskoemisyjnych czynników grzewczych jest nieuzasadniona.	
1.8. Wnioskujący wnosi o zamiianę zapisu odnoszącego się do Rozdziału XI, §17, punkt 02, karta 2.U o następującej treści: „Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację miejsc na usytuowanie podziemnych pojemników do gromadzenia odpadów”.	Teren 2.U	Istniejący w projekcie zapis Rozdziału XI, §17, punkt 02, karta 2.U ( <i>zasady ochrony i kształtowania terenu przesiedzonego</i> ): „Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych”.	- Uwaga nieuwzględniona	Nakaz stosowania pojemników na odpady wyłącznie w wersji podziemnej na wytwarzającego odpady nieuzasadnione zadania finansowe. Naominast przeniesienie tych zadań na samorząd uznaje się za ekonomicznie nieuzasadnione. Zapisy planu nie wykluczają możliwości realizacji wniosku.	
1.9. Wnioskujący wnosi o zamiianę zapisu odnoszącego się do Rozdziału XI, §17, punkt 06, karta 2.U o następującej treści: „Maksymalnie jedna kondygnacja podziemna przeznaczona wyłącznie na miejsca postojowe lub garażowe”.	Teren 2.U	Istniejący w projekcie zapis Rozdziału XI, §17, punkt 06, karta 2.U ( <i>parametry i właściwnika kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</i> ): „Maksymalnie jedna kondygnacja podziemna”.	- Uwaga nieuwzględniona	W momencie sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowego nie ma wystarczających przestępów merytorycznych aby podejmować decyzje skutkujące wskazaniem wyłączności funkcji w kondygnacji podziemnej. Otwarty zapis o brzmieniu „maksymalnie jedna kondygnacja podziemna” umożliwia realizację wniosku nie wykluczając	

1.10.	Wnioskujący wnosi o zamianę zapisu odnoszącego się do Rozdziału XI, §17, punkt 10, karta 2.U o następującej treści: „Ogrzewanie systemowe z wykorzystaniem centralnego systemu grzewczego opartego o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane. - Dozwala się ogrzewanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzewcze np. energia elektryczna, pumpy ciepła lub inne odnawialne źródła energii bezpiecznie ekologicznie. Zakazuje się stosowania paliw stałych, nie ekologicznych.”	Teren 2.U	Istniejący w projekcie zapis Rozdziału XI, §17, punkt 10 karta 2.U ( <i>zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</i> ): „Ogrzewanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pumpy ciepłej. - Dozwala się ogrzewanie systemowe z wykorzystaniem centralnego systemu grzewczego opartego o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane.”.	-	Uwaga nieuwzględniona	innych niezbędnych funkcji w omawianej kondygnacji (np. pomieszczeń infrastruktury technicznej oraz wnioskowanych weźmiej miejsc gromadzenia odpadów stałych).		
2	14.02.2017	Osoby prywatne	2.1. Wnioskujący wnosią o dopuszczenie zabudowy parterowej, dwu kondygnacyjnej lub maksymalnie trzy kondygnacyjnej w terenie 1.U/M.	Teren 1.U/M.	TERENY 1.U/M FUNKCJI USŁUGOWO - MIESZKALNYCH LUB USŁUGOWYCH. - zabudowa minimalnie 2 kondygnacje, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym 3-cia kondygnacja w przestrzeni wysokiego dachu użytkowego, jednak nie wyżej niż 12m liczone od poziomu posadowienia poseszki parteru do najwyższej kalenicy dachu.	-	Uwaga nieuwzględniona	Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym). Wykluczając zabudowę uznano, że taka właśnie forma wykorzystania przestrzeni (zabudowa minimalnie 2 kondygnacje, maksymalnie 3 nadziemne, w tym 3-cia kondygnacja w przestrzeni wysokiego dachu użytkowego, jednak nie wyżej niż 12m liczone od poziomu posadowienia poseszki parteru do najwyższej kalenicy dachu, jednak nie wyżej niż 12m) jest najkorzystniejsza dla tego fragmentu miasta.

NACZELNIK WYDZIAŁU  
Gospodarki Przestrzennej - Architekt  
mgr inż. arch. Małgorzata Biernacka  
*[Podpis]*

			przecznaczenia podstawowego lub towarzyszącego - od linii rozgraniczającej pas drogowy lub teren o innym sposobie użytkowania - w odległości określonych w obowiązujących w dniu stosowania zapisu przepisach prawnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w przepisach odrebnych.		sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowości nie ma wystarczających przesłanek merytorycznych aby wprowadzić zapis w brzmieniu proponowanym przez wnioskującego. Dokonana redakcja ustaleń dla terenu I.U/M nie wyklucza możliwości realizacji wniosku. Ponadto, obawa o możliwość realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych jest bezpodstawną.
<b>2.3. Wnioskujący wnosi o dopuszczenie w terenie oznaczonym literą 2.U funkcji usługowo – mieszkanej.</b>	Teren 2.U.		Tereny funkcji usługowej.	-	Uwaga nieuwzględniona
<b>3</b>	08.03.2017	Osoby prywatne	3.1. Wnioskujący wnosi o zachowanie aktualnych, rzeczywistych granic powierzchni terenów zieleni parkowej w części ZP.	Teren zieleni parkowej oznaczony w projekcie planu ZP.	TERENY ZIELENI PARKOWEJ z funkcją towarzyszącą; budową parkingu podziemnego.

NACZELENIK WYDZIAŁU  
Gospodarki Przestrzennej - Architekt  
mgr inż. arch. Małgorzata Bujakowska

	3.2. Wnioskujący wnioszą o wykreszczenie z przedłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisu „dozwala się na budowę parkingu podziemnego”.	Teren zieleni parkowej oznaczony w projekcie planu ZP.	TERENY ZIELENI PARKOWEJ z funkcją towarzyszącą: budową parkingu podziemnego.	-	Uwaga nieuwzględniona	Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 o ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym). Uznamo, że taka właśnie forma wykorzystania przestrzeni, zgoda na wykorzystanie Studium stanowiącego podstawę polityki przestrzennej, jest najkorzystniejsza dla tego fragmentu miasta. Ponadto, wnioskujący nie wykazał faktycznie, w żadnym przywołanym zastrzeżeniu, naruszenia jego rzeczywistego interesu prawnego lub uprawnień, które zostały naruszone ustaleniami planu. Ich sprzeciw dotyczący budowy parkingu podziemnego wynika z przesądzenia, że jego budowa spowoduje zaistnienie poważnego ryzyka negatywnego wpływu na środowisko miejskie. Z treści pisma wynika, że wątpliwości sformułowane przez wnioskujących mają charakter subiektywny. Analiza szkód i zagrożeń posiadających walor subiektywności związanych z realizacją planowanej inwestycji nie stanowi zakresu rzeczowego projektu planu. Tym samym, nie może być przedmiotem uwagi.
	3.3. Wnioskujący wnioszą o wykreszczenie w rozdziale XI, w części dotyczącej terenów zieleni parkowej, w punkcie dotyczącym podziałów geodezyjnych sformułowania „Dозвала się на dokonywanie podziałów nieruchomości” lub też wprowadzenie zapisu zabraniającego podziałów geodezyjnych terenów zieleni parkowej objętych npzp „Centrum 4B”.	Teren zieleni parkowej oznaczony w projekcie planu ZP.	Istniejący w projekcie zapis: „Dozwala się dokonywanie podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu w trybie przepisów dotyczących przedmiotu ustalenia, obowiązujących w chwili jego stosowania”.	-	Uwaga nieuwzględniona	W chwili zatwierdzania planu miejscowego obowiązujący przepis ustan: USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, DZIAŁ III - Wykonawanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości, Rozdział I - Podział nieruchomości:

		w celu:
		1) zniszczenia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma wznieśionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków;
		2) wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniestony na tej działce przez samorządcę posiadacza w dobrej wierze;
		3) wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabycie z mocy prawa;
		4) realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niewniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw;
		5) realizacji przepisów dotyczących przekształceń nieruchomościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;
		6) wydzielenia części nieruchomości objetej decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;
		6a) wydzielenia części nieruchomości objetej decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;
		6b) wydzielenia części nieruchomości objetej decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego;
		6c) wydzielenia części nieruchomości objetej decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010r.

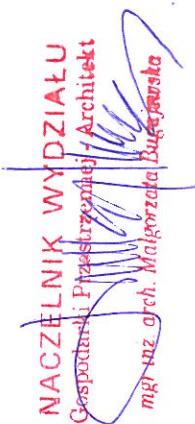
			<p>o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;</p> <p>7) wydzielania działki budowlanej niezbędnej do z budynku mieszkalnego;</p> <p>8) wydzielania działek gruntu na terenach zamkniętych.</p> <p>W związku z wyżej przytoczonym przepisem wykluczenie możliwości podziałów niezależnie od ustalów planu byłoby niezgodne z prawem.</p> <p>W związku z powyższym treść wniosku jest nieuzasadniona ze względu na konieczność dokonania korekt w zakresie przebiegu evidencyjnych nowych linii własności.</p>
			<p>Dokonane ustalenia w zakresie medium grzewczego jakim jest gaz nie wykluczają możliwości realizacji wniesionych wniosków. Wniosek/ uwaga związana z koniecznością zachowania strefy wzduchu istniejących lub planowanych gazociągów będzie respektowana na etapie projektu budowanego jako konsekwencja uwzględnienia istniejącego prawa w tym zakresie.</p> <p>Projekt planu z proponowanym zapisem w §15 ust. 7 został pozytywnie zaopiniowany przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Gdańsku pismem nr ODK/31900049056/2016 z dnia 18.07.2016r.</p>
4	17.02.2017	Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie	<p><b>4.1. Wnioskujący wnosi o wprowadzenie zapisów w § 15, ust. 7: o treści:</b></p> <p>„- o możliwości budowy lub rozbudowy sieci gazowej,</p> <p>- o możliwości zasilania w ciepło z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła,</p> <p>- o możliwości wykorzystania paliwa gazowego do celów technologicznych,</p> <p>- o możliwości zaopatrzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów socjalno-gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,</p> <p>- o konieczności zachowania strefy kontrolowanej wzduż istniejących lub planowanych gazociągach o szerokości zgodnej z przepisami odrebnymi. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów</p> <p>Istniejący w projekcie zapis w Rozdziale IX - (<i>Obowiązujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</i>), § 15, ust.7: Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz: „Adaptując się istniejącą sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia. Zaopatrzenie w gaz nowo projektowanej zabudowy, bezpośrednio z sieci istniejących.”.</p>

	budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.”.			
--	---	--	--	--

Krytyczna ocena ustaleń planu jest prawem obywatelskim. Nie rodzi jednak konsekwencji prawnych, ponieważ ujawnione wniesionymi wnioskami/uwagami krytyczne opinie nie wykazują naruszenia rzeczywistego interesu prawnego lub uprawnień osób wnoszących wnioски/uwagi do ustaleń planu. Krytyczne wnioski/uwagi/opinie dotyczące przedmiotu wpływają z uzasadnionej troski obywatelskiej o właściwy rozwój miasta, jednak mają walor subiektywności. Tym samym nie mogą stanowić zakresu rzecznego projektu planu.



BURANOWSKI  
mgr inż. Jacek Grzegorz Buranowski  
Prezydent Miasta Ustka



NACZELNIK WYDZIAŁU  
Gospodarki Przestrzennej i Architektury  
mgr inż. dr hab. Małgorzata Buranowska