

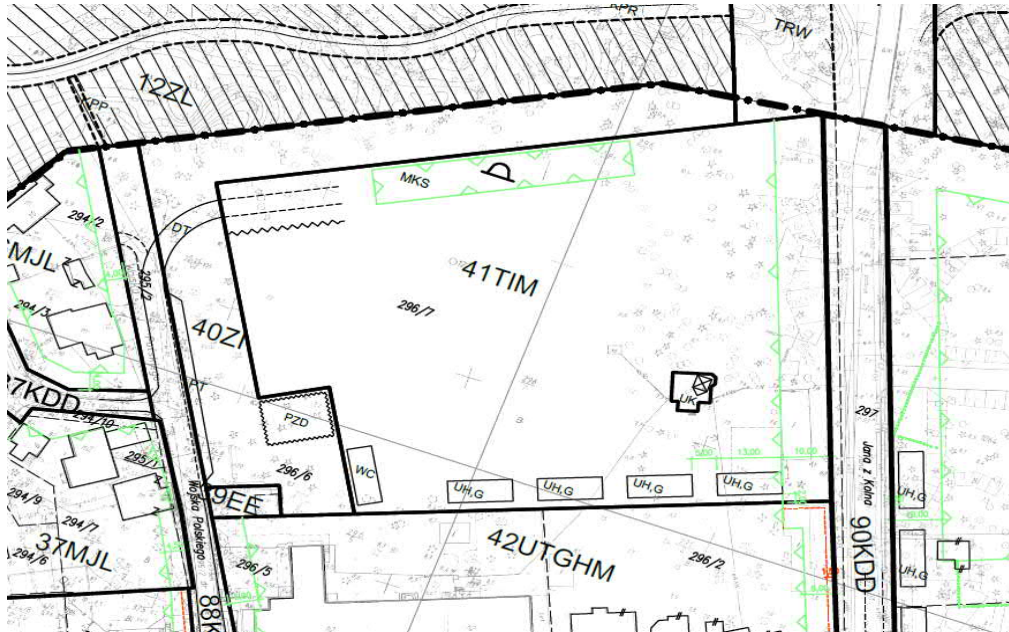
Uzasadnienie

Propozycja bezprzetargowego zawarcie umowy dzierżawy na okres 15 lat dotyczy nieruchomości zabudowanej numer 296/7 o powierzchni 12057 m² obr. Pobierowo na rzecz podmiotu **BURSZTYNOWY PLAC Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Pobierowie ul. Jana z Kolna 2, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000677914, posiadającą numer NIP 8571922903.

Zgodnie z przywołanymi w treści uchwały przepisami zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości na okres przekraczający 3 lata wymaga zgody Rady Gminy. Poniżej został załączony projekt umowy dzierżawy. Jednym z warunków projektu umowy jest ustanowienie obciążenia na nieruchomości w postaci umownego prawa pierwokupu lub pierwszeństwa w zawarciu umowy dzierżawy w przypadku zamiaru zbycia lub wydzierżawienia przez Wydzierżawiającego nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy na rzecz osoby trzeciej w okresie obowiązywania Umowy lub w okresie 10 lat po jej rozwiązaniu czyli łącznie przez okres 25 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy.



Wypis z planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVIII/437/14 Rady Gminy Rewal z dnia 3 października 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM USŁUGOWE m. Pobierowo, gm. Rewal
Plan zagospodarowania przestrzennego: <http://bip.rewal.pl/dokumenty/6388>



Poniżej został załączony projekt umowy dzierżawy:

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia _____ 2017 roku w Rewalu pomiędzy:

GMINĄ REWAL z siedzibą ul. Mickiewicza 19, 72-344 Rewal, reprezentowaną przez:
Wójta Gminy Rewal – Roberta Skraburskiego
przy udziale Skarbnika Gminy - _____

zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

BURSZTYNOWY PLAC Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pobierowie ul. Jana z Kolna 2, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000677914, posiadającą numer NIP 8571922903, kapitał zakładowy 5.000,00 zł, reprezentowaną przez

zwaną dalej „Dzierżawcą”

Strony zawierają Umowę o następującej treści:

Przedmiot i cel umowy

§ 1

1. Wydierżawiający przekazuje bezprzetargowo zgodnie z uchwałą Rady Gminy Rewal nr .. z dnia, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę nieruchomość obejmującą działkę położoną w Pobierowie gm. Rewal przy ulicy Jana z Kolna numer 2 oznaczoną jako działka numer 296/7 (dwieście dziewięćdziesiąt sześć łamane na siedem) o łącznej powierzchni 12057 m² zabudowaną budynkiem o konstrukcji drewnianej o powierzchni użytkowej 62 m² (dalej „**Przedmiot dzierżawy**”).
2. Przedmiot dzierżawy opisany w ust. 1 powyżej znajduje się w bezpośrednim zagrożeniu powodzią w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich. Dzierżawca zobowiązany jest do uzgodnienia z Dyrektorem Urzędu Morskiego inwestycji sąsiadującej z granicą pasa technicznego.
3. Lokalizację dzierżawionego terenu przedstawia mapa stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
4. Przekazanie Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia przez Dzierżawcę gotowości przejęcia. Przekazanie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do Umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, iż jest mu znany stan Przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza jakichkolwiek zastrzeżeń do jego stanu technicznego.
6. Dzierżawca oświadcza, iż Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany w celu realizacji inwestycji zmierzającej do stworzenia unikatowej atrakcji turystycznej osadzonej w przestrzeni publicznej, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, poznawczych i dziedzictwa kulturowego, w tym przy zachowaniu i wykorzystaniu istniejącego budynku o konstrukcji drewnianej zlokalizowanego na Przedmiocie dzierżawy. Ponadto Dzierżawca oświadcza, iż sposób zagospodarowania Przedmiotu dzierżawy będzie miał charakter centrotwórczy, będzie sprzyjał społeczności lokalnej oraz będzie zgodny z postanowieniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obowiązującego dla Przedmiotu dzierżawy na dzień podpisania niniejszej Umowy. Zakres inwestycji oraz terminy zagospodarowania Przedmiotu dzierżawy zostały szczegółowo opisane w § 2 ust. 2 niniejszej Umowy.

§ 2

1. Niniejszą umowę strony zawierają na okres 15 (piętnastu) lat liczony od dnia podpisania Umowy Dzierżawy.

2. Dzierżawca zobowiązuje się, do wykonania następujących czynności:
 - a) w terminie do 30 czerwca 2018 r. na własny koszt i ryzyko pozyska projekt zagospodarowania Przedmiotu dzierżawy, w tym projekt budowlany, w którym zostaną ujęte elementy objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tj.:
 - (i) „Plac Bursztynowy” (przestrzeń atrakcji turystycznych),
 - (ii) muszla koncertowa ze sceną i zapleczem,
 - (iii) pawilony,
 - (iv) pawilon zaplecza higieniczno – sanitarnego (WC),
 - (v) obiekt kultury i zaplecze – atrakcja turystyczna – Muzeum Bursztynu (istniejący domek drewniany do renowacji i ewentualnej rozbudowy);
 - b) W terminie do 31 grudnia 2019 r. rozpocznie na Przedmiocie dzierżawy budowę w rozumieniu art. 41 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
 - c) W terminie 31 grudnia 2021 r. zakończy budowę tj. dokonana zawiadomienia o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
3. Jeżeli w powyższym terminie Dzierżawca nie zrealizuje wszystkich przewidzianych w ust. 2 czynności, Wydierżawiający po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do ich wykonania i wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego co najmniej 3 miesięcznego terminu, będzie uprawniony do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Wydierżawiający oddaje Przedmiot dzierżawy, określony w § 1 powyżej, do używania i pobierania pożytków przez Dzierżawcę, a Dzierżawca zobowiązuje się zagospodarować i użytkować Przedmiot dzierżawy w sposób zgodny z postanowieniami niniejszej Umowy, z przepisami prawa, w tym przepisami przeciwpożarowymi, ochrony środowiska i ochrony przyrody.

Obowiązki Dzierżawcy

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać Przedmioty dzierżawy wyłącznie do celów określonych w §1 ust. 6 umowy.
2. Dzierżawca będzie ponosił koszty związane z bieżącym utrzymaniem i funkcjonowaniem placu w części komercyjnej tj. zajętej pod pawilony handlowe, muszlę koncertowa ze sceną i zapleczem, pawilon zaplecza higieniczno – sanitarnego (WC), obiekt kultury i zaplecze – atrakcja turystyczna – Muzeum Bursztynu, „Plac Bursztynowy” (przestrzeń atrakcji turystycznych), w szczególności koszty:
 - utrzymania czystości, usuwania odpadów, usuwaniu śniegu, lodu itp.
 - koszty energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków,

- koszty utrzymania budynków, w tym koszty przeprowadzenia okresowych przeglądów stanu technicznego,
 - koszty związane z zapewnieniem obsługi, w tym koszty pracownicze.
3. Jakakolwiek zmiana przez Dzierżawcę przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania przedmiotu dzierżawy wymaga zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
 4. Dzierżawca na własny koszt i ryzyko zobowiązuje się zabezpieczać Przedmiot umowy przed dostępem osób trzecich w okresie prowadzenia robót budowlanych.
 5. Po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca upoważniony będzie do przekazywania w całości lub w części uprawnień i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, w szczególności oddania Przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do korzystania w formie poddzierżawy lub w jakiegokolwiek innej formie prawnej.
 6. Dzierżawca ponosi pełną i nieograniczoną odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, a ponadto ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na skutek niewłaściwego lub nienależytego wykonywania niniejszej umowy.

Obowiązki Wydierżawiającego

§ 4

1. Wydierżawiający będzie ponosił koszty związane z bieżącym utrzymaniem placu publicznego w części ogólnodostępnej:
 - utrzymania czystości, usuwania odpadów, usuwaniu śniegu, lodu itp.
 - koszty energii elektrycznej – oświetlenia placu,
 - wszelkie ciężary o charakterze publicznoprawnym dotyczące bezpośrednio nieruchomości, w zakresie dopuszczalnym przez przepisy prawa.
2. Wydierżawiający zobowiązany jest do współdziałania z Dzierżawcą w zakresie koniecznym dla osiągnięcia celów określonych w § 1 ust. 6 Umowy, w szczególności Wydierżawiający zobowiązuje się złożyć wszelkie oświadczenia jakie okażą się konieczne dla realizacji zadań określonych w ust. 2 powyżej.
3. Wydierżawiający zobowiązuje się wyrazić zgodę w formie przewidzianej przepisami prawa na ustanowienie na nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy hipoteki umownej w celu zabezpieczenia zobowiązań finansowych związanych z realizacją przez Dzierżawcę inwestycji opisanej w § 1 ust. 6 Umowy, o ile takie zabezpieczenie będzie konieczne do realizacji projektu finansowanego ze środków publicznych. Zgoda zostanie wyrażona w terminie 1 miesiąca od dnia skierowania prośby przez Dzierżawcę do Wydierżawiającego.

Zasady płatności

§ 5

1. Czynsz dzierżawny płatny przez Dzierżawcę na rzecz Wydierżawiającego wynosić będzie 6 (sześć) groszy za m² miesięcznie netto płatne w terminie do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, którego dotyczy płatność czynszu.
2. W okresie od rozpoczęcia do zakończenia robót budowlanych, o których mowa w § 2 ust. 2 lit. b) i c) Dzierżawca zwolniony będzie z obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego.
3. Począwszy od 1 stycznia pierwszego roku kalendarzowego po zakończeniu budowy, kwota czynszu ulegać będzie corocznemu zwiększeniu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy.
4. Wartość czynszu dzierżawnego zostanie powiększona o podatek VAT według obowiązującej stawki.
5. Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać wpłat z tytułu niniejszej umowy na rachunek bankowy nr 36 9376 0001 0010 5242 2002 0001, BS Gryfice o/Rewal. Za datę zapłaty czynszu dzierżawnego uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
6. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego, Wydierżawiającemu przysługują odsetki w ustawowej wysokości.

Rozwiązanie umowy

§ 6

1. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) Niedotrzymania przez Dzierżawcę warunków niniejszej umowy pomimo pisemnego wezwania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do zaprzestania naruszeń umowy i wyznaczenia Dzierżawcy dodatkowego 3 miesięcznego terminu,
 - b) Pozostawiania przez Dzierżawcę w zwłoce z zapłatą czynszu dzierżawnego przez okres co najmniej dwóch miesięcy oraz po bezskutecznym wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty i udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest, w terminie 60 dni od dnia doręczenia mu oświadczenia Wydierżawiającego o wypowiedzeniu, rozwiązaniu lub odstąpieniu od umowy, wydać Przedmiot umowy w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz uregulować należności przysługujące Wydierżawiającemu. W razie pozostawienia na dzierżawionym gruncie rzeczy, Wydierżawiający usunie je na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

3. W razie braku wydania przedmiotu umowy w terminie wskazanym w ust. 2, Wyzierzawiający obciąży Dzierżawcę wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 1/10 czynszu miesięcznego za każdy dzień zwłoki.
4. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.

Postanowienia dodatkowe

§ 7

1. Wyzierzawiającemu służy prawo kontroli wykonywania umowy, a w szczególności kontroli sposobu korzystania z dzierżawionego terenu, jego prawidłowego zagospodarowania i zgodności z celem umowy.
2. Wyzierzawiającemu przysługuje swobodne prawo wejścia na przedmiot dzierżawy w celu wykonania prawa określonego w ust. 1.

Postanowienia końcowe

§ 8

1. Strony przyjmują, iż korespondencja między stronami będzie dostarczana na adresy wskazane na wstępie niniejszej Umowy. Wszelka zmiana adresu dla swej skuteczności wymaga pisemnego poinformowania drugiej strony.
2. W przypadku korespondencji wysłanej listem poleconym za dzień doręczenia będzie uznawana data:
 - a) W przypadku odebrania przesyłki – dzień faktycznego odebrania przesyłki przez adresata,
 - b) W przypadku nieodebrania przesyłki przez adresata pomimo jej awizowania - 14 dzień od dnia jej pierwszego awizowania.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. W przypadku zamiaru zbycia lub wydzierzawienia przez Wyzierzawiającego nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy na rzecz osoby trzeciej w okresie obowiązywania Umowy lub w okresie 10 lat po jej rozwiązaniu, Dzierżawcy przysługiwać będzie umowne prawo pierwokupu lub pierwszeństwo w zawarciu umowy dzierżawy.
5. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, pod rygorem nieważności.
6. Wszystkie spory powstałe w związku z niniejszą umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla miejsca położenia Przedmiotu dzierżawy.
7. Umowa niniejsza została przez strony odczytana, przyjęta i podpisana.

Wypis z rejestru gruntów z kartoteka budynków

..... (nazwa organu)		Województwo: zachodniopomorskie Powiat: gryficki Jednostka ewidencyjna: Rewal Obręb ewidencyjny: 0001, Pobierowo Miejscowość: Pobierowo					
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW							
Jednostka rejestrowa gruntów: 320507_2.0001.G251							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 4.1					
Gmina Rewal REGON: 811684410 Siedziba: 72-344 Rewal ul. Mickiewicza 19							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidenc.-r.inej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	296/7	ul. Jana z Kolna 2,4	Inne tereny zabudowane	Bi	1.2057	1.2057	SZ1G/00029296/1
Id dz.: 320507_2.0001.296/7							
UWAGI - DZIAŁKA: 296/7 na rzecz każdorazowego właściciela dz.296/6 ustanowiono niepłatną służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez dz.296/7.Działka położona na obszarze pasa ochronnego							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.2057							

..... (nazwa organu)		Województwo: zachodniopomorskie Powiat: gryficki Jednostka ewidencyjna: Rewal Obręb ewidencyjny: 0001, Pobierowo Miejscowość: Pobierowo						
WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW								
Pozycja kartoteki budynków: 320507_2.0001.G251								
BUDYNKI:								
Lp.	Identyfikator	Identyfikatory działek na których położony jest budynek		Adres budynku				
1.	320507_2.0001.235_BUD	320507_2.0001.296/7						
Status	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje				
wybudowany	pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Liczba lokali ujawnionych	Numer rejestru zabytków	Wartość
			Lokali wyodrębnionych	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]			
62			0.00			0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Materiał ścian zewnętrznych	Liczba kondygnacji Nad/Podziemnych	
1939						drewno	1	/ 1
Uwagi dodatkowe: 1939@1								
ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W KARTOTECE: 1								

Wypis z planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVIII/437/14 Rady Gminy Rewal z dnia 3 października 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM USŁUGOWE m. Pobierowo, gm. Rewal

Plan zagospodarowania przestrzennego: <http://bip.rewal.pl/dokumenty/6388>



§ 48. Teren elementarny 41 TIM

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: teren organizacji imprez masowych

- 1) plac amfiteatralny
- 2) muszla koncertowa ze sceną i zapleczem scenicznym (wydzielenie wewnętrzne MKS)
- 3) pawilony gastronomiczno-handlowe (wydzielenia wewnętrzne UH,G)
- 4) pawilon zaplecza higieniczno-sanitarnego (wydzielenie wewnętrzne WC)
- 5) obiekt kultury i zaplecze techniczne dla imprez masowych (wydzielenie wewnętrzne UK) – istniejący budynek historyczny, do utrzymania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej 10%
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia osłonowej zieleni parawanowej zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) granice wydzielen wewnętrznych określone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 10 % powierzchni terenu elementarnego;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0, 01 / 0,20;
- 5) zakaz zabudowy kubaturowej z uwzględnieniem ust.3 pkt 8, 9, 10 i 11;
- 6) zagospodarowanie placu umożliwiające rozstawianie zadaszeń przy organizacji imprez koncertowych i ich demontaż w sytuacji organizacji kiermaszów, prezentacji i pokazów wymagających wolnej powierzchni.
- 7) w obszarze wydzielenia wewnętrznego MKS określonego w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się realizację muszli koncertowej ze sceną i podsceniem mieszczącym zaplecze techniczno - sanitarne - i garderoby artystów; Maksymalna wysokość obiektu 15,00 m.
- 8) pawilony handlowo-gastronomiczne (wydzielenia wewnętrzne UH,G), pokazane na rysunku planu, o powierzchni do 65,0 m² każdy, parterowe, o wysokości do 4,0 m, kryte dachem płaskim, o przeszkleniu minimum 60% powierzchni elewacji frontowej. Zaleca się stosowanie jednolitej formy nawiązującej do architektury pawilonów tymczasowych na terenie 43 UZ,UT (jeżeli zostaną zrealizowane) lub pawilonów stałych sytuowanych w pasażu usługowym 55 KPX
- 9) pawilon higieniczno-sanitarny ogólnodostępny (wydzielenie wewnętrzne WC) pokazany na rysunku planu, o powierzchni do 65,0 m², parterowy, o wysokości do 4,0 m, kryty dachem płaskim. Rozwiązanie architektoniczne spójne z sąsiednimi pawilonami usługowymi (wydzielenie wewnętrzne UH,G).
- 10) istniejący budynek historyczny (wydzielenie wewnętrzne UK) - do rozbudowy, przebudowy, modernizacji i adaptacji na obiekt kultury i zaplecze techniczne dla imprez masowych), maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 10,0 m;

4. Ustalenia zasad parcelacji: Obowiązuje zakaz podziału terenu

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 90 KDD.;
- 2) obsługa techniczna sceny z ulicy 88 KDD dojazdem technicznym w ramach terenu elementarnego 40 ZI (wydzielenie wewnętrzne DT);
- 3) nie ustala się wskaźnika miejsc parkingowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach dojazdowych 90 KDD i 88 KDD.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

- 1) Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia § 7 ust. 7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.
- 2) istniejący budynek (wydzielenie wewnętrzne UK) - obiekt o walorach zabytkowych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 7 pkt 2 i 3.
- 3) na terenie mogą znajdować się studnie sklasyfikowane jako ujęcia nieczynne i aktualnie niemożliwe do wskazania w terenie. Po wykryciu ich podczas prowadzenia działań inwestycyjnych należy je odpowiednio zabezpieczyć przed przenikaniem do wód podziemnych substancji i zanieczyszczeń.

§ 47. Teren elementarny 40 ZI

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zieleni izolacyjna
- 2) plac zabaw dla dzieci (wydzielenie wewnętrzne PZD)
- 3) parking techniczny zaplecza sceny muzyki koncertowej (wydzielenie wewnętrzne PT)
- 4) dojazd techniczny do sceny muzyki koncertowej (wydzielenie wewnętrzne DT)

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 85%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia osłonowej zieleni parawanowej zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) granice wydzieleni wewnętrznych określone na rysunku planu;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej z uwzględnieniem ust. 3 pkt 4.
- 3) maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy: 0,0 / 0,01;
- 4) w obszarze wydzielenia wewnętrznego PZD określonego w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się obok typowych urządzeń wyposażenia placu zabaw usytuowanie pawilonu ogrodowego o powierzchni nieprzekraczającej 65 m² o dachu stromym i wysokości w kalenicy do 7,00 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Obowiązuje zakaz podziału terenu

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa terenu od ulicy 88 KDD.

2) obowiązuje realizacja:

- parkingu technicznego (wydzielenie wewnętrzne PT) dla autokaru i 4 samochodów osobowych jako niepublicznego zamkniętego parkingu zaplecza sceny muszli koncertowej
- dojazdu technicznego (wydzielenie wewnętrzne DT) służącego obsłudze wykonawców, oraz dostawy sprzętu i dekoracji do sceny muszli koncertowej.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 88 KDD.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.