UCHWAŁA Nr XXXVII/266/2001
Rady Miasta Helu
z dnia 28 listopada 2001 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr nr 35/6, 35/7, 37/5, 37/6, 37/8 ÷ 37/14, przy ul. Dworcowej w Helu

Na podstawie art. 26, art. 18 ust. 3, w związku z art. 7-12, art. 18-25, art. 27-29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 1999 roku Nr 15 poz. 139, zmiany: Dz. U. z 1999 r. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136), oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz.74, zm.: 1996 r. Dz. U. Nr 58 poz. 261, Nr 107 poz. 686, Nr 132 poz. 622, z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 113 poz.734, Nr 123 poz.775, z 1998r. Nr 155 poz.1014, Nr 162 poz.1126, z 2000 r. Nr 26 poz. 306, Nr 48 poz. 552, Nr 62 poz. 718, Nr 88 poz. 985, Nr 91 poz. 1009, Nr 95 poz. 1041, z 2001 r Nr 45, poz.497, Nr 89, poz. 971)

Rada Miasta Helu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Obszar działek geodezyjnych Nr Nr 35/6, 35/7, 37/5, 37/6, 37/8 – 37/14 obręb Hel, karta mapy 4 w Helu przy ul. Dworcowej przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – pensjonatową oraz mieszkaniową z usługami towarzyszącymi (zamiast dotychczasowego przeznaczenia na cele zakładu mechaniki pojazdowej, bazy Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej, obiektów rzemiosła spożywczego, i miejskiego ośrodka sportowego), a także we fragmencie przyległym do istniejącego cmentarza – pozostawia się obszar ok. 0,4 ha jako rezerwę pod rozbudowę tego cmentarza
2. Ustala się, że główną funkcją obszaru (obejmującego w/wym. działki geodezyjne położone w Helu i ograniczonego od północy i wschodu terenami leśnymi od południa terenami ogródków działkowych i cmentarza oraz zachodu ul. Dworcową) będzie : mieszkalnictwo

o niskiej intensywności oraz zabudowa mieszkaniowa, pensjonatowa i mieszkalna z usługami i lokalami handlowymi, a także zieleń izolacyjna i towarzyszące tereny rekreacyjne.

3. Ustala się, że zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności : jednorodzinna z pokojami gościnnymi i jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi, - może być realizowana w budynkach wolnostojących, oraz małych domach mieszkalnych (do 4 lokali mieszkalnych) na terenach wskazanych na rysunku planu, określonych symbolami MN1 – MN3.
4. Ustala się, że zabudowa mieszkalno pensjonatowa realizowana będzie na terenach określonych na rysunku planu symbolami MP-1 i MP-2.
5. Ustala się, że zabudowa mieszkaniowa z usługami i lokalami handlowymi realizowana będzie na terenach określonych na rysunku planu symbolami M/UH1, M/UH2 i M/UH3.
6. Ustala się, że funkcje obszaru realizowane będą na wydzielonych działkach określonych na rysunkach planu.
7. Ustala się, że na obszarze określonym w planie symbolem MN nie dopuszcza się usług powodujących uciążliwość dla otoczenia (hałas, zanieczyszczenie powietrza, gleby i wody, a także wzmożony ruch pojazdów mechanicznych).
8. Ustala się, że funkcją dodatkową (towarzyszącą) będą :
   - stacje transformatorowe określone symbolem EE
   - przepompownia ścieków komunalnych określona symbolem NO
   - zieleń urządzona określona na planie symbolem ZP i zieleń izolacyjna ZI
   - teren sportu i rekreacji określony na planie symbolem TSiR .
9. Ustala się, że wszystkie działki pod zabudowę oraz funkcje dodatkowe, będą miały bezpośredni dostęp do dróg projektowanych na tym obszarze, które będą włączone w dwu miejscach do ulicy Dworcowej.
10. Ustala się, warunki zabudowy i standardy kształtowania obiektów budowlanych (zabudowy) oraz zagospodarowania terenu :
    - linie zabudowy – jak na rysunku planu – stanowią linie **nieprzekraczalne**
    - linie podziału na działki (obowiązujące)
    - dopuszcza się możliwość łączenia działek w obrębie jednej funkcji

- nie dopuszcza się wtórnego podziału terenu za wyjątkiem określonego w planie możliwego dodatkowego podziału działki
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy : nie wyżej niż 5,0 m do okapu od poziomu krawężnika ulicy, z której jest wjazd na działkę lub od poziomu istniejącego pierwotnie terenu (na wzniesieniach i pagórkach)
- kierunki kalenic dachu określone na rysunku planu
- kąt nachylenia połaci dachowych 50 °
- maksymalny wskaźnik zabudowy (procent powierzchni zabudowy do powierzchni działki) max 20 %, a w zabudowie M/UH i MP max 30 %
- powierzchnia działki biologicznie czynna – zieleń izolacyjna, zieleń ozdobna, trawniki, drzewa i krzewy owocowe i uprawy ogrodowe – min. 60 %, a w zabudowie M/UH i MP min. 50 %
- ustala się zabezpieczenie potrzeb parkingowych na terenie własnym (w obrębie działki) :
  - dla budynków jednorodzinnych min. 2 miejsca postojowe
  - dla budynków jednorodzinnych z pokojami gościnnymi min. 2 miejsca postojowe + po 1 na każdy pokój gościnny
  - dla budynków jednorodzinnych z usługą min. 4 miejsca postojowe
  - dla budynków pensjonatowych 4 miejsca postojowe dla obsługi + po 1 miejscu na każdy pokój.

11. Ustala się, materiały elewacyjne wariantowo :
    - tynki białe gładkie z drewnianymi barwionymi elementami ścian ryglowych (z belkowaniem)
    - tynki w kolorach jasnych z fakturą
    - cegła licowa z drewnianymi barwionymi elementami ścian ryglowych (z belkowaniem)

    (zastosowane elementy ryglowe winny podkreślać podziały między kondygnacjami).
12. Ustala się, materiały pokryć dachowych wariantowo :
    - dachówka holenderka
    - dachówka zakładkowa

    w kolorach ceramiki naturalnej, brunatnym, c. zieleń lub antracyt.

13. Ustala się, dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania :

MN1 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z możliwością wbudowania usług nieuciążliwych lub pokoi gościnnych, a także małe domy mieszkalne (do 4 lokali gościnnych) max wskaźnik zabudowy działki 20 %

MN11 i MN3 - jak MN1

M/UH1÷M/UH3 - budynki mieszkalne z usługami lub ze sklepami w parterze lub pawilonem usługowo handlowym. Wysokość do okapu 5,0 m, kąt nachylenia połaci dachowej 50°, maksymalny wskaźnik zabudowy (procent zabudowy do powierzchni działki) max 30 %

MP1 i MP2 - budynki mieszkalno-pensjonatowe wysokość do okapu 5,0 m kąt nachylenia połaci dachowej 50° max wskaźnik zabudowy działki 30 %

NO - przepompownia ścieków komunalnych

EE - teren pod stacje transformatorową

KX1-KX4 - ulice wewnątrzosiedlowe o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 ÷10.0 m i szerokości jezdni 5,5 m (wjazd ulicy KX1 i KX3 na ul. Dworcową poszerzony w liniach rozgraniczających do 10,5 m Ulica KX4 zakończona dojściem pieszym do ogródków działkowych

KX5 - przejście piesze w liniach rozgraniczających 5,0 m z możliwością wjazdu pojazdów funkcyjnych od strony ulicy KX4

KX6 - ulica łącząca z ul. Dworcową w liniach rozgraniczających 11,5 m i szerokości jezdni 6,0 m.

14. Ustala się zasady obsługi z zakresu komunikacji; obowiązujące wjazdy na teren działek z ulic wewnętrznych osiedlowych KX1 ÷ KX4 .

15. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :

a) **zaopatrzenie w wodę pitną :** z wodociągu miejskiego biegnącego w ulicy Dworcowej. Projektuje się rozbudowę wodociągu : w ulicach KX1 – KX5

b) **odprowadzenie ścieków sanitarnych :** do projektowanej kanalizacji sanitarnej uszczelnionej, która przez system przepompowni i kanalizacji ciśnieniowej odprowadzać będzie ścieki do oczyszczalni komunalnej i Mar. Woj.
Projektuje się budowę sieci kanalizacyjnej w uliczach wewnątrzosiedlowych KX1÷KX5 oraz ulicy KX6

c) **odprowadzenie wód opadowych** : na terenie działek do studzienek chłonnych, a z ulic, wjazdów i parkingów do projektowanej kanalizacji deszczowej wprowadzającej te wody do gruntu po przejściu przez separatory piasku i błota, oraz łapacze tłuszczu i olejów.

d) **ogrzewanie** : indywidualne opalane wyłącznie gazem płynnym lub olejem opałowym, możliwe rozwiązanie ekologiczne – energia słoneczna, geotermiczna, ewentualnie nowe systemy kominkowe opalane drewnem lub naftą z rozprowadzeniem ciepła kanałami.

e) **zaopatrzenie w energię elektryczną** : wg warunków określonych przez Gdańską Kompanię Energetyczną „ENERGA" Rejon w Wejherowie z projektowanych stacji transformatorowych na obszarze objętym planem (symbol na rysunku planu EE).

f) **usuwanie odpadków stałych** : w sposób i na miejsce wskazane przez Zarząd Miasta Helu.

16. Ustala się wysokość ogrodzeń od strony ulic + 1,50 m, elementy ażurowe na cokoliku murowanym lub betonowym do 30 cm (łączna wysokość 1,80 m), a od strony ul. Dworcowej na cokoliku wys. 60 cm (ponad poziom chodnika tej ulicy). W wypadku koniecznych murów oporowych w linii rozgraniczającej wysokość ogrodzeń określona zostanie indywidualnie.
17. Ustala się, że budynki na obszarze objętym planem będą mogły zostać oddane do użytku po uruchomieniu instalacji kanalizacyjnej.
18. Ustala się obligatoryjnie pas zieleni izolacyjnej o szer. 3,0 m w obrębie działek i terenów przyległych do ul. Dworcowej oraz cmentarza.
19. Pas zieleni izolacyjnej, - pokazany na planie w obrębie linii rozgraniczających ul. Dworcowej jest rozwiązaniem czasowym i może ulec zmianie lub likwidacji w wyniku przebudowy – modernizacji tej ulicy.

20. Ustala się, że rozbudowa cmentarza na terenie ozn. symbolem RrbC „Rezerwa terenu pod rozbudowę cmentarza" może nastąpić po wykorzystaniu min. 75 % miejsc na istniejącym cmentarzu.

§ 2.

Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek geodezyjnych o numerach 35/6, 35/7, 37/5, 37/6, 37/8 ÷ 37/14 położonych w Helu przy ul. Dworcowej.

Na rysunku planu określono :

a) granice opracowania (granice terenu objętego planem)
b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
c) linie podziału wewnętrznego (na działki)
d) linie możliwego dodatkowego podziału wewnętrznego
e) nieprzekraczalne linie zabudowy
f) teren zieleni urządzonej oraz pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej
g) kierunek kalenic dachów.

§ 3.

Nie ustala się stawki procentowej do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości terenu z uwagi że cały teren objęty planem stanowi własność gminy Hel.

§ 4.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta Helu do :

1. Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Helu.
3. Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających ustalenia planu i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych potrzebnych im wypisów – na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. „o zagospodarowaniu przestrzennym".
4. Należytego uwidocznienia w tekście i na rysunku wymienionego w § 5 planu, - zmiany wprowadzonej do tego –planu niniejszą uchwałą.

§ 5.

Na obszarze określonym granicami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Helu, zatwierdzony uchwałą Nr XIII/44/90 M.R.N. w Helu z dnia 12.03.1990 r., ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 16 poz. 115 z 15.06.1990 r.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 4 pkt 1, który wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Przewodniczący Rady Miasta Helu

Tadeusz Klajnert