UCHWAŁA NR XXIX/215/05

Rady Miasta Helu

Z dnia 22 września 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, składającego się z działek geod. nr 111/2, 111/3, 111/5 i 110/2 - położonego w Helu przy ul. Portowej (obręb Hel, karta mapy 4)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759), oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zm.: z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492),

Rada Miasta Helu uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Helu, obejmującego działki geodezyjne nr 111/2, 111/3, 111/5 i 110/2, położone przy ul. Portowej.

Plan ten sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Helu" (uchwała Nr VII/49/2003 Rady Miasta Helu z dnia 25 kwietnia 2003 r.), oraz uchwałą Nr XLIV/317/2002 Rady Miasta Helu z dnia 28 sierpnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uchwałą Nr XIII/83/2003 Rady Miasta Helu z dnia 10 grudnia 2003 r. zmieniającą wyżej wymienioną uchwałę w zakresie częściowej zmiany granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Plan ten stanowi prawo miejscowe dla obszaru w granicach określonych tym planem i przeznacza ten teren pod kompleks rekreacyjno-edukacyjno-sportowy.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 500, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i załącznik Nr 2 o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie na funkcje oznaczone symbolami:

US/BN/EP - zaplecze socjalno-sprzętowe dla sportów wodnych (bazy nurków)/ /ekspozycje przyrodnicze

UE/BS/EP 1 - usługi edukacji / baza socjalna / ekspozycje przyrodnicze

UE/BS/EP 2 - usługi edukacji / baza socjalna / ekspozycje przyrodnicze

UE/EP 1 - usługi edukacji / ekspozycje przyrodnicze

UE/EP 2 - usługi edukacji / ekspozycje przyrodnicze

PL - plaża

PŁR - miejsce stacjonowania otwartych łodzi rybackich

KD - projektowane drogi i tereny pod rozbudowę komunikacji

KDXX - projektowane przejście piesze na kładkach

P_1 - tereny parkingowe pojazdów samochodowych

P_2 - tereny parkingowe ze stojakami dla rowerów

ZI - tereny zieleni izolacyjnej

E - rezerwa terenu pod stację transformatorową

WW - rezerwa terenu pod wał wydmowy

3. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

— granice opracowania,

— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,

— nieprzekraczalne linie zabudowy,

— granice pasa technicznego,

— granice terenu 100 m strefy od strony wód morskich,

— obszary zagrożone powodzią,

— pas zieleni ochronnej wzdłuż ul. Portowej (ozn. ZI jak zieleń izolacyjna).

§ 3.

1. Ustalenia dla terenu objętego planem są następujące:

Położenie terenu: Miasto Hel - teren ograniczony od strony północnej ul. Portową, od strony wschodniej granicą dz. geod. 566/5, 566/4,565/1, od strony południowej brzegiem morskim Zatoki Puckiej, a od strony zachodniej falochronem portu wojennego.

Numery działek:111/2, 111/3, 111/5 i 110/2

Powierzchnia terenu: 24.640 m^2

Własność: Gmina Hel oraz Skarb Państwa, we władaniu Urzędu Morskiego w Gdyni

Uwarunkowania:

Obszar objęty planem położony jest w obrębie;

— projektowanego przez Urząd Morski w Gdyni pasa ochronnego (działka Nr 110/2 i dz. Nr 111/2) w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego,

— pasa technicznego (działki o numerach 111/3 i 111/5 z przyległą plażą), który stanowi strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu i jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska.
Wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

— strefy A ochrony konserwatorskiej (wraz z osiedlem domów rybackich) i znajduje się na przedpolu widokowym miasta Helu od strony Zatoki Puckiej.
Projekty zabudowy (obiektów nowych i ewentualnej adaptacji istniejącego budynku pomocniczego na obszarze ozn. UE/EP1 na cele związane z nowym przeznaczeniem terenu) należy uzgodnić z powiatowym konserwatorem zabytków.
Opracowania projektowe należy poprzedzić inwentaryzacją istniejącej zieleni, oraz analizą zagrożeń powodziowych (wezbrań sztormowych) i studium krajobrazowym na tle panoramy miasta.

— Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – projekty zabudowy należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

— strefy 100 m od brzegu morskiego Zatoki Puckiej (która podlega przepisom Rozporządzenia Wojewody Gdańskiego nr 5/94 z dnia 8 listopada 1994 r. z późniejszymi zmianami, oraz wprowadzenia obowiązujących w nim zakazów i ograniczeń - Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 59, poz. 294).

2. Funkcje:

US/BN/EP - zaplecze socjalno-sprzętowe dla sportów wodnych (bazy nurków)/ /ekspozycje przyrodnicze

UE/BS/EP 1 i 2 - usługi edukacji - obiekty dydaktyczne i bazy socjalnej dla studentów i młodzieży szkolnej oraz drobne funkcje handlowe nawiązujące do tradycji rybackich, sztuki i kaszubskiego rękodzieła, a także ekspozycje przyrodnicze

UE/EP 1 i 2 - usługi edukacji - ekspozycje przyrodnicze

PL - plaża

PŁR - miejsce stacjonowania otwartych łodzi rybackich

KD - projektowane drogi i tereny pod rozbudowę komunikacji

KDXX - projektowane przejścia piesze na kładkach

ZI - tereny zieleni izolacyjnej

P_1 - tereny parkingowe pojazdów samochodowych

P_2 - tereny parkingowe ze stojakami dla rowerów

E - rezerwa terenu pod stację transformatorową

WW - rezerwa terenu pod wał wydmowy

3. Warunki urbanistyczne

Warunki naturalne: rzędna terenu od 0,00 do +4,10 m n.p.m. Obszar objęty planem stanowią tereny zdewastowane po byłej bazie „Hydrobudowy", pas wydmowej zieleni ochronnej od strony ul. Portowej oraz tzw. „małą plażę". Na obszarze tym występują stanowiska zieleni chronionej (mikołajek nadmorski, żarnowiec i brzoza brodawkowata). Ochronie podlegają również istniejące siedliska roślinności wydmowej, które stosownie do potrzeb muszą być uzupełniane, a także odtwarzane. Teren do rzędnej +2,50 m n.p.m. zagrożony jest zalaniem przez wody morskie wskutek spiętrzenia sztormowego oraz prognozowanego wzrostu poziomu morza.

Grunty stanowią piaski drobne i średnie z możliwymi soczewkami torfowymi. Poniżej poziomu 0,00 m - grunty nawodnione z ruchomym zwierciadłem wody zależnie od poziomu morza.

Istniejące zainwestowanie: budynek biurowy po byłej bazie „Hydrobudowy", hangar na sprzęt „Hydrobudowy", oraz budynek pomocniczy. Ponadto na części powierzchni terenu istnieją nawierzchnie z elementów betonowych w formie chodników, jezdni i placów postojowych. Do budynku biurowego doprowadzona jest sieć wodociągowa, c.o. i elektroenergetyczna. Linia elektryczna doprowadzona jest również do hangaru i punktów oświetlenia terenu.

Obiekty i zainwestowanie do likwidacji: budynek biurowy, obiekty gospodarcze i hangary, natomiast budynek pomocniczy na obszarze ozn. UE/EP1 po byłej bazie Hydrobudowy może być adaptowany do nowej funkcji.

Projektowane zainwestowanie na terenie oznaczonym symbolem:

— **US/BN/EP** projektuje się obiekt bazy socjalno-sprzętowej sportów wodnych (dla nurków) i ekspozycje przyrodnicze. Do czasu zmiany istniejącej betonowej obudowy brzegu do rzędnej min. + 2,50 m n.p.m. projekty muszą uwzględniać zagrożenie oddziaływaniem wód morskich w przypadku wezbrań sztormowych.

— **UE/BS/EP 1 i 2** projektuje się budowę budynków o funkcji edukacyjnej i socjalnej oraz adaptację części uzbrojenia terenu i nawierzchni z płyt betonowych. Do czasu zmiany istniejącej betonowej obudowy brzegu do rzędnej min. +2,50 m n.p.m. oraz podwyższenia wału wydmowego projekty muszą uwzględniać zagrożenie oddziaływaniem wód morskich w przypadku wezbrań sztormowych.
Ustala się chłonność obiektów dydaktyczno-socjalnych dla grup uczniów lub studentów na 80÷100 osób przebywających jednocześnie (tj. 2 autokarów) na łącznej powierzchni terenów oznaczonych symbolami UE/BS/EP1 i UE/BS/EP2. Na wyżej wymienionych obszarach nowe obiekty winny nawiązywać architekturą do tradycyjnych form budownictwa w tym rejonie.

- Dachy wysokie o spadku 45° ÷ 53° dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami kryte dachówką lub blachodachówką w kolorach; ceramiki naturalnej, brunatnym lub antracyt. Kierunek kalenicy określony zostanie na podstawie studium krajobrazowego.
- Ilość kondygnacji; nie określa się, lecz wysokość do okapu od poziomu terenu max 3,5 m (dla obiektu socjalno-sprzętowego sportów wodnych - bazy nurków liczyć należy od strony odlądowej, gdyż od strony wody budynek posadowiony ma być na palach i sŁupach).
- Wysokość całkowita do kalenicy liczona od poziomu terenu max 9,0 m.
- Powierzchnia zabudowy (dla obszaru US/BN/EP, UE/BS/EP 1 i UE/BS/EP 2) - max 30%.
- Powierzchnia biologicznie czynna - min. 50%.
- Linie zabudowy - określone na rysunku planu - załącznik Nr 1.

— UE/EP 1 i UE/EP 2 projektuje się realizację na tych obszarach ekspozycji przyrodniczych na terenie otwartym, oraz w innych formach prezentujących eksponaty i elementy edukacyjne (również na planszach i w obiektach nie związanych na trwałe z gruntem) oraz w adaptowanym istniejącym obiekcie pomocniczym.

— UE/EP 2 na terenie tym oprócz wyżej wymienionych ekspozycji przyrodniczych projektuje się realizację zespołu urządzeń sanitarnych dla użytkowników plaży w liniach zabudowy określonych na rysunku planu.

Powierzchnia biologicznie czynna - 80% ÷ 95%

Na obszarach tych (oraz przyległej zieleni izolacyjnej ZI) dopuszcza się możliwość budowy kładek pieszych (edukacyjnych - do ekspozycji przyrodniczych) nad terenem (na palach).

— Plaża - ogólnodostępna: projektuje się zejścia na plażę w formie kładek drewnianych nad terenem oraz schodów z barierami ograniczającymi wejście na wydmę. Na obszarze plaży dopuszcza się stacjonowanie do 5-ciu jednostek otwartych łodzi rybackich, na terenie oznaczonym symbolem PŁR i PŁR rezerwa. Dopuszcza się możliwość wciągania i spuszczania łodzi rybackich i sporto-wo-rekreacyjnych.

— Parking: projektuje się przy terenie US/BN/EP i UE/BS/EP 1 jako rozwiązanie o ograniczonej pojemności - miejsce krótkich postojów samochodów osobowych. W obrębie tego parkingu winny ponadto znaleźć się miejsca dla: pojazdów osób niepełnosprawnych, 1÷2 autobusów oraz stojaki dla rowerów. Parking dla dłuższych postojów zlokalizowany jest poza obszarem objętym planem w odległości ok. 1000 m.

— Rezerwa terenu pod wnętrzową lub kontenerową stację transformatorową - wymagana rzędna posadzki w stacji transformatorowej min. +2,50 m npm

— Drogi i przejścia; na rysunku planu określono drogę kołową KD - stanowiącą dojazd do krawędzi wydmy przy plaży oraz przejścia piesze i na kładkach nad wydmą ze schodami na plażę KDXX. Możliwe są dodatkowe przejścia piesze na kładkach nad terenem do ekspozycji przyrodniczych.

— Zieleń izolacyjna: na rysunku planu wskazano pasy zieleni izolacyjnej ZI, pasy zieleni wzdłuż ul. Portowej na działce 110/2, stanowiącej pas ochronny i ważny element ochrony wybrzeża. Pozostałe pasy zieleni izolacyjnej stanowić będą elementy pomocnicze w systemie ochrony i parawan od terenów specjalnych. Na terenach niezabudowanych projektuje się zieleń niską wydmową - rodzimą dla tego obszaru (nie dopuszcza się wprowadzania gatunków zieleni obcej - nie występującej w zbiorowiskach naturalnych na tym obszarze). Gatunki obce mogą zostać usunięte pod warunkiem wprowadzenia w to miejsce gatunków rodzimych.

— Rezerwa terenu pod wał wydmowy - usytuowanie określono na rysunku planu.

Nie dopuszcza się podziału terenu (za wyjątkiem wydzieleń związanych z funkcją dróg i przejść ogólnodostępnych, rezerwy terenu pod wał wydmowy, plaży ogólnodostępnej oraz rezerwy terenu pod stację transformatorową).

4. Zasady obsługi infrastruktury

Komunikacja: dojazd do terenu objętego planem ul. Portową

Woda: z wodociągu sieci komunalnej w ul. Portowej lub w ul. Rybackiej

Ścieki sanitarne: do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Portowej

Wody deszczowe: - czyste (z dachów) do studzienek chłonnych na terenie własnym

- zanieczyszczone (z wjazdów i utwardzonych miejsc parkingowych) po przejściu przez separatory olejów ropopochodnych i błota do studzienek chłonnych na terenie własnym, lub do kanalizacji deszczowej.

Ogrzewanie: kotłownie własne olejowe, gazowe lub na paliwa proekologiczne, jak również wykorzystanie energii słonecznej i geotermicznej. Dopuszcza się możliwość podłączenia do zewnętrznych sieci cieplnych jeżeli takie zostałyby zrealizowane.

Energetyka: na terenie objętym planem rezerwuje się miejsce pod stację transformatorową SN-15 kv/0,4kv, zasilanie odbiorców z projektowanej sieci elektroenergetycznej NN, na warunkach określonych przez dostawcę energii.

Utylizacja odpadów stałych: po segregacji odpadów użytkowych wywóz śmieci na wysypisko przez służby komunalne

5. Parkingi:

miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych oraz dla rowerów wyposażone w odpowiednie stojaki wskazano na rysunku planu.

§ 4.

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 5.

Zobowiązuje się burmistrza 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 plan i wydawanie z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych potrzebnych im wyrysów i odpisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4) Przekazania staroście puckiemu kopii uchwały nie później niż w dniu jej wejścia w życie.
5) Opublikowania uchwały na stronie internetowej gminy.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 5 pkt 1 i 2, które wchodzą w życie z dniem podjęcia uchwały.