UCHWAŁA NR XLVIII/279/10
RADY MIASTA HELU

z dnia 1 lipca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki geod. nr 44/3 położonego w Helu przy ul. Helskiej (obręb Hel, karta mapy 4)

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z r. 2003 Nr 80 poz. 717; zmiany z 2004 r.: Dz.U. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2008 r. Nr 123, poz. 199; Nr 1227, poz. 201; Nr 1237, poz. 220; Nr 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124)

oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591; zmiany: Dz.U. z 2002 roku Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 214, poz. 1806; Nr 80, poz. 717; Nr 153, poz. 1271; z 2003 roku Dz.U. Nr 80, poz. 7127, Dz.U. Nr 162, poz. 1568; z 2004 roku Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 roku Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 roku Nr 17, poz. 128; Nr 146, poz. 1055; Nr 181, poz. 1337; z 2007 roku Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008 roku Nr 180, poz. 1111; Nr 243, poz. 1458; z 2009 roku Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146)

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Helu obejmującego działkę geodezyjną Nr 44/3 w mieście Helu położoną przy ul. Helskiej, z przeznaczeniem pod zabudowę hotelową i mieszkalno-pensjonatową z usługami towarzyszącymi (zamiast dotychczasowego przeznaczenia na projektowany obiekt harcówki Hel).

2. 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 Uchwały Nr XXIX/211/2001 Rady Miasta Helu z dnia 14 lutego 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stanowi on prawo miejscowe dla obszaru w granicach określonych tym planem – w miejsce (nieobowiązującego od 1 stycznia 2003 r.) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Hel zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/44/90 Miejskiej Rady Narodowej w Helu z 12 marca 1990 r. (ogłoszony w Dz.Urz. Województwa Gdańskiego Nr 16 poz. 115 z 15.06.1990 r.)

§ 2. 1. **Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 500 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.**

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

MN/UH – tereny zabudowy hotelowej i mieszkalno-pensjonatowej z usługami towarzyszącymi

KD – projektowane drogi i tereny pod rozbudowę komunikacji

SO – tereny strefy niezabudowanej

• 20 m od skrajnego toru linii kolejowej

• 15 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej

• 30 m od terenów leśnych Nadmorskiego Parku Krajobrazowego

ZI – tereny zieleni izolacyjnej

3. **Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:**

- granice opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granice terenu strefy niezabudowanej od strony:

42

- terenów leśnych NPK

- drogi wojewódzkiej

- skrajnego toru linii kolejowej.

§ 3. Ustalenia dla terenu objętego planem są następujące:

1. **Położenie terenu:** Miasto Hel – teren ograniczony od północy zatoką – pętlą drogową, od wschodu drogą wojewódzką Władysławowo-Hel, od południa terenem leśnym i od zachodu terenem kolejowym.

Numer działki: 44/3

Powierzchnia terenu: 6362 m^2

Własność: Gmina Hel

Obszar objęty planem położony jest w obrębie pasa ochronnego w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.

Cały teren objęty planem jest obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią. Wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem administracji morskiej, tj. z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni celem uzyskania decyzji zwalniającej z zakazów określonych w art. 82 Ustawy Prawo wodne.

Nie dopuszcza się wtórnego podziału terenu.

Ponadto teren ten leży w granicach **Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i obszaru Natura 2000 – PLH 220032 Zatoka Pucka i Półwysep Helski.**

2. **Funkcje**

MN/UH – obszar pod zabudowę hotelową i mieszkaniowo-pensjonatową z usługami towarzyszącymi

KD – projektowane drogi i tereny pod rozbudowę komunikacji

ZI – zieleń izolacyjna

SO – strefy niezabudowane

3. **Warunki urbanistyczne**

Warunki naturalne: obszar objęty planem stanowią grunty składające się z piasków drobnych i średnich możliwe soczewki torfowe i we fragmentach grunty nasypowe, poziom wód nieustabilizowany, teren częściowo zadrzewiony – wyłączony z gruntów leśnych, rzędna terenu od 1,4 do 3,2 m n.p.m.

Istniejące zainwestowanie: obiekty o kubaturze ok. 200 m^3, fundament betonowy oraz zbiornik bezodpływowy i kilka odcinków kanalizacji sanitarnej ze studzienkami, oraz fragment wodociągu, a ponadto istnieje fragmentaryczna część linii elektrycznej n.n.

Strefy niezabudowane: od strony linii kolejowej ustala się strefę 20 m od skrajnego toru, od drogi wojewódzkiej ustala się strefę 15 m od krawędzi jezdni tej drogi i od terenów leśnych ustala się strefę 30 m z uwagi na położenie w NPK. Strefy te należy zagospodarować jako tereny zieleni i max w 20% pod urządzenia rekreacyjne (trawiaste, ziemne lub żwirowe boiska do gier małych) a także tereny zabaw dla dzieci, z wyjątkiem strefy od strony drogi, która może być użytkowana na miejsca postojowe dla pojazdów.

Projektowana zabudowa:

– na terenie oznaczonym symbolem MN/UH budynki hotelowe lub mieszkalno-pensjonatowe z usługami towarzyszącymi w zabudowie dostosowanej do leśnego otoczenia, oraz nawiązujące architekturą do tradycyjnych form budownictwa w tym rejonie.

Dachy: wysokie o spadku 35° ÷ 53° dwuspadowe lub wielospadowe nawiązujące do miejscowych form budownictwa tradycyjnego, kryte dachówką ceramiczną lub blacho dachówką w kolorach: ceramiki naturalnej, brunatnym lub antracyt.

Ilość kondygnacji: nie określa się, lecz wysokość mierzona przy wejściach do budynku do kalenicy 12,0 m.

Poziom posadzki parteru: z uwagi na zagrożenie zalewaniem przy podniesionym stanie wód: minimum 2,50 m ± 0,30 m npm. – jako rzędna obligatoryjna dla pomieszczeń mieszkalnych i użytkowych (nie dotyczy garaży i krytych parkingów).

Powierzchnia zabudowy działki: max 25%

Powierzchnia biologicznie czynna: min. 60%

Linie zabudowy: określono na rysunku planu

Uwaga: wymagane przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska zapisy stanowią:

• obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych,

• w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w zasięgu oddziaływań (ul. Helskiej) zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

Zalecane jest pozostawienie ziemi z wykopów na terenie działki celem podniesienia terenu wokół projektowanej zabudowy.

4. **Zasady obsługi infrastruktury**

Komunikacja: dojazd do terenu objętego planem ul. Helską

Woda: z wodociągu sieci komunalnej w ul. Helskiej po jej rozbudowie

Ścieki sanitarne: do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie – rurociągiem tłocznym przez przepompownię na warunkach określonych przez Zespół Zakładów Obsługi Miasta

Wody deszczowe i roztopowe:

– 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.

Ogrzewanie: – kotłownie własne olejowe, gazowe lub na paliwa proekologiczne, jak również wykorzystanie energii słonecznej i geotermicznej.

Energetyka: – z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie zgodnie z warunkami dostawcy energii

Utylizacja odpadów stałych: – po segregacji odpadów użytkowych wywóz śmieci na wysypisko przez Służby Komunalne

5. **Parkingi**

miejsca postojowe dla pojazdów na terenie własnej działki w granicach określonych liniami zabudowy w garażach, lub poza liniami zabudowy na parkingach (z wyłączeniem terenów w pasie 30 m od terenów leśnych NPK i w pasie 20 m od skrajnego toru istniejącej linii kolejowej).

Ilość miejsc parkingowych:

– 1 miejsce na 1 pokój hotelowy lub pensjonatowy,

– 1 + 1/2 miejsca na 1 mieszkanie (dla części mieszkalnej tego obszaru)

– min. 4 miejsca dla pojazdów dostawczych i pojazdów personelu części hotelowo-pensjonatowej i usług towarzyszących,

– ilość miejsc dla pojazdów gości usług towarzyszących określona zostanie zależnie od rodzaju i wielkości tych usług.

6. **Ogrodzenie:** teren należy ogrodzić trwałym ogrodzeniem ażurowym na cokoliku betonowym lub z kamienia naturalnego o wysokości do 60 cm – całkowita wysokość ogrodzenia max. 2,20 m.

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

§ 5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) Załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:500.

2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 6. Zobowiązuje się burmistrza Helu do:

1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z prawem,

2) publikacji uchwały na stronie internetowej gminy w Biuletynie Informacji Publicznej, oraz rozplakatowania jej treści na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Helu,

3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 6, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

RADA MIASTA HELU

Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Helu
Oniszczuk
Mirosław Oniszczuk

46

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/279/10

Rady Miasta Helu

z dnia 1 lipca 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki geod. nr 44/3 – położonego w Helu przy ul. Helskiej (obręb Hel, karta mapy 4)

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

47

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/279/10

Rady Miasta Helu

z dnia 1 lipca 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki geod. nr 44/3 – położonego w Helu przy ul. Helskiej (obręb Hel, karta mapy 4)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zmian.) Rada Miasta Helu rozstrzyga co następuje:

1) Na obszarze objętym wyżej wymienionym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy;

2) Inwestycje wymienione w pkt 1 są zadaniem własnym gminy i będą realizowane:

   - z budżetu gminy,
   - przy współfinansowaniu ze środków NFOŚiGW i WFOŚiGW,
   - przy współfinansowaniu z funduszy strukturalnych UE,
   - w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
   - z innych źródeł.

3) Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.