76

UCHWAŁA NR XLVIII/281/10
RADY MIASTA HELU

z dnia 1 lipca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek geod. nr nr 150/1, 150/2, 150/3, 150/4 i 150/5 – położonego w Helu przy ul. Leśnej (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)

Rada Miasta Helu uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Helu obejmującego działki geodezyjne nr nr 150/1, 150/2, 150/3, 150/4 i 150/5 w mieście Hel położone przy ul. Leśnej o pow. łącznej 15.900 m^2, **z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową i hotelowo-pensjonatową z usługami towarzyszącymi.**

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 IX/67/07 Rady Miasta Helu z dnia 5 czerwca 2007 r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i Uchwały Nr XIII/77/07 Rady Miasta Helu z dnia 27 września 2007 r. w sprawie zmiany Uchwały o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Plan ten stanowi prawo miejscowe dla obszaru w granicach określonych tym planem.

§ 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:**

MN1 i MN2 –tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności – na działkach geod. nr 150/2 i 150/3

MP–tereny zabudowy mieszkaniowej, pensjonatowej, hotelowej lub apartamentowej z usługami towarzyszącymi – na części działki geod. nr 150/5

UH–teren zabudowy usługowej i handlowej (usług nieuciążliwych ewentualnie z mieszkaniami dla prowadzących te usługi i handel) – na części działki geod. nr 150/5

KD–projektowane drogi i tereny pod rozbudowę komunikacji na działce geod. nr 150/1

ZP–zieleń parkowa – stanowiąca strefę 30m od terenów leśnych na obszarze NPK – na części działki geod. nr 150/5

ZI–zieleń izolacyjna – na części działki geod. nr 150/5

RS–tereny rekreacji i sportu – na części działki geod. nr 150/5

EP –stacja transformatorowa + przepompownia ścieków – na działce geod. nr 150/4

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

- granice opracowania

- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granice zieleni parkowej od strony terenów leśnych na obszarze NPK, oraz zieleni izolacyjnej od strony ulic Leśnej i Sosnowej.

§ 3. Ustalenia dla terenu objętego planem są następujące:

1. Położenie terenu

Miasto Hel, teren ograniczony od strony wschodniej ul. Sosnową, od strony południowej terenem działki nr 153/1, od strony zachodniej terenami leśnymi NPK i od strony północnej ul. Leśną.

Numery działek: 150/1, 150/2, 150/3, 150/4 i 150/5

Powierzchnia terenu: 15.900 m^2

Własność: gminy Hel działki o numerach 150/1, 150/4, 150/5, działki o nr 150/2

i nr 150/3 w części własność Gminy, a w części prywatna.

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.

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

Nie dopuszcza się wtórnego podziału terenu za wyjątkiem możliwości wydzielenia z działki 150/5 części terenu oznaczonego symbolem UH oraz podzielenia w razie potrzeby działki 150/4 między inwestorów przepompowni ścieków i stacji transformatorowej.

2. Funkcje

MN1 i MN2 –obszar pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności

MP–obszar pod zabudowę mieszkaniową, pensjonatową, hotelową lub apartamentową z usługami towarzyszącymi

UH–obszar pod zabudowę usługową i handlową (usług nieuciążliwych ewentualnie z mieszkaniami dla prowadzących te usługi i handel)

KD–projektowane drogi i tereny pod rozbudowę komunikacji

ZP–zieleń parkowa

ZI–zieleń izolacyjna

RS–tereny rekreacji i sportu

EP–stacja transformatorowa + przepompownia ścieków

3. Warunki urbanistyczne

3.1. Warunki naturalne: obszar objęty planem stanowią grunty różne, głównie utwory eoliczne – piaski drobne, przewarstwienia piasków średnich i grubych, możliwe soczewki torfowe, poziom wód nieustabilizowany zależny od poziomu wód morskich. W znacznej części teren porośnięty drzewami, wyłączony z gruntów leśnych.

Rzędna terenu od 0,70 do 1,27m n.p.m.

3.2. Istniejące zainwestowanie: zabudowa mieszkalna, w formie dwóch parterowych murowanych budynków (dawniej o funkcji wojskowej przystosowane do stałego zamieszkania), obiekty garażowe, gospodarcze, magazynowe, a także trafostacja – są to obiekty parterowe o konstrukcji mieszanej. Instalacje: wodociągowa i kanalizacyjna ze zbiornikami bezodpływowymi a także sieć elektryczna napowietrzna i kablowa.

Całość istniejącego zainwestowania (oprócz wydzielonych na działkach nr 150/2 i 150/3 obiektów mieszkalnych) przewidziana do likwidacji.

3.3. Zieleń parkowa: oznaczona symbolem **ZP** – od strony zachodniej obszaru objętego planem – od terenów leśnych NPK –stanowi pas o szerokości 30m.

W strefie tej ustala się zakaz budowy wszelkich obiektów budowlanych i parkowania pojazdów. Obszar ten max. w 20% przeznaczony jest pod rekreację i tereny zabaw dla dzieci. Dopuszcza się budowę żwirowych ścieżek spacerowych, oraz żwirowe – ziemne lub trawiaste boiska do gier małych.

Istniejącą zieleń należy zinwentaryzować i uzupełnić gatunkami występującymi na tych terenach (również w miejsce wyciętych drzew chorych).

3.4. Zieleń izolacyjna: oznaczona symbolem **ZI** – pas istniejącej zieleni wysokiej od strony ul. Leśnej i Sosnowej o szerokości ok. 7,00 do 15,00m z którego dopuszcza się wydzielenie koniecznych przejazdów i przejść oraz miejsc parkingowych w grupach do 5 stanowisk, jeśli nie spowodują wycinki wartościowych drzew z istniejącej zieleni.

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

3.5. Projektowana zabudowa:

– na terenie oznaczonym symbolem **MP** zabudowa mieszkalna, pensjonatowa, hotelowa lub apartamentowa z usługami towarzyszącymi, w zabudowie dostosowanej do leśnego otoczenia oraz nawiązująca architekturą do tradycyjnych form budownictwa w tym rejonie.

Ustala się, że powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej i apartamentowej przeznaczonej do sprzedaży lub długiej (ponad trzyletniej) dzierżawy łącznie nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej obiektów projektowanych na terenie działki Nr 150/5 (z wyłączeniem powierzchni garaży i krytych parkingów).

–na terenie oznaczonym symbolem **UH** zabudowa usługowo-handlowa (usług nieuciążliwych ewentualnie z mieszkaniami dla prowadzących te usługi i handel) , niska do 8,00m nad obligatoryjnym poziomem posadzki parteru (2,50 ± 0,30m n.p.m.) architekturą nawiązującą do form tradycyjnych.

Dachy: wysokie o spadku 35° ÷ 53°, dwuspadowe lub wielospadowe nawiązujące do miejscowych form budownictwa tradycyjnego, kryte dachówką ceramiczną lub blachą w kolorach naturalnych zastosowanego materiału albo ciemnej zieleni, ceramiki, brunatnym, antracyt, szarym lub srebrzystym. Kierunek kalenic prostopadle do ulicy Leśnej a w części do ul. Sosnowej. Dopuszcza się kalenice krzyżujące na półszczytach lub lukarnach, oraz część dachów jako tarasy z zielenią, a także werandy przeszklone.

Dla terenów MP nie określa się ilości kondygnacji, lecz wysokość całkowita od poziomu posadzki parteru max. 15,00m dla dachów wysokich i max. 13,00m dla dachów płaskich.

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

Wysokość całkowita do najwyższej krawędzi dachu liczona od poziomu posadzki parteru max. 15,00m dla dachów wysokich lub max. 13,00m dla dachów płaskich. Do wysokości obiektów nie wlicza się zieleni z warstwą ziemi roślinnej, balustrad, elementów małej architektury na dachach – tarasach z zielenią i konstrukcji do dziennego – czasowego rozpinania nad tarasami zadaszeń płóciennych.

Powierzchnia zabudowy działki geod. nr 150/5 max. 25%

Powierzchnia biologicznie czynna działki geod. nr 150/5 min. 60%

Linie zabudowy: określono na rysunku planu (z wyłączeniem działek 150/2, 150/3 i 150/4) – dopuszcza się przekroczenie tej linii przez balkony, wykusze i występy zaprojektowane powyżej 3,00m nad terenem.

Zieleń: na obszarze działki geod. nr 150/5 należy zinwentaryzować całą występującą zieleń, a zabudowę rozplanować z pozostawieniem ciekawych i wartościowych egzemplarzy i skupin drzew i krzewów. W wypadku stwierdzenia bardzo cennych drzew w obrębie terenu wyznaczonego pod zabudowę w miarę możliwości egzemplarze te należy pozostawić kształtując zabudowę w odpowiedni sposób. Wykusze, balkony i występy na wyższych kondygnacjach nie mogą stwarzać kolizji z istniejącą zielenią.

3.6. Zabudowa istniejąca adaptowana

Oznaczona symbolem MN1 i MN2 zabudowa mieszkalna o niskiej intensywności.

Z uwagi na brak piwnic i pomieszczeń gospodarczych dopuszcza się budowę koniecznych pom. gosp. o powierzchni nie przekraczającej 6,00m^2 na 1 mieszkanie na pasie terenu między budynkiem a granicą wydzielenia (działki geod. 150/2 i 150/3) – do granicy wydzielenia; w miejscach nie powodujących kolizji z obowiązującymi przepisami prawa.

Dopuszcza się adaptację tych budynków do charakteru sąsiedniej projektowanej zabudowy przez wykonanie na nich wysokich dachów o spadku 35°÷53° krytych dachówką lub blachą w kolorach naturalnych zastosowanego materiału albo ciemnej zieleni, ceramiki, brunatnym, szarym lub antracyt (jako obiekty parterowe z poddaszem użytkowym).

Dla obiektów tych nie obowiązuje poziom rzędnej posadzki obligatoryjny dla nowej zabudowy i % powierzchni zabudowy oraz % pow. biologicznie czynnej.

4. Zasady obsługi infrastruktury

· **Komunikacja:** dojazd do terenu objętego planem ul. Leśną i ul. Sosnową po ich poszerzeniu i wykonaniu stosownej nawierzchni jezdni i chodników.

· **Woda:** z wodociągu sieci komunalnej w ul. Leśnej po jej rozbudowie.

· **Ścieki sanitarne:** do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej rurociągiem tłocznym przez projektowaną na terenie działki geod. nr 150/4 przepompownię ścieków 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 pompy ciepła a także na paliwa proekologiczne, jak również wykorzystanie energii słonecznej i geotermicznej.

· **Energetyka:** – z istniejącej sieci elektroenergetycznej SN przez nową stację transformatorową na terenie działki geod. nr 150/4 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 na terenie własnej działki w granicach określonych liniami zabudowy – w garażach, lub na parkingach określonych liniami zabudowy, oraz na parkingach wydzielonych z pasa zieleni izolacyjnej na warunkach określonych w § 3 pkt 3.4 (z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem ZP).

Ilość miejsc parkingowych:

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

– 1 miejsce na 1 pokój hotelowy lub pensjonatowy,

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

– ilość miejsc dla pojazdów gości usług i handlu 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 60cm, całkowita wysokość ogrodzenia max. 2,50m

§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% dla działek geod. 150/1, 150/4 i 150/5 natomiast dla działek geod. 150/2 i 150/3 ustala się stawkę procentową służącą do naliczania z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 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