

## **U C H W A Ł A Nr XXII/162/2004**

### **Rady Miasta Helu z dnia 29 grudnia 2004 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki oznaczonej numerem geodezyjnym 150, położonego w Helu przy ul. Leśnej (obręb Hel, karta mapy 4)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( t. jedn. 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. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zm.: z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492), Rada Miasta Helu uchwala, co następuje:

#### **§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Helu, obejmującego działkę geodezyjną nr 150 (obręb Hel, karta mapy 4), położoną przy ul. Leśnej, z przeznaczeniem tego obszaru pod zabudowę mieszkaniową i hotelowo-pensjonatową, wraz z usługami towarzyszącymi (zamiast dotychczasowego przeznaczenia na tereny specjalne).
2. Plan ten sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Helu” (zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/49/2003 Rady Miasta Helu z dnia 25 kwietnia 2003 r.) oraz Uchwały Nr IV/27/2003 Rady Miasta Helu z dnia 22 stycznia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, i stanowi on prawo miejscowe dla obszaru w granicach określonych tym planem.

#### **§ 2.**

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 500, stanowiący załącznik 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 mieszkaniowej i hotelowo-pensjonatowej z usługami towarzyszącymi,  
KD - projektowane drogi i tereny pod rozbudowę komunikacji,  
SO - tereny strefy niezabudowanej (stanowiące strefę 30 m od terenów leśnych Nadmorskiego Parku Krajobrazowego) i 12 m od terenów leśnych istniejącego ośrodka wypoczynkowego,  
E - teren pod stację transformatorową,  
PS - teren pod przepompownię ścieków.

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 terenów leśnych NPK i ośrodka wypoczynkowego

### § 3.

Ustalenia dla terenu objętego planem są następujące:

1) Położenie terenu:

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

Numer działki: 150

Powierzchnia terenu: 15.900 m<sup>2</sup>

Własność: Gmina Hel

Obszar objęty planem położony jest w obrębie projektowanego pasa ochronnego, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego. Wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem administracji morskiej.

Ponadto obszar ten leży w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

2) Funkcje:

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| MN/UH | - | obszar pod zabudowę mieszkaniową i hotelowo-pensjonatową z usługami towarzyszącymi |
| KD    | - | projektowane drogi i tereny pod rozbudowę komunikacji                              |
| SO    | - | strefa niezabudowana   |
| E     | - | stacja transformatorowa  |
| PS    | - | przepompownia ścieków  |

3) Warunki urbanistyczne

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 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.<br>Rzędna terenu od 0,60 do 1,37 m n.p.m. |
| Istniejące zainwestowanie: | substandardowa zabudowa mieszkalna, prowizoryczne garaże, stacja transformatorowa, nieduży obiekt magazynowy, boisko 30 × 15 m z nawierzchnią asfaltową, oraz instalacje: wodociągowa i kanalizacyjna ze zbiornikiem bezodpływowym, a także elektryczna N.N.  |
| Strefy niezabudowane:      | oznaczone symbolem <b>SO</b> - od strony zachodniej obszaru objętego planem - od terenów leśnych NPK - 30 m i od strony południowej - od terenów leśnych istniejącego   |

ośrodka wypoczynkowego - 12 m. W strefach tych ustala się zakaz budowy wszelkich obiektów budowlanych i parkowania pojazdów. Obszary te przeznaczone są pod rekreację i tereny zabaw dla dzieci. Dopuszcza się budowę zwirowych ścieżek spacerowych, a na terenie po zlikwidowanych garażach - trawiastego boiska do gier małych. Istniejącą zieleń należy inwentaryzować i uzupełnić gatunkami występującymi na tych terenach.

Projektowana zabudowa:

- na terenie oznaczonym symbolem MN/UH budynki mieszkalne, hotelowo-pensjonatowe z usługami towarzyszącymi, o wysokim standardzie, w zabudowie dostosowanej do leśnego otoczenia oraz nawiązujące architekturą do tradycyjnych form budownictwa w tym rejonie,
- dachy: wysokie, o spadku  $45^{\circ} \div 53^{\circ}$ , dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, nawiązujące do miejscowych form budownictwa tradycyjnego, kryte dachówką lub blachodachówką w kolorach ceramiki naturalnej, brązowym lub antracyt. Kierunek kalenic prostopadle do ulicy Leśnej, a w części do ul. Sosnowej. Dopuszcza się kalenice krzyżujące na półszczytach lub lukarnach,
- ilość kondygnacji: nie określa się, lecz wysokość do okapu od poziomu otaczającego terenu max. 8,0 m. Zalecany poziom posadzki parteru około 2,50 m n.p.m. ( $\pm 0,50$  m),
- wysokość całkowita do kalenicy liczona od poziomu terenu max. 12,0 m,
- powierzchnia zabudowy działki max 25%,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 60%,
- linie zabudowy - określono na rysunku planu,
- zieleń: na obszarze tym należy zinwentaryzować całą występującą zieleń, a zabudowę rozplanować z pozostawieniem ciekawych i wartościowych egzemplarzy, i skupin drzew i krzewów.

#### 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 przepompownię ścieków, na warunkach określonych przez Zespół Zakładów Obsługi Miasta

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.

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

Energetyka: - z istniejącej sieci elektroenergetycznej SN przez nową stację transformatorową na terenie objętym planem 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 poza liniami zabudowy na parkingach (z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem SO).

Ilość miejsc parkingowych:

- 1 miejsce na 1 pokój hotelowy lub pensjonatowy,
- 2 miejsca na 1 mieszkanie (dla części mieszkalnej tego obszaru)
- min. 4 miejsca dla pojazdów dostawczych i 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 na cokółku betonowym lub z kamienia naturalnego - całkowita wysokość max. 2,20 m.

**§ 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 wnioski zainteresowanych potrzebnych im rysunków i odpisów, na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 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 wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.