

2257

**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:

— 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<sup>2</sup>

Własność: Gmina Hel

Obszar objęty planem położony jest w obrębie pasa ochronnego 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 – zieleni 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 nasytowane, poziom wód nieustabilizowany, teren częściowo zadrzewiony – wyłączony z gruntów leśnych, rzedna terenu od 1,4 do 3,2 m n.p.m.

**Istniejące zainwestowanie:** obiekty o kubaturze ok. 200 m<sup>3</sup>, 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

kiej 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  $35^\circ \div 53^\circ$  dwuspadowe lub wielospadowe nawiązujące do miejscowych form budownictwa tradycyjnego, kryte dachówką ceramiczną lub blachą 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 zalaniem przy podniesionym stanie wód: minimum  $2,50 \text{ m} \pm 0,30 \text{ m n.p.m.}$  – jako rzędna obowiązkowa 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:** – kotłownię 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 cokoliczku 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:

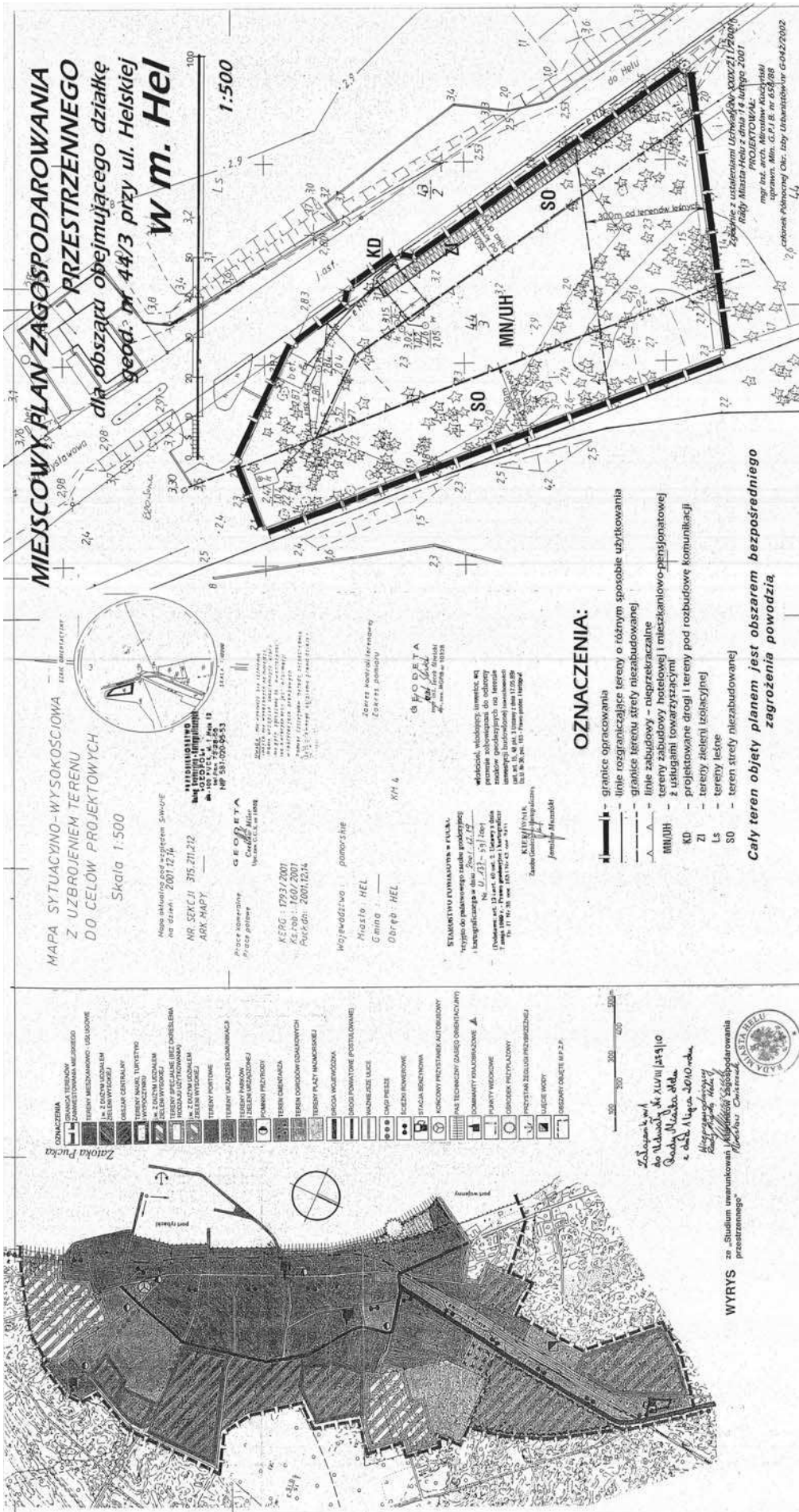
- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z prawem,
- 2) publikacji uchwały na stronie internetowej gminy w Biuletynie Informacji Publicznej, oraz rozplakatowania jej treści na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Helu,
- 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wrysów 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.

Wiceprzewodniczący  
Rady Miasta Helu  
Miroslaw Oniszczyk

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr XLVIII/279/10  
Rady Miasta Helu  
z dnia 1 lipca 2010 r.



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.

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.

## 2258

### UCHWAŁA Nr XLVIII/280/10 Rady Miasta Helu z dnia 1 lipca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki geod. nr 153/1 – położonego w Helu przy ul. Bałtyckiej (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 uchwała, co następuje:

#### § 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Helu obejmującego działkę geodezyjną Nr 153/1 w mieście Hel, położoną przy ul. Bałtyckiej, o pow. 14.426 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem pod kompleks rekreacyjny, wczasowy, gastronomiczny, handlowy, mieszkalny, edukacyjny i sportowy.
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 XVI/116/2004 Rady Miasta Helu z dnia 25 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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:
  - RM/GH – tereny zabudowy rekreacyjnej, wczasowej, mieszkaniowej oraz gastronomii, handlu, usług towarzyszących i parkingów
  - KD – projektowane drogi i tereny pod rozbudowę komunikacji
  - ZP – zieleń parkowa – stanowiąca strefę 30 m od terenów leśnych na obszarze NPK
  - ZI – zieleń izolacyjna
  - RS – tereny rekreacji i sportu
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 Bałtyckiej i Sosnowej.

#### § 3

- Ustalenia dla terenu objętego planem są następujące:
1. Położenie terenu  
Miasto Hel teren ograniczony od strony wschodniej ul. Sosnową, od strony północnej terenem działki nr 150/5, od str. zachodniej terenami leśnymi NPK, i od strony