

Uchwała nr .....

Rady Miasta Helu

z dnia ....../....../.....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ozn. geod. nr 44/3, położonej w Helu, przy ulicy Helskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr IV/36/19 Rady Miasta Helu z dnia 30 stycznia 2019 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ozn. geod. nr 44/3, położonej w Helu, przy ulicy Helskiej, Rada Miasta Helu uchwala, co następuje:

## Dział I

### Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Helu, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ozn. geod. nr 44/3, położonej w Helu, przy ulicy Helskiej, obejmującą obszar o powierzchni 0,6362 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiących załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia planu:
  - a) Rozdział I zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) Rozdział II zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
  - c) Rozdział III zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - d) Rozdział IV zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu,
  - e) Rozdział V zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
  - f) Rozdział VI zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - g) Rozdział VII zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
  - h) Rozdział VIII zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - i) Rozdział IX zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - j) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - k) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - l) Rozdział XII zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
  - m) Rozdział XIII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.);
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

**Ustalenia ogólne**

**§ 4.** Ileż w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki lub terenu inwestycji; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia mniejszym lub równy 10 stopni;
- 9) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 10) **skrócie m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 11) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 12) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **usługach komunikacyjnych** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, parkingi (w tym wielopoziomowe);
- 14) **zabudowie apartamentowej** – należy przez to rozumieć budynki zamieszkania zbiorowego o formie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, oferujące mieszkania na wynajem lub służące wypoczynkowi własnemu;
- 15) **funkcji towarzyszącej** - należy przez to rozumieć funkcję nie mogącą występować samodzielnie na danym terenie. Funkcja towarzysząca nie może stanowić więcej niż 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na terenie;
- 16) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) do powierzchni działki lub terenu inwestycji.

**§ 5.** Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów.

**Rozdział I**

**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 6.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) **U** - tereny zabudowy usługowej - usługi komunikacyjne i hotelarskie;
- 2) **KX**- tereny ciągów pieszych.

**Rozdział II**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 7. 1.** Na terenie U ustala się:

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 2) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów stromych w obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;
- 3) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych.

### **Rozdział III**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 8.** 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i obszaru Natura 2000 – PLH 220032 Zatoka Pucka i Półwysep Helski, obowiązują przepisy odrębne.

2. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem ustala się:

1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji;

2) zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe zaleca się zagospodarować w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników, zieleńców itp..

4. Dla całego obszaru należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak w przepisach odrębnych. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym lub zastosowanie sztucznych ekranów akustycznych z możliwością obsadzenia ich zielenią.

5. W pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w zasięgu oddziaływań drogi wojewódzkiej zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

6. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

7. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października).

### **Rozdział IV**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 9.** Zaleca się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

### **Rozdział V**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 10.** 1. W obrębie terenu nie występują obiekty, ani tereny o wartościach kulturowych oraz nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

### **Rozdział VI**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 11.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzeń publiczną, którą jest teren oznaczony symbolem KX.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni;
- 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

### **Rozdział VII**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 12.** 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenia dotyczące linii zabudowy nie dotyczą budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Rozdział VIII**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz**

**obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

- § 13.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.  
2. Obszar objęty planem położony jest w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego, obowiązują przepisy odrębne.  
3. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

**Rozdział IX**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

- § 14.** 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

**Rozdział X**

**Szczegółne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- § 15.** 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.  
2. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.  
3. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:  
1) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa nie jest dopuszczona;  
2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom i nadbudowie bez prawa rozbudowy części obiektu usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy.

**Rozdział XI**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- § 16.** 1. Obsługę komunikacyjną terenu 01-U ustala się z drogi wojewódzkiej (ul. Dworcowej) leżącej poza granicami planu.  
2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:  
1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:  
a) dla usług hotelarskich - 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny oraz 1 miejsce postojowe na 4 pracowników,  
b) dla stacji paliw - 4 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,  
c) dla usług pozostałych - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,  
d) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,  
e) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 lokal usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów.  
3. Drogi do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.  
**§ 17.** 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:  
1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących. Ustalenie nie dotyczy terenów dróg publicznych, gdzie sytuowanie infrastruktury dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;  
2) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej o powierzchni dowolnej;  
3) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;  
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:  
1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej;  
2) w zakresie odprowadzenia ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej;  
3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:  
a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, zaleca się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleni lub do prac porządkowych,  
b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej), zgodnie z przepisami odrębnymi,  
c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

- d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo - wodnych,
  - e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł; zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii;
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) w sposób indywidualny lub z sieci gazowej,
    - b) w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
    - a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Miasta Helu,
    - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2019 r. poz. 701, 730);
  - 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.
3. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z istniejącej sieci hydrantowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział XII

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- § 18.** 1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy niezgodnej z planem.
2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy.

## Rozdział XIII

### Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- § 19.** Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

## Dział III

### Ustalenia szczegółowe

- § 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01-U**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej – usługi komunikacyjne i hotelarskie:
  - a) funkcja obligatoryjna: stacja paliw;
  - b) dopuszcza się:
    - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały,
    - funkcje towarzyszące: gastronomia i handel,
    - sytuowanie w budynku usługowym mieszkania dla właściciela prowadzącego działalność usługową;
  - c) wyklucza się:
    - następujące rodzaje obiektów hotelarskich: kempingi, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe,
    - zabudowę apartamentową;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (ul. Dworcowa - poza granicami planu) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 20 m od osi skrajnego toru linii kolejowej;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 1,0;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 40%;
  - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 12,5 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 35-53° lub płaskie;
  - g) **poziom posadzki parteru**: z uwagi na zagrożenie zalewaniem przy podniesionym stanie wód: minimum 2,50 m ± 0,30 m n.p.m. – jako rzędna obligatoryjna dla pomieszczeń mieszkalnych i użytkowych (nie dotyczy garaży i krytych parkingów).
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimum 5000m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wojewódzkiej (ul. Dworcowa - poza granicami planu). Ustala się obowiązek likwidacji parkingu istniejącego na działce nr 44/22 (poza granicami planu),
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
  - 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
    - a) teren położony jest w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i obszaru Natura 2000 – PLH 220032 Zatoka Pucka i Półwysep Helski, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
    - b) teren położony jest w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
    - c) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
    - d) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych i pieszo-jezdných,
    - e) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały.
- § 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02-KX:**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych;
  - 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
    - b) wyposażenie: dowolne,
    - c) dostępność: bez ograniczeń;
  - 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 11 uchwały;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
    - a) teren położony jest w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i obszaru Natura 2000 – PLH 220032 Zatoka Pucka i Półwysep Helski, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
    - b) teren położony jest w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne.

#### **Dział IV**

##### **Ustalenia końcowe**

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Helu.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ozn. geod. nr 44/3, położonej w Helu, przy ulicy Helskiej**

Projekt zmian planu miejscowego opracowany został w oparciu o Uchwałę IV/36/19 Rady Miasta Helu z dnia 30 stycznia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ozn. geod. nr 44/3, położonej w Helu, przy ulicy Helskiej. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 0,6362 ha.

Celem przedmiotowego planu jest głównie zmiana ustaleń obowiązującego planu w sposób pozwalający na wprowadzenie jako funkcji obligatoryjnej stacji paliw na terenie zabudowy usługowej. Zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego planu miejscowego działka nr 44/3 przeznaczona jest pod zabudowę hotelową i mieszkaniowo-pensjonatową z usługami towarzyszącymi.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Helu uchwalonego uchwałą nr VII/49/2003 Rady miasta Helu z dnia 25 kwietnia 2003r.”. W ustaleniach „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Helu”, obszar zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 44/3 określony został jako tereny urządzeń komunikacji ze wskazaniem na lokalizację stacji benzynowej. Zgodnie z zapisami ogólnymi studium, jako główne kierunki zagospodarowania przestrzennego, ze względu na rozwój funkcji turystyki i wypoczynku, jak i ze względów demograficznych, wskazano rozwój nowej bazy noclegowej na obszarze miasta Helu: *„W niniejszym studium przyjęto, że funkcja turystyki i wypoczynku będzie w przyszłości w Helu funkcją dominującą, na równi z obronnością kraju (o ile funkcja obronności kraju nie straci na znaczeniu).”*

Zgodnie art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.):

- plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;
- w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały. Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;
- w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 10.08.2020 r. do 31.08.2020 r. w siedzibie Urzędu Miasta Helu. Ponadto w dniu 25.08.2020 r. odbyła się publiczna dyskusja na

temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego po wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 15.09.2020 r. nie wpłynęły uwagi;

- przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów;
- nowa struktura przestrzenna została wyznaczona w oparciu o istniejący układ komunikacyjny, z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- w granicach planu na terenach dróg publicznych należy wyposażyć drogę w chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni oraz dopuszcza się urządzenie ścieżek rowerowych.

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.):

- nie zbadano zgodności planu z analizą w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Hel oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na brak takiego opracowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- w obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy;
- zapisy projektu zmiany planu miejscowego rozszerzają przeznaczenie terenu o lokalizację stacji paliw. Zmiana ta wpływa na wzrost wartości działki, która stanowi własność Gminy.

Podsumowując, zmiana planu sporządzona została zgodnie z obowiązującą procedurą wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzona.