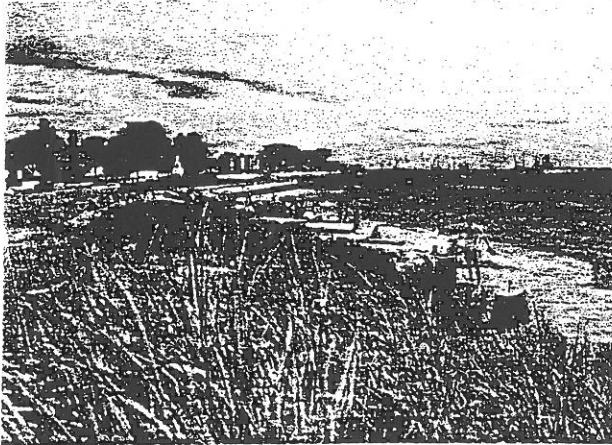




Z Ratusza

Wydanie specjalne 17.07.1998

Szanowni Państwo !



Hel – widok na fragment Małej Plaży

Na wstępie kilka słów na temat powodów jakie zdecydowały o opracowaniu i wydaniu pisma, które macie Państwo przed sobą. Otóż w ostatnim numerze „Helskiej Blizy” (Nr 13/14 z 03.07.1998 r.) ukazały się następujące artykuły: „Mała plaża do likwidacji”, autorstwa p. Sylwestra Ostrowickiego oraz „Na koniec ... „Typowy błąd””, autorstwa p. Krzysztofa Skóry, a dotyczące podjęcia przez Radę Miasta uchwały o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 111/3 przy ulicy Portowej w Helu – byłej bazy „Hydrobudowy”. Ponieważ pokazują one wyłącznie jeden punkt widzenia,

całkowicie odbiegający od stanowiska zarówno władz miasta, jak i innych, kompetentnych instytucji, wymagają, zdaniem Zarządu Miasta komentarza, wyjaśniającego i prezentującego także różne od przedstawionych przez p. Skórę i Ostrowickiego opinie.

Zdecydowaliśmy się na wydanie specjalne, poświęcone jedynie temu tematowi z kilku względów. Po pierwsze, kolejne wydanie „Helskiej Blizy” ukaże się dopiero w sierpniu, a uważamy, że poruszone sprawy są bardzo ważne dla miasta i wymagają komentarza „na gorąco”. Nie ukrywamy, że w pewnym sensie poczuliśmy się dotknięci i zbulwersowani takim postawieniem problemu przez autorów. Z treści artykułów wynika bowiem, że obecne władze miasta robią wszystko, aby świadomie i bezmyślnie zniszczyć jeden z piękniejszych zakątków Helu. Przeciwno takim opiniom stanowczo protestujemy i nasza riposta musi być natychmiastowa, przedstawiająca wszystkie aspekty problemu. Również duża objętość materiału zdecydowała o opublikowaniu go w innej niż zazwyczaj formie, tj. kolumny w „Helskiej Blizie”. Nie publikujemy tego materiału pod szyldem „Helskiej Blizy”, aby wyraźnie pokazać i wyeksponować pogląd władz miasta na przedmiotową sprawę.

Mamy nadzieję, że przeczytacie Państwo uważnie niżej zamieszczone teksty i sprawiedliwie oценicie, po czyjej stronie jest racja.

Za Zarząd Miasta Helu

Burmistrz Miasta

Bogusława BIAŁK

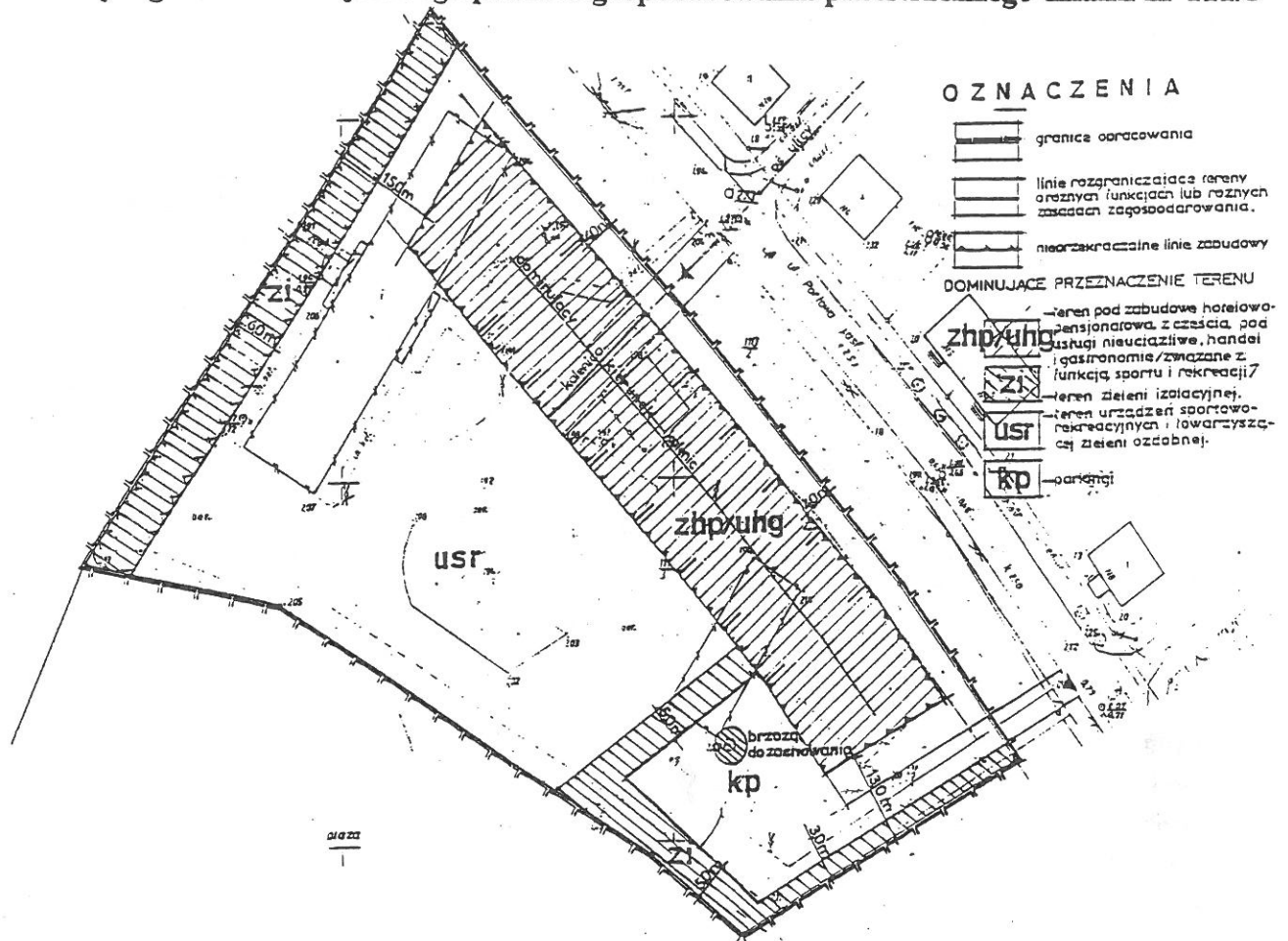
P. S. Głównym tematem będzie komentarz do w/w artykułów. Kilka słów poświęcimy również tekstowi z tego samego wydania „Helskiej Blizy” pt. „Spragniony wolności pije Helo – Colę”, autorstwa p. A. G., gdzie postaramy się spróbować odpowiedzieć na zadane pytania.

Na początku przedstawimy Państwu najistotniejsze fragmenty uchwały Nr XXXV/232/98 Rady Miasta Helu z dnia 15 czerwca 1998 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 111/3, opisujące główne funkcje terenu przy nowym zagospodarowaniu, jak również ograniczenia dla przyszłych inwestorów z niego wynikające. Jest to niezbędne, aby móc odnieść się do argumentacji p. Ostrowickiego i p. Skóry.

- ” ...
1. Teren działki nr 111/3 – o powierzchni 0,7541 ha karta mapy 4 – położonej w Helu w rejonie ulicy Portowej, przeznacza się pod kompleks rekreacyjno – sportowy z częścią usługowo – handlową (zamiast dotychczasowego przeznaczenia na tymczasową bazę budowlaną PP „ Hydrobudowa ”). Obszar objęty planem ograniczony jest: od północnego zachodu terenem Portu Wojennego w Helu, od północnego wschodu ul. Portową, od południowego wschodu terenem niezabudowanym dz. nr 111/4 (stanowiącym własność Gminy Hel) oraz od południowego zachodu plażą od strony Zatoki Gdańskiej.
 2. Ustala się, że główną funkcją obszaru będzie rekreacja i sport z zabudową hotelowo – pensjonatową oraz funkcją dodatkową – uzupełniającą: usługi nieuciążliwe związane z obsługą zespołu sportu i rekreacji, handel i gastronomia.
 3. Ustala się, że funkcje obszaru realizowane będą w budynkach, obiektach budowlanych i na rekreacyjno – sportowych obiektach otwartych.
 4. Ustala się, że obszar działki Nr 111/3 nie może ulec podziałom i wydzieleniom z niego odrębnych działek geodezyjnych.
 5. Ustala się warunki zabudowy i standardy kształtowania obiektów budowlanych (zabudowy) oraz zagospodarowania terenu:
 - linie zabudowy – jak na rysunku – stanowią linie nieprzekraczalne,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy nie wyżej niż 7 m. do okapu od poziomu krawężnika ul. Portowej,
 - dominujący kierunek kalenic dachów: równoległe do ul. Portowej,
 - kąt nachylenia dachów 45° : 53°
 - maksymalny wskaźnik zabudowy (procent powierzchni zabudowy do powierzchni działki) max. 20 %,
 - powierzchnia działki biologicznie czynna – zieleń izolacyjna, zieleń ozdobna i trawniki min. 60 %,
 - obrysy projektowanych budynków nie mogą przekraczać pokazanego na rysunku planu obrysu terenu pod zabudowę,
 - zakłada się obligatoryjny prześwit w zabudowie zhp/uhg na poziomie terenu do wysokości min. 3,0 m. i szerokości min. 6,0 m. w osi ul. Rybackiej,
 - zakłada się usytuowanie kalenicy poprzecznej jako elementu wieńczącego nad prześwitem o którym mówi poprzedni punkt.
 - ustala się zabezpieczenie potrzeb parkingowych na terenie własnym:
 - dla części rekreacyjno – sportowej min. 1 miejsce parkingowe na jeden pokój hotelowy lub pensjonatowy,
 - dla części usługowo – handlowo – gastronomicznej zgodnie z wytycznymi projektowania ulic zatwierdzonymi przez Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych (z dnia 29.10.1991 r.).
 6. Teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „ B ” i w strefie „ E ” ochrony ekspozycji, stanowiącej zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego. Wymagane jest uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku na etapie koncepcji (stanowiącej załącznik do Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) oraz uzgodnienie projektu architektoniczno – budowlanego przed jego zatwierdzeniem i wydaniem Decyzji o pozwoleniu na budowę.
 7. Ustala się dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania:
 - zhp/uhg - zabudowę hotelowo – pensjonatową z częścią pod usługi nieuciążliwe, związane z obsługą zespołu sportu i rekreacji, handel i gastronomię. Zabudowę kształtować należy w nawiązaniu do tradycyjnej architektury tego rejonu z zastosowaniem tradycyjnych materiałów jak: dachówka holenderka lub karpiołek, cegła ceramiczna licowa, elementy drewniane, fragmenty ścian ryglowych, tynki białe. Zabudowa winna być rozczłonkowana w celu utrzymania skali odpowiadającej istniejącej zabudowie miasta,
 - zi - zieleń izolacyjna wysoka i średniowysoka liściasta i iglasta zimo – zielona, o różnym pokroju koron drzew,
 - usr - urządzenia sportowo – rekreacyjne terenowe w tym: boiska do piłki (do gier małych) oraz korty do tenisa trawiaste lub umocnione przesiakliwe,
 - kp - parkingi o nawierzchni szczelnej z odprowadzeniem wód opadowych do studzienek chłonnych poprzez łapacze tłuszczu i oleju oraz odstojniki piasku i błota. Rozwiązanie parkingu musi zapewniać pozostawienie i możliwość wzrostu rosnącej na tym terenie brzozy.

Projekt planu, którego główne tezy przytoczyliśmy wyżej uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, Wydziału Ochrony Środowiska UW w Gdańsku, Zarządu Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, Wojewódzkiej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej w Gdańsku, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Dowódcy Marynarki Wojennej i innych. Ponadto sporządzona została „ Prognoza wpływu projektowanych ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze ”, opracowana przez rzeczoznawców Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, której główny wniosek brzmi: „ Projektowana lokalizacja jest korzystna pod względem funkcjonalno – przestrzennym i nie stwarza istotnych problemów ani kolizji ze środowiskiem przyrodniczym oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem ”.

Część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 111/3



Po tym przydługim, ale koniecznym wstępie przedstawiamy komentarz do artykułów z „Helskiej Blizy”.

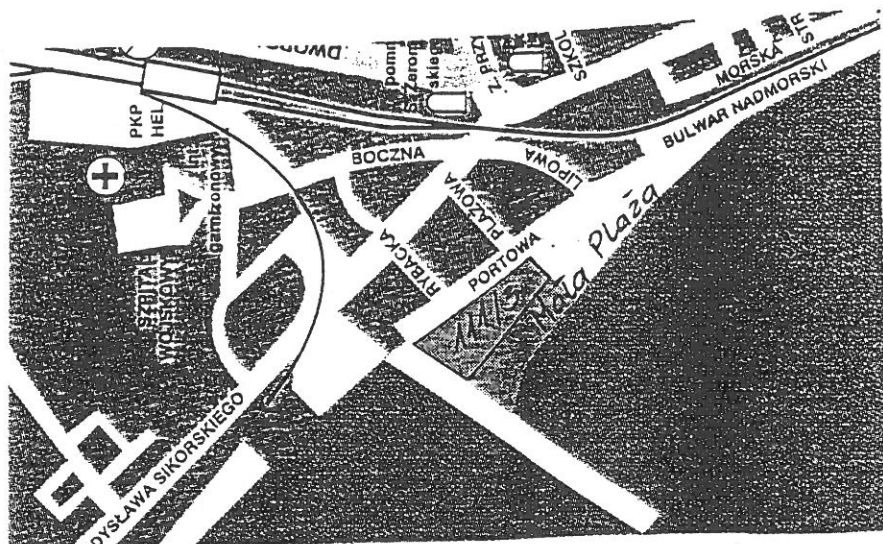
* * *

Tytuł pierwszego z artykułów „Mała plaża do likwidacji” sugeruje coś strasznego. Jakies „złe siły” postanowiły zniszczyć ulubione miejsce wypoczynku i rekreacji wielu ludzi, szczególnie uczęszczane przez matki z małymi dziećmi, którego strata będzie szczególnie dla nich bolesna. Autor wyjaśnia dalej – te „złe siły” to Rada i Zarząd Miasta, których decyzje spowodują nieuchronny kataklizm. Czym motywuje autor swoją opinię? Pisze otóż, że przyszły właściciel i inwestor na działce nr 111/3, poprzez sukcesywne zabetonowywanie i poszerzanie swoich włości (mając oczywiście „błogosławieństwo” władz miasta) cyt. „... doprowadzi krok po kroku, do likwidacji całej plaży...”. Padają stwierdzenia o braku rozsądku, nierozumnym zachowaniu.

Musimy jednak Państwa uspokoić – czarny scenariusz przedstawiony przez p. Ostrowickiego nie ma szans powodzenia. Dlaczego – wyjaśniamy poniżej:

- przyjęty przez Radę plan nakłada na przyszłego inwestora znaczne ograniczenia, z których w kontekście tekstu p. Ostrowickiego najważniejsze to ograniczony do max. 20 % powierzchni działki teren zabudowy i nie mniejsze niż 60 % powierzchni działki tereny zielone. Pozostałe 20 % winny zająć urządzenia rekreacyjno – sportowe, czyli korty, boiska do siatkówki, koszykówki itp. Gdzież więc ta „obłędna urbanizacja”, skoro 80 % powierzchni działki pozostaje niezabudowane, gdzie te betony, skoro 60 % terenu zajmuje zielen? Nadmieniamy, że projekt odbiegający od powyższych ustaleń nigdy nie zostanie zatwierdzony prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę.

2. niżej przedstawiamy część planu miasta, uwzględniającą teren działki nr 111/3 oraz tereny sąsiednie.



Grunty od strony południowo – wschodniej i zachodniej określone są w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Hel jako plaże i wydmy. Inne ich przeznaczenie wymagałoby procedury zmiany planu, która w przypadku tych akurat gruntów jest niemożliwa i niecelowa. Zwróćcie Państwo szczególną uwagę, gdzie znajduje się faktyczny teren małej plaży, w odniesieniu do działki nr 111/3. Wnioski wyciągnijcie Państwo sami. Nikt i nigdy nie będzie chciał likwidować magnesów przyciągających turystów, którzy bezpośrednio po wyjściu z hotelu będą mogli korzystać z plaży.

3. biorąc pod uwagę obecne ceny gruntu na terenie Helu, szacować należy, że przyszły nabywca działki nr 111/3 będzie musiał wyłożyć kwotę kilkuset tysięcy złotych. Takie pieniądze może poświęcić jedynie inwestor poważny, który nie pozwoli sobie na działania niezgodne z obowiązującym prawem i przede wszystkim będzie dbał o dobre imię swoje i reprezentowanej przez siebie firmy i postara się jak najlepiej zagospodarować swoją własność. Przykłady takiego działania mamy w niedalekiej Juracie, gdzie hotele „Bryza” i „Neptun”, położone w terenie o charakterze zbliżonym do charakteru działki 111/3, bardzo dobrze świadczą o swych gospodarzach. Przypnie Państwo, że i w Helu przydałby się podobny inwestor, a działka 111/3 jest wręcz wymarzona dla takiego celu. Przyszły inwestor będzie chciał zapewnić swoim gościom jak najlepsze warunki odpoczynku, również przez poprawę bezpośredniego sąsiedztwa działki 111/3, w szczególności naprawiając chodniki i ulice, wynajmując ochronę swoich obiektów, która siłą rzeczy podniesie stan bezpieczeństwa w tym rejonie miasta.

Myszę, że powyższe argumenty przekonują Państwa o słuszności decyzji podjętej przez Radę Miasta. Warto zwrócić uwagę na jeszcze jeden szczegół. Otóż p. Ostrowicki proponuje wykorzystanie przedmiotowego terenu zupełnie inaczej. A w jaki sposób? Pozostawić należy pawilon administracyjny i adaptować go na turystyczne schronisko dla młodzieży, a na pozostałym terenie zbudować boiska do siatkówki, kosza, kort tenisowy itp. Zauważyliście Państwo zapewne, że brzmi to podobnie do zapisów planu uchwalonego przez Radę Miasta. Tyle, że w miejsce pawilonu ma być hotel z prawdziwego zdarzenia, z zapleczem (restauracja, kawiarnia) i parkingiem. O co więc właściwie chodzi? Warto chyba, aby p. Ostrowicki wyjaśnił na czym oparł swoje wywody.

Na zakończenie swojego tekstu p. Ostrowicki apeluje do Zarządu Miasta o wstrzymanie się ze sprzedażą przedmiotowego terenu, pozostawiając podjęcie ostatecznej decyzji nowej władzy, wybranej w październiku. Szanowny Panie Sylwestrze! Decyzja o uchwaleniu planu i przeznaczeniu działki 111/3 do sprzedaży podjęta została przez Radę Miasta wybraną w demokratycznych wyborach, mającą pełne prawo stanowienia miejscowych przepisów prawa. Podjęta została olbrzymią większością głosów (tylko jeden radny wstrzymał się od głosu).

Dlaczego kwestionuje Pan zdanie ludzi będących reprezentantami mieszkańców Helu ? Dlaczego zakłada Pan, że następcy będą mieli inne zdanie (zapewne zbliżone do Pańskiego) ? Myślę, że czytelnicy chętnie poznają odpowiedzi na te pytania. Czekamy !

* * *

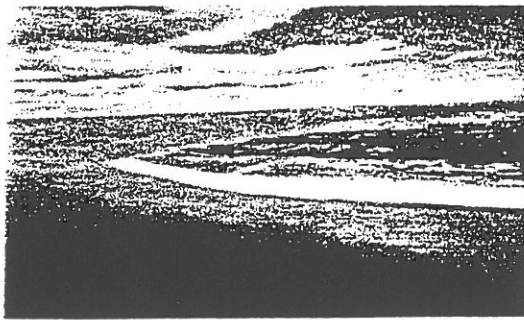
Drugi artykuł to „ Na koniec ... „Typowy błąd” ” autorstwa p. Krzysztofa Skóry. Dyskwalifikuje on w swoim tekście całość przyjętego przez Radę planu, powołując się na jego sprzeczność z ochroną środowiska. Pan dr Skóra jest wybitnym naukowcem, znawcą tematyki związanej z przyrodą i jako taki ma prawo do wygłaszania własnych opinii na tematy związane ze środowiskiem. Zdarza się jednak i tak, że wśród specjalistów w danej dziedzinie mamy do czynienia z różnymi zdaniem i opiniami na ten sam temat. Dyskusja nad propozycją zagospodarowania terenu działki 111/3 jest przykładem takich rozbieżności. Prace nad projektem planu trwały prawie trzy lata. W tym czasie prowadzone były działania, w ramach których dokonywano uzgodnień, zbierano opinie do planu, wprowadzano poprawki, dostosowywano go do zapisów powstającego równolegle „ Planu ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego ”, opracowywanego przez Instytut Ochrony Środowiska. Skutek tego jest taki, że plan zawiera liczne ograniczenia i obostrzenia, mające na celu wyeliminowanie zagrożeń dla środowiska. Na podstawie zebranych opinii i ekspertyz Rada Miasta podjęła decyzję o uchwaleniu planu, uznając, że będzie to najlepszy sposób zagospodarowania przedmiotowego terenu, przynoszący miastu największe korzyści.

Dr Skóra zarzuca, że projekt planu zawiera błędy naruszające prawo, podając przykład Rozporządzenia Wojewody Gdańskiego nr 5/94, zakazującego m. in. lokalizowania i budowy w odległości 100 m. od linii brzegowej wód powierzchniowych (tak na marginesie – proszę sprawdzić w jakiej odległości od linii brzegowej buduje się fokarium, a przecież nikt nie ma wątpliwości co do celowości i prawidłowości realizacji tej inwestycji). Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku uznał jednak, że przedstawiony przez Gminę Hel projekt planu nie łamie przepisów w/w aktu prawnego. Stwierdził bowiem, że Rozporządzenie Wojewody zawiera jedynie ogólne zasady zagospodarowania terenu parku. Dla Nadmorskiego Parku Krajobrazowego opracowany został wspomniany wyżej plan ochrony, który uściśla m. in. zasady ochrony brzegu oraz lokalizowania nowej zabudowy w poszczególnych rejonach NPK. W planie tym znajduje się m. in. zapis o preferowaniu rozwoju baz żeglarstwa i windsurfingu, zwłaszcza w obrębie istniejących miejscowości, gdzie możliwe jest odstępstwo od wymogu zachowania 100 m. odległości od linii brzegowej (za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody).

Prognoza wpływu projektowanych ustaleń planu na środowisko zaleca m. in. zachowanie pewnych gatunków roślin rosnących na przedmiotowym terenie. Stanowiska mikołajka nadmorskiego, odpowiednio wyeksponowane będą stanowić idealne tło dla znajdujących się nieopodal boisk sportowych. Rozsądny i myślący gospodarz działki uczyni z nich jedną z atrakcji, zabezpieczy i ochroni przed zniszczeniem, zagrażającym chwili obecnej. Zmiana funkcji terenu oraz zmiana gospodarza nie oznacza, że ulegnie on degradacji. Istnieją sposoby by temu zapobiec. Oświadczamy, że mikołajek nadmorski jest rośliną chronioną także w Helu i takim pozostanie – mimo obaw dr Skóry.

Realizacja inwestycji, opartej na założeniach zapisanych w przyjętym przez Radę Miasta projekcie planu, realizacja przemyślana, rozsądna pozwoli stworzyć miejsce nietypowe, miejsce którym będziemy się mogli jako miast szczycić.

* * *



Hel – widok z lotu ptaka na „Cypel” –
Mimo obaw - zawsze będzie nietypowy i
atrakcyjny

Mozna przytaczać wiele innych argumentów, przekonujących do uchwalonego przez Radę Miasta planu, podobnie jak można by zapewne mnożyć argumenty przeciwko. Siedzimy jednak, że biorąc pod uwagę zarówno teksty zamieszczone w „Helskiej Blizie”, jak również przedstawione wyżej jesteście Państwo w stanie sami ocenić, która ze stron jest bliższa waszemu spojrzeniu na przedmiotową sprawę. Zapraszamy do dyskusji na ten temat, prosimy o przekazanie własnych opinii i uwag dotyczących w/w problemów.

* * *



Plaża Hel – czy nie piękna ?

Na zakończenie kilka słów o tekście p. A. G. Przewidziano w nim wiele pomysłów na uatrakcyjnienie miasta. Nie są to pomysły odkrywcze, o tych rzeczach wielokrotnie już rozmawiano i pisano. Łatwo rzucać hasła i dawać dobre rady (uwaga do autorki – a gdzie pomysł na ścieżkę rowerową, czyżby przeoczenie ?), bez wnikania w istotę poruszanych problemów. Nie wiem, czy autorka artykułu zdaje sobie sprawę z czym wiąże się realizacja choćby jednego z rzuconych pomysłów. Łatwo powiedzieć – wybudujemy basen, czy też port jachtowy. Wszyscy się zgodzą, że są to świetne pomysły. Ale czy wszyscy wiedzą z jakimi kosztami wiąże się ich realizacja ? Chodzi tu o kwoty będące wielokrotnościami rocznych budżetów miasta Hel ! Zawsze można powiedzieć, że można te pieniądze uzyskać z instytucji udzielających pomocy finansowej dla realizacji ciekawych projektów. Wymagają one jednak wkładu własnego inwestora, który jest również kwotą kilkuset tysięcy złotych. Dopóki miasto nie upora się z bieżącymi i najpilniejszymi zadaniami, pochłaniającymi większość środków finansowych na karkłady inwestycyjne (oczyszczalnia ścieków, szkoła, wodociągi, drogi i chodniki, budynki mieszkalne, służba zdrowia i inne) nie ma mowy o rozpoczęciu innych, kosztownych inwestycji. Na posiedzeniach Rady i Zarządu Miasta wielokrotnie była mowa o sprawach poruszonych w artykule. Nie są to żadne odkrycia. Jednak radni zdając sobie sprawę z realiów, podejmowali decyzje o realizacji w pierwszej kolejności najpilniejszych zadań. Innym problemem pojawiającym się podczas realizacji wielu inwestycji jest przekonanie innych o jej celowości, czego najlepszym przykładem jest sprawa terenu po bazie „Hydrobudowy”. Nie każdy musi się zgadzać z pomysłami innych. Kolejna sprawa to możliwości i ograniczenia wynikające z istniejących przepisów prawa, np. budowlanego. Nie chcemy przez to powiedzieć, że realizacja pomysłów autorki jest niemożliwa. Ich realizacja wymaga jednak sporo czasu i trzeba o tym wyraźnie powiedzieć.

Na koniec prośba i uwaga do autorki. Plaża na terenie Helu ma kilka kilometrów i każdy znajdzie miejsce odpowiednie dla siebie (np. takie jak na zdjęciu zamieszczonym powyżej). Są też tacy i jest ich całkiem sporo, którym podoba się również obecny sposób zagospodarowania głównego odcinka plaży. Ktoś miał pomysł (!) i udanie go zrealizował. Warto to docenić, nawet wtedy, gdy ma się odmienne zdanie.