



PZPK.NPK.42.2.11.2026.NG

Władysławowo, 23.04.2026 r.

**Departament Rozwoju Regionalnego i Przestrzennego**  
**Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego**  
**ul. Okopowa 21/27**  
**80-810 Gdańsk**

**Dotyczy:** projektu planu ogólnego miasta Hel

Zespół Parków Krajobrazowych w Słupsku, oddział Nadmorski Park Krajobrazowy po analizie obszaru objętego projektem planu ogólnego Miasta Hel, przekazuje uwagi do projektu planu ogólnego Miasta Hel.

Zgodnie z planem ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego przyjętego Uchwałą Nr 789/LXIII/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Nadmorskiego Parku Krajobrazowego ww. teren obejmuje m.in. strefy:

1. BK\_I\_3 Utrzymanie naturalnego charakteru plaż (obszary wyłączone z możliwości wprowadzenia nowego zainwestowania i usuwania kładziny);
2. BK\_I\_5 Utrzymanie naturalnych procesów sukcesyjnych obszarów wydmych (obszary wyłączone z działań modyfikujących naturalne procesy sukcesyjne);
3. BK\_II Zachowanie krajobrazu leśnego;
4. BM\_VII\_1 Tereny dopuszczalnych przekształceń i rozwoju istniejącego zainwestowania oraz zabudowy;
5. BM\_VII\_2 Tereny przeznaczone do zainwestowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
6. BM\_VII\_4 Tereny dopuszczalnego rozwoju zainwestowania nieujęte w dotychczasowych dokumentach planistycznych gmin;

Odnosząc się do projektu planu ogólnego Miasta Hel, Nadmorski Park Krajobrazowy wnosi następujące uwagi:

1. Zgodnie z rozdziałem 6 §17 ust. 1 pkt 3 lit. h tiret 1 uchwały Nr 789/LXIII/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Nadmorskiego Parku Krajobrazowego dla strefy **BM\_VII\_1, BM\_VII\_2, BM\_VII\_3 i BM\_VII\_4** ustala się następujące parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne dla wyodrębnionych typów zabudowy ujęte w poniższej tabeli (parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne nie dotyczą obiektów i obszarów o istotnym znaczeniu kulturowym: Hel – osiedle mieszkaniowe wojskowe z okresu międzywojennego, Hel – osiedle rybackie z okresu międzywojennego, Hel – proponowany Park Kulturowy Helskiego Rejonu Umocnionego):

| Typ zabudowy                                                       | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] | Maksymalna intensywność zabudowy | Maksymalna wysokość budynków [m] |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna                                | 40                                                    | 0,9                              | 10                               |
| zabudowa rekreacji indywidualnej                                   | 60                                                    | 0,5                              | 8                                |
| zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna                                | 25                                                    | 1,2                              | 12                               |
| zabudowa usługowo-mieszkaniowa i usługowa*(o charakterze willowym) | 30                                                    | 1,2                              | 12                               |
| zabudowa obiektów hotelarskich (hotele, pensjonaty)                | 30                                                    | 2,0                              | 16                               |
| zabudowa ośrodków wypoczynkowych                                   | 40                                                    | 0,5                              | 10,5                             |
| zabudowa towarzysząca kempingom i polom namiotowym                 | 70                                                    | 0,1                              | 7                                |
| zabudowa usługowa* w postaci zwartych zespołów domków na wynajem   | 20                                                    | 1,2                              | 10                               |

\*zabudowa usługowa z zakresu usług obsługi turystyki i rekreacji w szczególności obiekty bazy noclegowej, także tzw. apartamenty na wynajem

Pomorski Zespół Parków Krajobrazowych w Słupsku, oddział Nadmorski Park Krajobrazowy wnosi o respektowanie oraz wyznaczenie w planie ogólnym Miasta Hel wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu zgodnych z ustaleniami obowiązującego planu ochrony. **W trakcie analizy projektu stwierdzono powtarzające się rozbieżności pomiędzy ustaleniami planu ogólnego a planem ochrony NPK w strefach:**

- 1SJ, 2SJ, 3SJ, 4SJ oraz 6SJ w których została przekroczona wysokość i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest niższy niż dopuszczony w planie ochrony NPK;
- 5SJ (minimalny udział PBC powinien wynosić 40% a w projekcie planu ogólnego wynosi 30%);
- 6SW, w której przekroczono wysokość wskazaną w planie ochrony;
- 11SW, w której przekroczono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy;
- 12SW i 14SW, w których przekroczono dopuszczoną wg planu ochrony wysokość i nadziemną intensywność zabudowy;
- 2SU, 4SU, 6SU, 7SU oraz 9SU, w których maksymalna nadziemna intensywność zabudowy jest wyższa niż wartość dopuszczona w planie ochrony NPK;
- 5SU i 8SU, w których maksymalna wysokość i nadziemna intensywność zabudowy są wyższe niż wartości dopuszczone w planie ochrony NPK.

Zgodnie z rozdziałem 6 §17 ust. 1 pkt 3 lit. h tiret 6 planu ochrony NPK dla obiektów i obszarów o istotnym znaczeniu kulturowym oraz budynków położonych w obszarach o istotnym znaczeniu kulturowym (wskazanych w Załączniku nr 2 do uchwały nr 789/LXIII/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Nadmorskiego Parku Krajobrazowego), obowiązują parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne określone każdorazowo w wytycznych konserwatorskich właściwego konserwatora zabytków.

2. Niepokój budzą parametry określone dla stref 2SP, 3SP oraz 4SP, w szczególności w zakresie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Dodatkowo, dopuszczenie funkcji usługowych w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego może przyczynić się do stopniowego zaniku pierwotnej funkcji rybackiej tego obszaru. W dłuższej perspektywie proces ten może prowadzić do marginalizacji funkcji rybackiej oraz utraty jej znaczenia na rzecz funkcji usługowych i turystycznych.
3. Wyznaczenie stref SN na terenach leśnych może skutkować wylesianiem tych terenów;
4. Teren 26SN, objęty pełnym dodatkowym profilem funkcjonalnym, znajduje się w granicach działania ochronnego BK\_I\_5, w którym obowiązuje zasada utrzymania naturalnych procesów sukcesyjnych obszarów wydmowych (obszary wyłączone z działań modyfikujących te procesy). W związku z powyższym teren ten powinien zostać zakwalifikowany do strefy otwartej;
5. Cała strefa 25SN objęta jest działaniem ochronnym BK\_II, a więc nie powinna ona posiadać tak rozbudowanego dodatkowego profilu funkcjonalnego lub zostać objęta strefą SO;
6. W strefie 13SN, posiadającej pełny dodatkowy profil funkcjonalny i dopuszczającej możliwość zabudowy, znajduje się fragment strefy BK\_I\_3, w której obszar jest wyłączony z możliwości wprowadzenia nowego zainwestowania. Fragment obszaru objęty działaniem ochronnym w ramach strefy BK\_I\_3 powinien być włączony do sąsiedniej strefy otwartej.

W przypadku pytań lub wątpliwości prosimy o kontakt:

e-mail: [npk@pomorskieparki.pl](mailto:npk@pomorskieparki.pl),

nr telefonu: 58 674 06 85

Kierownik Oddziału:

Nadmorski Park Krajobrazowy

Bartosz Płóciennik

/podpis elektroniczny/

Otrzymują:

1. Adresat – e-doręczenia
2. a/a

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Helu – e-doręczenia
2. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku – e-doręczenia