



Gdańsk 2026-04-30

**Państwowe
Gospodarstwo Wodne
Wody Polskie
Dyrektor Regionalnego
Zarządu Gospodarki
Wodnej
w Gdańsku**

G.RPP.610.302.2026.JW

DECYZJA

Na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2025, poz. 1691) oraz art. 14 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2025, poz. 960, 1535, z 2026 r. poz. 445) w związku z art. 166 ust. 2 pkt 4, art. 166 ust. 10 pkt 5 i art. 166 ust. 11 ustawy Prawo wodne oraz na podstawie art. 13b ust. 3 lit. b oraz art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24),

po rozpatrzeniu

wniosku Burmistrza Helu, znak: RGK.6722.2.2024 z dnia 10.04.2026 r. (wpłynęło do RZGW w Gdańsku dnia 15.04.2026 r.), w sprawie uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy miejskiej Hel,

orzekam

odmówić uzgodnienia projektu planu ogólnego jw. w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Uzasadnienie

Dnia 15.04.2026 r. do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej PGW Wody Polskie w Gdańsku wpłynął wniosek Burmistrza Helu, znak: RGK.6722.2.2024 z dnia 10.04.2026 r., w sprawie uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy miejskiej Hel.

Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego (arkusze map: N-34-38-C-d-4, N-34-38-D-c-3, N-34-50-A-b-2, N-34-50-B-a-1, N-34-50-B-a-3, N-34-50-B-a-4) na terenie objętym projektem planu ogólnego występują strefy, które znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza, a także, w pasie technicznym.

Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od morza jest średnie (1%) i wynosi raz na 100 lat. Głębokość wody powodziowej od morza mieści się w przedziałach od 0,0 m do 0,5 m oraz od 0,5 m do 2,0 m.

Zgodnie z art. 16 ust. 34 ustawy Prawo wodne przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, (o których mowa w art. 224 ww. ustawy), stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny.

W myśl art. 166 ust. 1 pkt 1) Prawa wodnego obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się, określając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, strategii rozwoju województwa, strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gminnego programu rewitalizacji, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy. Organ, dokonując uzgodnienia projektu planu ogólnego, na podstawie art. 166 ust. 2 pkt 4) i ust. 3 ustawy Prawo wodne, uwzględnia prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, poziom zagrożenia powodziowego, proponowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także jego aktualne zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenie. Zgodnie z art. 166 ust. 8 Prawa wodnego w decyzji określa się wymagania lub warunki dla planowanej zabudowy i planowanego zagospodarowania terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, przy czym zgodnie z art. 166 ust. 10 ww. ustawy uzgodnienia projektu planu ogólnego odmawia się, jeżeli planowana zabudowa lub planowane zagospodarowanie terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) naruszają ustalenia planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza;
- 2) naruszają ustalenia planu zarządzania ryzykiem powodziowym;
- 3) stanowią zagrożenie dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków;
- 4) naruszają funkcjonowanie infrastruktury krytycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 kwietnia 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym;
- 5) utrudniają zarządzanie ryzykiem powodziowym.

Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od morza o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (raz na 100 lat) planowane są:

- a) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, o symbolu literowym: 6SJ,
- b) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, o symbolach literowych: 6SW, 13SW, 14SW,
- c) strefy usługowe, o symbolach literowych: 7SU, 8SU,
- d) strefy gospodarcze, o symbolach literowych: 1SP, 2SP, 3SP, 4SP,
- e) strefy infrastrukturalne, o symbolach literowych: 1SI, 2SI,
- f) strefy komunikacyjne, o symbolach literowych: 5SK, 6SK,
- g) strefy zieleni i rekreacji, o symbolach literowych: 2SN, 3SN, 4SN, 5SN, 6SN, 8SN, 9SN, 10SN, 13SN, 21SN, 23SN, 24SN, 29SN, 34SN, 38SN, 39SN, 40SN,
- h) strefy otwarte, o symbolach literowych: 2SO, 3SO, 4SO, 5SO, 10SO, 13SO, 15SO.

Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w pasie technicznym, planowane są:

- a) strefa gospodarcza, o symbolu literowym: 1SP,
- b) strefa infrastrukturalna, o symbolu literowym: 1SI,
- c) strefa komunikacyjna, o symbolu literowym: 6SK,
- d) strefy zieleni i rekreacji, o symbolach literowych: 2SN, 3SN, 4SN, 5SN, 6SN, 8SN, 9SN, 10SN, 13SN, 21SN, 22SN, 23SN, 29SN, 34SN, 40SN,
- e) strefy otwarte, o symbolach literowych: 2SO, 3SO, 5SO, 10SO, 13SO, 15SO.

Ponadto przewidziane zostały profile dodatkowe na części z wyżej wymienionych:

- a) 6SW, 13SW, 14SW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- b) 7SU, 8SU - teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- c) 1SP, 2SP, 3SP, 4SP, 6SJ - teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- d) 6SK - teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód,
- e) 5SK - teren wód,
- f) 1SI - teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- g) 2SI - teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- h) 2SN, 13SN, 24SN, 34SN, 38SN, 39SN, 40SN - teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu,
- i) 3SN, 4SN, 5SN, 6SN, 8SN, 9SN, 10SN, 21SN, 23SN, 29SN - teren zieleni naturalnej, teren lasu,
- j) 2SO, 3SO, 5SO, 10SO, 13SO, 15SO - teren zieleni urządzonej.

Ponadto na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od morza wyznaczono następujące obszary uzupełnienia zabudowy: 8OUZ, 9OUZ, 10OUZ, 14OUZ, 16OUZ, w pasie technicznym: 1OUZ, 6OUZ i 10OUZ oraz obszar zabudowy śródmiejskiej 1OZS.

Zgodnie z art. 13b ust. 3 lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności znajdujące się na obszarze gminy obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a więc zapis ten winien zostać odzwierciedlony i przewidziany w profilach funkcjonalnych, zarówno podstawowych jak i dodatkowych, czego nie dokonano w sposób wystarczający.

Znaczna część obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze gminy miejskiej Hel została włączona do stref otwartych oraz stref zieleni i rekreacji co stanowi właściwy kierunek.

Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od morza, gdzie charakter powodzi jest odmienny od powodzi rzecznej, tutejszy organ dopuszcza nową zabudowę jednak ma to miejsce w szczególnych przypadkach, tj. przy niewielkim zagrożeniu, dla zagospodarowania o niewielkim ryzyku powodziowym oraz pod warunkami odpowiedniego zabezpieczenia (np. wyniesienia

posadзки ponad poziom wody powodziowej, zabezpieczenia 0,7 m ponad ten poziom oraz zapewnienia bezpiecznych powodziowo dróg ewakuacji).

W projekcie uzgadnianego planu ogólnego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią od morza częściowo znajdują się: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy usługowe oraz strefy gospodarcze.

Strefa usługowa 7SU oraz strefa gospodarcza 4SP minimalnie znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia co nie budzi obaw tutejszego organu.

Strefa usługowa 8SU znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. OSZP stanowi jednak teren drogi i w związku z tym planowana strefa nie budzi zastrzeżeń.

Strefy gospodarcze 2SP i 3SP znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią jednak stanowią obszar portu oraz są już w przeważającej części zabudowane. W związku z powyższym tutejszy organ akceptuje ww. strefy.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 13SW znajduje się w niewielkim fragmencie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Tutejszy organ decyzją, znak: GD.RPP.610.510.2022.2022.IJ z dnia 28 grudnia 2022 r. uzgodnił projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego powyższą strefę, w związku z czym nie ma uwag do planowanej na tym obszarze strefy.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 6SJ, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 6SW, 14SW oraz strefa gospodarcza 1SP znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i nie są regulowane zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powyższe strefy powinny zostać ograniczone w sposób uniemożliwiający powstawanie nowej zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią np. poprzez włączenie części stref położonych na OSZP do sąsiedniej strefy 39SN (w przypadku strefy 6SJ), 24SN (w przypadku stref 6SW, 1SP), 40SN (w przypadku strefy 14SW).

Strefy uzupełnienia zabudowy 8OUZ, 9OUZ, 10OUZ oraz 16OUZ znajdują się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i powinny zostać ograniczone tak aby uniemożliwić powstawanie na nich nowej zabudowy oraz ograniczyć możliwość przebudowy i rozbudowy już istniejących budynków.

Strefa uzupełnienia zabudowy 14OUZ znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i częściowo swoim zasięgiem obejmuje teren portu. W związku z tym, że tutejszy organ akceptuje strefy planistyczne, na których znajduje się port (2SP i 3SP) zasięg strefy 14 OUZ w obrębie portu jest również akceptowalny. Poza obszarem portu strefa 14OUZ powinna zostać ograniczona tak aby uniemożliwić powstawanie na niej nowej zabudowy oraz ograniczyć możliwość przebudowy i rozbudowy już istniejących budynków.

Obszar zabudowy śródmiejskiej 1OZS dotyczy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, co nie budzi uwag tutejszego organu.

Ze względu na dowolność dobierania profili dodatkowych w strefach podaje się w wątpliwość słuszność wyboru profili o brzmieniu: teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

Podsumowując przedstawiony do uzgodnienia projekt planu ogólnego nie może być uzgodniony pozytywnie, gdyż planowane zagospodarowanie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w ocenie tutejszego organu będzie stanowiło zagrożenie oraz utrudniało zarządzanie ryzykiem powodziowym, co stanowi przesłankę do odmowy jego uzgodnienia, w myśl art. 166 ust. 10 pkt 2), 3) oraz 5) ustawy Prawo wodne. Mając na uwadze art. 24 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tut. organ wskazuje, że uzgodnienie projektu planu ogólnego w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią może nastąpić, gdy jego ustalenia będą spełniać wymogi wynikające z art. 166 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo wodne i art. 13b pkt 3 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Prezesa Wód Polskich za pośrednictwem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z-UP DYREKTORA

Piotr Kowalski

Zastępca dyrektora

/dokument podpisany elektronicznie/

Niniejsza decyzja zwolniona jest z opłaty skarbowej zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

Rozdzielnik:

1. Burmistrz Helu, ul. Wiejska 50, 84-150 Hel (e-Doręczenie),
2. RPP aa.