

INZ.9211.24.2025.MWi
za dowodem doręczenia

P O S T A N O W I E N I E

Działając na podstawie art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 ze zm.) i art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (j.t. Dz. U. z 2026r. poz. 538.) oraz zgodnie z art. 106 KPA (j.t. Dz. U. z 2025 r. poz. 1169 ze zm.)

Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni

negatywnie opiniuję projektu planu ogólnego Miasta Hel, z uwagi na:

1. **Należy wyodrębnić działkę oznaczoną nr 816 ze strefy 29 SN oraz działki oznaczone nr 48/35 i 48/26 ze strefy 34 SN.**
2. **Należy wyłączyć ze strefy 21 SN, 3SN, 5 SN i 23 SN strefę wydm zlokalizowanych w pasie technicznym.**
3. **Należy utworzyć strefę SN dla terenów plaż.**
4. **Należy wyłączyć działki nr 111/7 i 110/4 ze strefy 34SN.**
5. **Należy wyłączyć ze strefy 13 SN teren wydm i zalesień.**
6. **Ze strefy 22 SN należy wyłączyć działkę 32/77.**
7. **Należy włączyć do strefy SI strefę 6SK i część strefy 21 SN.**
8. **Należy włączyć strefę 1SP do strefy SI.**

Uzasadnienie:

Pismem z dnia 10.04.2026 r. znak RGK.6722.2.2024 (data wpływu pisma – 14.04.2026 r.) Burmistrz Miasta Hel wystąpił o zaopiniowanie projektu **planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel**. W dniu 16.04. 2026 roku Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni wniósł pismem oznaczonym INZ1.9211.24.2026 MWi o przedłużenie terminu opiniowania projektu planu ogólnego do dnia 14.05.2026 roku. Burmistrz Helu pismem oznaczonym RGK.6722.2.2024 z dnia 4 maja 2026 rok wyraził zgodę na powyższe.

W toku postępowania ustalono, że:

- Część terenu objętego projektem planu ogólnego, położona jest:
 - **w granicach pasa technicznego brzegu morskiego** zgodnie z Zarządzeniem nr 2 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 4 czerwca 2019 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie gminy miejskiej Hel (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2019r.poz.2848)

Zgodnie z art. 36 ust. 2 pkt 1 pas techniczny stanowi strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu – jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska.
 - **w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego** zgodnie z Zarządzeniem nr 4 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 20 marca 2006r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Gminy Miasta Hel (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2006r., Nr 41, poz.822).

- **w granicach Portu morskiego w Helu** zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 19 września 2014 r. w sprawie granicy portu morskiego w Helu (Dz.U.Woj.Pom. z 2014 poz.1361)
- **w granicach Portu morskiego Hel – Zachód** zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie granicy portu morskiego Hel-Zachód (Dz.U.Woj.Pom z 2021r., poz.2292)
- Zgodnie z ustaleniami zawartymi na aktualnych mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego część terenu jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1%). Głębokość wody powodziowej 1% wynosi od 1,5 do 1,8 m. Maksymalna rzędna wody powodziowej wynosi 2,00 m.n.p.m.
- Pas techniczny stanowi zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne, obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

Ad1) W obszarze Morskiego Portu Hel- Zachód przewidziano strefę zieleni i rekreacji. Działkę oznaczoną nr 816 na której zlokalizowane jest umocnienie falochronu włączono do strefy 29 SN w której minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 90%. Natomiast działki nr 48/35 oraz 48/26, na których znajduje się falochron i nabrzeże, umieszczono w strefie 34SN w strefie tej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%. W przypadku konieczności przebudowy lub innych prac wykraczających poza zakres remontu na: falochronach, pirsach i nabrzeżach nie ma możliwości zapewnienia 50% lub większej powierzchni biologicznie czynnej. Stanowią one konstrukcję, w której umieszczenie roślinności i zapewnienie jej wegetacji co w kontekście powyższego zainwestowania terenu jest nieracjonalne.

Do zadań statusowych Urzędu Morskiego zgodnie z art. 42 ust.2 pkt 11b należy nadzór nad zapewnieniem ochrony przed powodzią od strony wód morskich w tym poprzez budowę, rozbudowę i utrzymywanie budowli hydrotechnicznych oraz umocnień brzegowych w pasie technicznym. Natomiast zgodnie z art. 42 ust.2 pkt 20 należy budowa i utrzymania obiektów infrastruktury zapewniającej dostęp do portów i przystani morskich, z wyłączeniem infrastruktury dostępu służącej wyłącznie na użytek morskich portów wojennych, o których mowa w art. 45 ust. 2a.

W związku z powyższym warunkiem koniecznym do uzgodnienia projektu planu ogólnego jest zmiana stref 29 SN oraz 34 SN na strefę komunikacyjną, w której zlokalizowane są pozostałe falochrony i nabrzeża.

Ad2) Do stref planistycznych 21SN, 3SN, 5SN oraz 23SN włączono teren wydmy usytuowany jest w pasie technicznym brzegu morskiego. Wydmy zlokalizowane są na całej długości Półwyspu Helskiego. Obszar wydmy Półwyspu Helskiego podlega ochronie, w tym teren rezerwatu przyrody „Helskie Wydmy”, podlega ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, przepisów dotyczących pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz regulacji wynikających z form ochrony przyrody. Wydmy w Helu stanowią charakterystyczny element krajobrazu Półwyspu Helskiego i należą do najcenniejszych nadmorskich form przyrodniczych polskiego wybrzeża. Pełnią istotną funkcję ochronną dla brzegu morskiego, zabezpieczając tereny lądowe przed erozją, zalewaniem oraz oddziaływaniem sztormów. Wydmy Półwyspu Helskiego są szczególnie wrażliwe na presję antropogeniczną, w tym ruchu turystycznego i zabudowę. W ujęciu planistycznym tereny wydmy powinny być zachowane w stanie naturalnym, z ograniczeniem ingerencji inwestycyjnej przy jednoczesnym utrzymaniu funkcji ochronnych, krajobrazowych i przyrodniczych.

Do zadań statutowych Urzędu Morskiego w Gdyni, należy m.in. zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 11 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej: budowa, utrzymywanie i ochrona umocnień brzegowych, wydmy i zalesień ochronnych w pasie technicznym.

W związku z powyższym warunkiem koniecznym do uzgodnienia projektu planu ogólnego jest wydzielenie ze stref 21 SN, 3SN, 5SN, 23 SN wydmy i przydzielenia ich do strefy SO, której profil podstawowy stanowi teren z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej.

Ad3) Dla wszystkich terenów plaż, w obszarze pasa technicznego, należy wprowadzić strefę planistyczną: SN- strefa zieleni i rekreacji. Obecnie teren plaży została przydzielona również do strefy otwartej (SO- 13 ;11), dotyczy to głównie terenów plaż od strony Zatoki Gdańskiej. Strefa otwarta do której obecnie przypisano fragmenty plaż zakazuje zabudowy, w tym również sezonowej, w przyszłości może to utrudnić wykorzystanie lub zagospodarowanie plaż.

Ad4) Do strefy 34 SN włączono działki nr 111/7,110/4. Z wymienionej strefy należy wyłączyć teren wydmy i przypisać go do strefy SO, ze względu, że w strefie 34 SN dopuszcza się zabudowę terenu, a wydmy są szczególnie wrażliwe na presję antropogeniczną, w tym ruchu turystycznego i zabudowę. W ujęciu planistycznym tereny wydmy powinny być zachowane w stanie naturalnym, z ograniczeniem ingerencji inwestycyjnej przy jednoczesnym utrzymaniu funkcji ochronnych, krajobrazowych i przyrodniczych.

Do zadań statutowych Urzędu Morskiego w Gdyni, należy m.in. zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 11 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej: budowa, utrzymywanie i ochrona umocnień brzegowych, wydmy i zalesień ochronnych w pasie technicznym.

W związku z powyższym warunkiem koniecznym do uzgodnienia projektu planu ogólnego jest wydzielenie działek nr 111/7, 11/2, 110/4 ze strefy 34 SN i przypisania ich do strefy SO, która gwarantuje pełną ochronę krajobrazu cennego przyrodniczo.

Ad5) Ze strefy 13 SN należy wyłączyć teren pasa technicznego, obejmujący obszary zalesione oraz wydmy znajdujące się w rejonie Ośrodka Rewita, działki: 628/7 i 628/6. Strefa 13 SN powinna obejmować wyłączenie teren plaży stanowiący część działki 628/7. Dodatkowy profil tej strefy oraz zapisy planu ogólnego umożliwiają zabudowę tego terenu, wobec czego negatywnie opiniuję wprowadzenie zapisów dopuszczających zabudowę pasa technicznego. Dla strefy 13 SN przewidziano również dodatkową strefę 6 OUZ, stanowiącą obszar uzupełnienia zabudowy. Obszar pasa technicznego powinien zostać wyłączony także z tej strefy. Urząd Morski w Gdyni stanowczo sprzeciwia się możliwości zabudowy pasa technicznego, zwłaszcza że teren ten nie posiada żadnych umocnień brzegowych, ma wysoką wartość przyrodniczą oraz jest jednocześnie zagrożony powodzią.

Do zadań statutowych Urzędu Morskiego w Gdyni, należy m.in. zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 11 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej: budowa, utrzymywanie i ochrona umocnień brzegowych, wydmy i zalesień ochronnych w pasie technicznym.

W związku z powyższym warunkiem koniecznym do uzgodnienia projektu planu ogólnego jest wydzielenie strefy otwartej dla wydmy i obszarów zalesionych jak również wyłączenie ze strefy pasa technicznego brzegu morskiego obszaru uzupełnienia zabudowy – 6 OUZ.

Ad6) Ze strefy 22 SN należy wyłączyć działkę 32/77 i utworzyć nową strefę SO. Działka 32/77 zlokalizowana jest w pasie technicznym brzegu morskiego w obszarze szczególnego zagrożenia powodziom, których nie chronią żadne zabezpieczenia brzegu.

Do zadań statutowych Urzędu Morskiego w Gdyni, należy m.in. zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 26a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej: wykonywania zadań w dziedzinie ochrony środowiska morskiego i ochrony przed powodzią zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

W związku z powyższym warunkiem koniecznym do uzgodnienia projektu ogólnego jest utworzenie dla działki 32/77 strefy otwartej -SO.

Ad7) Strefa 6SK oraz części strefy 21 SN obejmuje umocnienia brzegowe z ciągiem komunikacyjnym w pasie technicznym, które należy przypisać do strefy SI. Profil podstawowy strefy SI obejmuje teren infrastruktury technicznej i teren komunikacji, czyli funkcję, którą powinna pełnić powyższa infrastruktura. Do strefy SI należy przepisać następujące nieruchomości gruntowe z obszaru 21 SN: 516, 515/4, 184/10,184/6, 185/6, 185/10, 668, 526/10, 858/10, 858/1, 534/6, 534/4 oraz część działek nr: 558/2, 556, 557, 534/6. Natomiast z obszaru 6 SK należy przepisać do strefy SI działki oznaczone nr 813/2, 581/7.

Do zadań statutowych Urzędu Morskiego w Gdyni, należy m.in. zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 11; pkt 11b ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej

i administracji morskiej: budowa, utrzymywanie i ochrona umocnień brzegowych, wydm i zalesień ochronnych w pasie technicznym oraz nadzór nad zapewnieniem ochrony przed powodzią od strony wód morskich w tym poprzez budowę, rozbudowę i utrzymywanie budowli hydrotechnicznych oraz umocnień brzegowych w pasie technicznym;

W związku z powyższym warunkiem koniecznym do uzgodnienia projektu planu ogólnego jest zmiana stref 6 SK i części strefy 21 SN oraz przypisanie ich do strefy infrastrukturalnej (SI).

Ad8) Należy przypisać strefę 1 SP, położonej w granicach Portu Morskiego Hel- Zachód, do strefy SI, z uwagi na istniejące zagospodarowanie obejmujące umocnienia brzegowe, nabrzeża oraz infrastrukturę związaną z funkcjonowaniem portu i ochroną wybrzeża. Przedmiotowy teren pełni przede wszystkim funkcję infrastrukturalną oraz komunikacyjną i powinien zachować taki charakter. Urząd Morski w Gdyni nie wyraża zgody dla funkcji produkcyjnych i usługowych zlokalizowanych na tym obszarze, funkcje te są niezgodne z obecnym sposobem użytkowania oraz charakterem terenu portowego i hydrotechnicznego. Dyrektor Urzędu Morskiego negatywnie opiniuje również zaproponowane dla strefy 1 SP parametry zagospodarowania przestrzennego, w szczególności możliwość realizacji zabudowy oraz ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%. Parametry te nie odpowiadają specyfice terenu infrastruktury portowej i mogą prowadzić do nieuzasadnionej intensyfikacji zabudowy, a także do ograniczenia funkcji związanych z obsługą infrastruktury technicznej i komunikacji portu.

Urząd Morski w Gdyni, negatywnie opiniuje dopuszczenie funkcji produkcji i usług w strefie SI obejmującej pas techniczny brzegu morskiego, w związku z złym stanem technicznym istniejących umocnień brzegowych i nabrzeża na danym odcinku brzegu oraz duże ryzyko powodziowe dla tego terenu.

Do zadań statutowych Urzędu Morskiego w Gdyni należy m.in. zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 11; 11b; ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej: budowa, utrzymywanie i ochrona umocnień brzegowych, wydm i zalesień ochronnych w pasie technicznym oraz nadzór nad zapewnieniem ochrony przed powodzią od strony wód morskich w tym poprzez budowę, rozbudowę i utrzymywanie budowli hydrotechnicznych oraz umocnień brzegowych w pasie technicznym;

W związku z powyższym warunkiem koniecznym do uzgodnienia projektu planu ogólnego jest przypisanie strefy 1 SP graniczącej z Portem Morskim Hel- Zachód do strefy SI, kolejnym warunkiem jest ustanowienie zakazu nowej zabudowy w granicy pasa technicznego brzegu morskiego w strefie 1SP.

Ponadto tut. urząd przedkłada dodatkowe uwagi do przedłożonego projektu planu ogólnego:

- a) Z uwagi na bardzo ogólny charakter dokumentu jakim jest plan ogólny, brak wymogu określenia wskaźników/ parametrów zabudowy (wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy) dla stref planistycznych nr: 8-13 wskazanych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22.11.2024r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 1775), jak również brak możliwości wskazania ustaleń dla tzw. zabudowy stałej i tymczasowej (do 180 dni) tut. urząd informuje, że będzie analizował konkretne parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne na etapie uzgadniania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zlokalizowanych w obszarach będących w kompetencji Dyrektora Urzędu Morskiego). Brak wskazań parametrów urbanistycznych nie uprawnia do nieograniczonej możliwości zabudowy stref zlokalizowanych w granicach pasa technicznego, pasa ochronnego, w granicach portu i przystani.
- b) Wskazane w podstawowym profilu funkcjonalnym strefy planistycznej przeznaczenia terenów np. w strefie SN (strefa zieleni i rekreacji; podstawowy profil funkcjonalny: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej), w strefie SO (strefa otwarta; podstawowy profil funkcjonalny: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury

technicznej) pod funkcję ogrodów działkowych w pasie technicznym brzegu morskiego (będącym obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska) nie będzie możliwe do realizacji. Ponadto, Urząd Morski w Gdyni sygnalizuje ograniczenia/ brak możliwości dopuszczenia funkcji terenów ogrodów działkowych wskazane w profilu podstawowym pozostałych stref planistycznych (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024r., Dz. U. z 2024r., poz. 1175), na terenach przemysłowych i związanych ściśle z infrastrukturą dostępową (falachronach, pirsach, nabrzeżach) w granicach portu morskiego Gdańsk.

- c) Urząd Morski w Gdyni informuje, że w granicach projektowanego planu ogólnego znajdują się tereny wód morskich objęte już planem ogólnym morskich wód wewnętrznych. W związku z powyższym należy wyłączyć obszary objęte planem ogólnym morskich wód wewnętrznych z planu ogólnego Miasta Hel.

W związku z powyższym postanowiono jak w osnowie.

Na niniejsze postanowienie służy stronie zażalenie do Ministra Infrastruktury w Warszawie za pośrednictwem Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni w terminie 7 dni od daty doręczenia.

Dokument podpisany elektronicznie
Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Helu (korespondencja elektroniczna)
2. a/a.