



Gdańsk 2026-06-15

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

G.RPP.610.444.2026.JW

DECYZJA

Na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2025 r. 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, 605) 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. 2026 r. poz. 538),

po rozpatrzeniu

wniosku Burmistrza Helu, znak: RGK.6722.2.2024 z dnia 11.06.2026 r. (wpłynęło do RZGW w Gdańsku dnia 11.06.2026 r.), w sprawie ponownego uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy miejskiej Hel,

orzekam

uzgodnić projekt planu ogólnego jw. w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Uzasadnienie

Dnia 11.06.2026 r. do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej PGW Wody Polskie w Gdańsku wpłynął wniosek Burmistrza Helu, znak: RGK.6722.2.2024 z dnia 11.06.2026 r., w sprawie ponownego 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 (OSZP) 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.

Po analizie projektu planu ogólnego stwierdzono, że:

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: 10SJ, 11SJ, 12SJ, 13SJ,
- 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, 5SP, 6SP,
- e) strefy infrastrukturalne, o symbolach literowych: 1SI, 2SI, 3SI, 7SI,
- f) strefy komunikacyjne, o symbolach literowych: 4SK, 6SK, 7SK, 8SK,
- g) strefy zieleni i rekreacji, o symbolach literowych: 2SN, 3SN, 4SN, 5SN, 6SN, 8SN, 9SN, 10SN, 11SN, 15SN, 20SN, 24SN, 25SN, 26SN, 32SN, 34SN, 37SN, 40SN, 43SN, 44SN, 45SN, 46SN, 47SN, 48SN,

- h) strefy otwarte, o symbolach literowych: 2SO, 3SO, 4SO, 5SO, 10SO, 13SO, 15SO, 21SO.

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

- a) strefa infrastrukturalna, o symbolu literowym: 1SI, 7SI,
- b) strefa komunikacyjna, o symbolu literowym: 7SK,
- c) strefy zieleni i rekreacji, o symbolach literowych: 2SN, 3SN, 4SN, 5SN, 6SN, 8SN, 9SN, 10SN, 11SN, 15SN, 20SN, 24SN, 34SN, 37SN, 48SN,
- d) strefy otwarte, o symbolach literowych: 2SO, 3SO, 5SO, 10SO, 13SO, 15SO, 21SO.

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, 10SJ, 11SJ, 12SJ, 13SJ - teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- c) 1SP, 2SP, 3SP, 4SP, 5SP, 6SP, 3SI - teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- d) 4SK, 6SK - teren wód,
- e) 8SK - teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód,
- f) 1SI - teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- g) 2SI, 7SI, 7SK - teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- h) 2SN, 26SN, 34SN, 43SN, 46SN, 47SN, 48SN - 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) 40SN - teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu,
- j) 44SN - 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 zieleni naturalnej, teren lasu,
- k) 25SN, 32SN, 45SN - teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu,
- l) 3SN, 4SN, 5SN, 6SN, 8SN, 9SN, 10SN, 11SN, 15SN, 20SN, 24SN, 37SN, 48SN, 50SN - teren zieleni naturalnej, teren lasu,
- m) 2SO, 3SO, 5SO, 10SO, 13SO, 15SO, 21SO - teren zieleni urządzonej.

Ponadto na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od morza wyznaczono następujące obszary uzupełnienia zabudowy: 8OUZ, 9OUZ, 13OUZ, w pasie technicznym: 1OUZ, 6OUZ 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, przewidziany i przedstawiony w profilach funkcjonalnych, zarówno podstawowych jak i dodatkowych, co zostało dokonane.

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

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 10SJ, strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną 6SW, strefa usługowa 7SU, oraz strefa gospodarcza 6SP 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 1SP, 2SP, 3SP, 4SP i 5SP 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.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 11SJ, 12SJ oraz 13SJ znajdują się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Dla powyższych stref przyjęto niskie (20-40%) parametry maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w związku z czym tutejszy organ akceptuje powyższe strefy.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 14SW znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Tutejszy organ decyzją, znak: G.RPP.611.409.2024.JW z dnia 18.11.2024 r. oraz decyzją, znak: GD.RPP.611.111.02.2020.IJ z dnia 12.03.2020 r. uzgodnił projekty decyzji o warunkach zabudowy na tym obszarze. Ponadto głębokość wody powodziowej w tej strefie wynosi do około 0,3 m. W związku z powyższym nie ma uwag do powyższej strefy.

Strefa uzupełnienia zabudowy 13OUZ 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 (1SP, 2SP, 3SP, 4SP, 5SP i 6SP) zasięg strefy 13OUZ jest również akceptowalny.

Strefy uzupełnienia zabudowy 8OUZ i 9OUZ oraz obszar zabudowy śródmiejskiej 1OZS dotyczą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, co nie budzi uwag tutejszego organu.

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.