

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta		Uzasadnienie (wyjaśnienie użytych skrótów stref planistycznych znajduje się pod wykazem)
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	03.07.2026	3175/2026	cały obszar planu	x/-	-	1.Wnosimy, aby lokalizować zainwestowanie, w tym zabudowę co do zasady w granicach stref BM_I_4, BM_VI_3, BM_VI_4, BM_VII_1, BM_VII_2, BM_VIII_4 z uwzględnieniem: -ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym zakazów obowiązujących w Parku, -dążenia przy planowaniu nowego zainwestowania do nierozpraszania zabudowy i uzupełniania w pierwszej kolejności luk między zabudową, -ograniczania wyznaczania nowych kierunków zmian w przeznaczeniu terenów związanych z intensyfikacją zagospodarowania, w szczególności rekreacyjnego i turystycznego -planowania rozwiązań transportowych, w tym transportu zbiorowego, rozwiązań infrastrukturalnych w dostosowaniu do sezonowego wzrostu natężenia ruchu, wraz z promowaniem działań w kierunku rozwoju mobilności. 2.Wnosimy, aby obszary zwartej zabudowy miast i wsi wyznaczać wyłącznie w obrębie stref wyznaczonych w planie ochrony oznaczonych jako: BM_VII_1, BM_VII_2, BM_VII_4. 3.Wnosimy o objęcie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego terenów nie posiadających aktualnie planów miejscowych, w tym w pierwszej kolejności obszarów położonych w granicach strefy C_V. 4.Wnosimy, aby przy wyznaczaniu terenów przeznaczonych do zalesień: -tworzyć zwarte kompleksy leśne o racjonalnej granicy polno-leśnej, a także tworzyć zwarty system przyrodniczy, łącznie z innymi obszarami o funkcjach ekologicznych, -przyjąć za obszary dopuszczalnych zalesień tereny łączące istniejące kompleksy leśne, które spełniają lub potencjalnie mogą spełniać funkcje tras migracji dla zwierząt. 5.Wnosimy o niedopuszczanie zalesień w strefie BM_VIII_3 oraz na innych stwierdzonych siedliskach występowania chronionych gatunków grzybów, roślin i zwierząt charakterystycznych dla ekosystemów nieleśnych. 6.Wnosimy aby zachować ogólne zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy: -zharmonizowanie nowej zabudowy w zakresie rozplanowania, bryły architektonicznej - formy budynków i geometrii dachów z istniejącą zabudową miejscowości, z wyjątkiem obiektów o istotnym znaczeniu kulturowym oraz budynków położonych w obszarach o istotnym znaczeniu kulturowym (strefa BK_V_1), a także budynków wymagających zindywidualizowanej formy, uzasadnionych względami technologicznymi, -nieprzekraczanie maksymalnej wysokości zabudowy w stosunku do zabudowy w sąsiedztwie, z wyjątkiem obiektów technicznych uzasadnionych względami technologicznymi, z zastrzeżeniem wskaźników określonych w pkt 3 lit. e, -zachowanie istniejących drzew i zadrzewień nie kolidujących z zabudową, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi, -stosowanie zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym, z wykorzystaniem rodzimych gatunków dostosowanych siedliskowo. 7.Wnosimy o dopuszczenie wytyczania nowych szlaków turystycznych, w szczególności szlaków pieszych, tras rowerowych i ścieżek dydaktycznych w miejscach i formach niekolidujących z celami ochrony Parku; określa się podstawowe formy zagospodarowania szlaków turystycznych w postaci: infrastruktury służącej kanalizowaniu ruchu turystycznego (w tym grodzień, barier oraz nasadzeń roślin), pojemników na odpady (z uwzględnieniem zabezpieczenia przed wygrzebywaniem śmieci przez zwierzęta), stojaków na rowery, tablic informacyjnych, edukacyjnych i urzędowych, urządzonych miejsc odpoczynku na szlakach i innych urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych. 8.Wnosimy, aby dla strefy BK_I_4 dopuszczać zagospodarowanie na zasadach jak w strefie BM_I_4 w przypadku wyznaczenia kąpielisk. 9.Wnosimy, aby dla strefy BM_I_4: -dopuszczyć wyłącznie zabudowę o charakterze sezonowym związaną z obsługą rekreacji, turystyki i wypoczynku, w szczególności obiekty stanowiące zaplecze sanitarne, szatniowe i gastronomiczne plaż o powierzchni nie przekraczającej 150m² pojedynczego budynku, przy czym w obrębie każdej wyodrębnionej na załączniku nr 3 do Uchwały strefy dopuszcza się sytuowanie nie więcej niż trzech obiektów o charakterze sezonowym związanych z obsługą plaży, przy czym do limitu obiektów nie wlicza się obiektów niezbędnych dla obsługi plaży i kąpieliska, -dopuszczyć sytuowanie toalet przenośnych w maskującej obudowie i innych obiektów wyposażonych w węzeł sanitarny, a także pojemników na odpady (z uwzględnieniem zabezpieczenia przed wygrzebywaniem śmieci przez zwierzęta),

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

					-dopuszczyć sytuowanie kładek, podestów i przejść (niezwiązanych trwale z gruntem), o nawierzchni umożliwiającej w szczególności wykorzystanie plaży przez osoby o szczególnych potrzebach – w tym osoby o ograniczonej sprawności ruchowej. 10.Wnosimy o: -dopuszczenie podstawowej formy zagospodarowania dojeżdżających przez wydmy w postaci: drewnianych ogrodzeń kanalizujących ruch turystyczny, zamykanych pojemników na odpady (w tym sytuowanych przy plaży, częściowo montowanych sezonowo) – pojemniki realizować z uwzględnieniem zabezpieczenia przed wygrzebywaniem śmieci przez zwierzęta, stojaków na rowery (bez możliwości sytuowania stojaków w obrębie wydym oraz na plaży), utwardzenia podłoża (wyłącznie w obrębie jednostek osadniczych), lokalizacji całorocznych lub sezonowych toalet w maskującej obudowie, a także lokalizacji tablic informacyjnych, edukacyjnych i urzędowych, -dopuszczenie podstawowego zagospodarowania dojeżdżających przez klify w postaci: schodów metalowych z elementami drewnianymi i/lub betonowymi (dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań materiałowych, w tym proekologicznych, o lekkiej konstrukcji, w zależności od uwarunkowań), utwardzenia przejść dnami dolin nawierzchnią półprzepuszczalną, ażurową, z materiałów proekologicznych (z wyłączeniem przejścia zlokalizowanego w rezerwacie przyrody), drewnianych ogrodzeń kanalizujących ruch turystyczny, lokalizowania zamykanych pojemników na odpady (w tym sytuowanych przy plaży, częściowo montowanych sezonowo) – pojemniki realizować z uwzględnieniem zabezpieczenia przed wygrzebywaniem śmieci przez zwierzęta, lokalizacji całorocznych lub sezonowych toalet w maskującej obudowie (z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych wynikających z możliwości obsługi, zwłaszcza w zakresie wywozu nieczystości), stojaków na rowery, a także lokalizacji tablic informacyjnych, edukacyjnych i urzędowych, -utrzymania funkcjonowania w obrębie dojeżdżających do plaż infrastruktury zakresu obsługi ruchu turystycznego, w tym zabudowy o charakterze sezonowym związanej z obsługą rekreacji, turystyki i wypoczynku, w szczególności obiektów stanowiących zaplecze sanitarne, szatniowe i gastronomiczne plaż, zlokalizowanych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub aktów prawa miejscowego, istniejących w dniu wejścia w życie Planu ochrony Parku; sytuowanie nowych obiektów całorocznych i sezonowych w obrębie dojeżdżających, w których funkcjonuje taka infrastruktura na zasadzie rozbudowy bądź wymiany istniejących obiektów. 11.Wnosimy o dopuszczenie podstawowych form zagospodarowania szlaków turystycznych, w szczególności szlaków pieszych, tras rowerowych i ścieżek dydaktycznych w postaci: infrastruktury służącej kanalizowaniu ruchu turystycznego, w tym grodzień, barier oraz nasadzeń rodzimych gatunków i odmian roślin, sytuowania zamykanych pojemników na odpady (z uwzględnieniem zabezpieczenia przed wygrzebywaniem śmieci przez zwierzęta), stojaków na rowery, tablic informacyjnych, edukacyjnych i urzędowych, urządzonych miejsc odpoczynku na szlakach i innych urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się poprawę nawierzchni szlaków turystycznych i ścieżek dydaktycznych. 12.Wnosimy, aby uwzględniać następujące parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne dla wyodrębnionych typów zabudowy ujętych w poniższej tabeli, stanowiące wytyczne dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne nie dotyczą obiektów i obszarów o istotnym znaczeniu kulturowym wskazanych w § 21 planu ochrony) [tabela w treści pisma]. Parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne: -nie naruszają uprawnień nabytych na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz innych prawomocnych decyzji administracyjnych, obowiązujących w dniu wejścia w życie Planu ochrony Parku, -nie dotyczą nieruchomości zabudowanych, gdzie dopuszcza się w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków, zachowanie dotychczasowych parametrów zagospodarowania i wskaźników urbanistycznych, bez możliwości ich zwiększenia ponad wielkości określone w tabeli. Dla obiektów i obszarów o istotnym znaczeniu kulturowym oraz budynków położonych w obszarach o istotnym znaczeniu kulturowym wskazanych w § 21 planu ochrony, obowiązują parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne określone każdorazowo w wytycznych konserwatorskich właściwego konserwatora zabytków. 13.Wnosimy o wyłączenie obszaru z lokalizacji obiektów zaburzających widok z punktów i ciągów widokowych. 14.Wnosimy, aby dopuszczać lokalizację budowli i budynków wyłącznie w strefach wyszczególnionych w § 16 ust.1 pkt.1 planu ochrony, z dopuszczeniem na terenach pozostałych obiektów związanych z ochroną przyrody lub edukacją ekologiczną, prowadzoną przez Służbę Parku, Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska, Lasy Państwowe lub jednostki samorządu terytorialnego. 15.Wnosimy o wyznaczenie stref C_III.1 i C_III.2 w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako stref ochrony konserwatorskiej. 16.Wnosimy, aby w przypadku ustalenia stref ochrony konserwatorskiej C_III.1 i C_III.2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla tych stref: -niedopuszczenie do lokalizacji budowli i budynków poza strefami wyznaczonymi w obowiązujących w dniu wejścia w życie Planu ochrony Parku miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub na podstawie innych prawomocnych decyzji administracyjnych, -obowiązkowe dostosowywanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu
--	--	--	--	--	---

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

						harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, -ograniczenie wysokości nowo sytuowanych lub modernizowanych budowli i budynków do wysokości obiektów sąsiadujących, -przyznanie pierwszeństwa wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków architektury i budownictwa lub ewidencji zabytków, -preferowanie inwestycji, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu; formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz. 17.Wnosimy o niedopuszczenie do zalesień lądowych ekosystemów nieleśnych. 18.Wnosimy o niedopuszczenie do lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z gospodarką leśną, ochroną przyrody lub edukacją ekologiczną prowadzoną przez Służbę Parku, Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska, Lasy Państwowe lub jednostki samorządu terytorialnego. 19.Wnosimy, aby w nowych lub zmienianych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla terenów rolnych i leśnych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego niedopuszczać do realizacji nowej zabudowy na terenach rolnych, za wyjątkiem przypadków uregulowanych przepisami odrębnymi. ----- Uwzględniono częściowo – większość wskazanych uwag nie dotyczy poziomu szczegółowości planu ogólnego, a dotyczy planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy. W kwestiach dotyczących dopuszczonych przeznaczeń terenu w strefach planistycznych oraz ustalonych parametrów zabudowy zaznacza się, że projekt planu ogólnego uzyskał wymagane uzgodnienia, w tym z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku. Ponadto, w wyniku uwzględnienia części uwag po etapie konsultacji projekt poddano ponownemu uzgodnieniu z RDOŚ oraz z Wodami Polskimi, wprowadzono uwagi będące warunkiem uzgodnienia z RDOŚ (zmniejszenie wysokości zabudowy w jednej ze stref SJ, zmiana kształtu wybranych stref SJ i SN, ograniczenie dopuszczonych profili dodatkowych w strefie 26SN) i uzyskano pozytywne uzgodnienia.
2	24.06.2026	3511/2026	cały obszar planu	-	x	wniosek o ustalenie w planie ogólnym dla wszystkich działek objętym planem ogólnym, bez względu na strefę planistyczną, dla których przewidziano ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy, ogólnego postanowienia, że nie mają one zastosowania do infrastruktury technicznej, w szczególności lokalizacji inwestycji celu publicznego - - nie uwzględniono, dokument planu ogólnego nie umożliwia wprowadzenia ustaleń innych niż strefy planistyczne, profile podstawowe i dodatkowe oraz gminne standardy urbanistyczne (parametry zabudowy), zgłoszone uwagi są zbyt szczegółowe. Brak jest możliwości dodania jakichkolwiek innych ustaleń. Zwraca się jednak uwagę, że zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, parametr wysokości zabudowy nie jest parametrem, w zakresie którego plany miejscowe muszą być zgodne z planem ogólnym
3	25.06.2026	3541/2026	cały obszar planu	-	x	wniosek o ustalenie w planie ogólnym dla wszystkich działek objętym planem ogólnym, bez względu na strefę planistyczną, dla których przewidziano ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy, ogólnego postanowienia, że nie mają one zastosowania do infrastruktury technicznej, w szczególności lokalizacji inwestycji celu publicznego - - nie uwzględniono, dokument planu ogólnego nie umożliwia wprowadzenia ustaleń innych niż strefy planistyczne, profile podstawowe i dodatkowe oraz gminne standardy urbanistyczne (parametry zabudowy). Brak jest możliwości dodania jakichkolwiek innych ustaleń. Zwraca się jednak uwagę, że zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, parametr wysokości zabudowy nie jest parametrem, w zakresie którego plany miejscowe muszą być zgodne z planem ogólnym
4	26.06.2026	3544/2026	cały obszar planu	-	x	wniosek o ustalenie w planie ogólnym dla wszystkich działek objętym planem ogólnym, bez względu na strefę planistyczną, dla których przewidziano ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy, ogólnego postanowienia, że nie mają one zastosowania do infrastruktury technicznej, w szczególności lokalizacji inwestycji celu publicznego - - nie uwzględniono, dokument planu ogólnego nie umożliwia wprowadzenia ustaleń innych niż strefy planistyczne, profile podstawowe i dodatkowe oraz gminne standardy urbanistyczne (parametry zabudowy). Brak jest możliwości dodania jakichkolwiek innych ustaleń. Zwraca się jednak uwagę, że zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, parametr wysokości zabudowy nie jest parametrem, w zakresie którego plany miejscowe muszą być zgodne z planem ogólnym

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

5	26.06.2026	3546/2026	cały obszar planu	-	x	wniosek o ustalenie w planie ogólnym da wszystkich działek objętym planem ogólnym, bez względu na strefę planistyczną, dla których przewidziano ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy, ogólnego postanowienia, że nie mają one zastosowania do infrastruktury technicznej, w szczególności lokalizacji inwestycji celu publicznego - - nie uwzględniono, dokument planu ogólnego nie umożliwia wprowadzenia ustaleń innych niż strefy planistyczne, profile podstawowe i dodatkowe oraz gminne standardy urbanistyczne (parametry zabudowy). Brak jest możliwości dodania jakichkolwiek innych ustaleń. Zwraca się jednak uwagę, że zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, parametr wysokości zabudowy nie jest parametrem, w zakresie którego plany miejscowe muszą być zgodne z planem ogólnym
6	26.06.2026	3549/2026	cały obszar planu	-	x	wniosek o ustalenie w planie ogólnym da wszystkich działek objętym planem ogólnym, bez względu na strefę planistyczną, dla których przewidziano ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy, ogólnego postanowienia, że nie mają one zastosowania do infrastruktury technicznej, w szczególności lokalizacji inwestycji celu publicznego - - nie uwzględniono, dokument planu ogólnego nie umożliwia wprowadzenia ustaleń innych niż strefy planistyczne, profile podstawowe i dodatkowe oraz gminne standardy urbanistyczne (parametry zabudowy). Brak jest możliwości dodania jakichkolwiek innych ustaleń. Zwraca się jednak uwagę, że zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, parametr wysokości zabudowy nie jest parametrem, w zakresie którego plany miejscowe muszą być zgodne z planem ogólnym
7	26.06.2026	3550/2026	cały obszar planu	-	x	wniosek o ustalenie w planie ogólnym da wszystkich działek objętym planem ogólnym, bez względu na strefę planistyczną, dla których przewidziano ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy, ogólnego postanowienia, że nie mają one zastosowania do infrastruktury technicznej, w szczególności lokalizacji inwestycji celu publicznego - - nie uwzględniono, dokument planu ogólnego nie umożliwia wprowadzenia ustaleń innych niż strefy planistyczne, profile podstawowe i dodatkowe oraz gminne standardy urbanistyczne (parametry zabudowy). Brak jest możliwości dodania jakichkolwiek innych ustaleń. Zwraca się jednak uwagę, że zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, parametr wysokości zabudowy nie jest parametrem, w zakresie którego plany miejscowe muszą być zgodne z planem ogólnym
8	09.07.2026	3877/2026	35/5, 35/10, 191/3, 738/5, 187, 691	x	-	wniosek o ponowne rozpatrzenie przeznaczenia terenu i zmianę przypisanej strefy planistycznej ze strefy SO na strefę SN - - uwzględniono, strefę zmieniono z SO na SN
9	09.07.2026	3879/2026	lista działek w treści pisma	x/-	-	wniosek o utworzenie stref mieszkaniowych na terenach będących w zasobie Agencji; dla części działek wniosek o zabudowę mieszkaniową: SJ, SW; dla części działek wniosek o strefę SW - - uwzględniono częściowo - dla działek 35/21-35/45 zmieniono strefę SJ na strefę SW z uwagi na istniejącą zabudowę wielorodzinną na tym obszarze; dla pozostałych wnioskowanych terenów nie uwzględniono uwagi ze względu na obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i ograniczenia z tym związane
10	09.07.2026	3971/2026	35/19, 577/2	-	x	wniosek o zwiększenie parametrów zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, oraz o wyznaczenie strefy SU. Uzasadnienie w piśmie - - nie uwzględniono z uwagi na wymogi organów uzgadniających
11	09.07.2026	email	302/3	-	x	wniosek o dołączenie działki do sąsiedniej strefy SU - - nie uwzględniono, działkę pozostawiono w strefie SJ, natomiast strefa SJ posiada profil dodatkowy teren usług
12	15.07.2026	3974/2026	138/26, 138/24, 138/36, 137/37, 139, 138/43	-	x	wniosek o strefę SW zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy oraz o zwiększenie parametrów zabudowy: maksymalna intensywność zabudowy 2,1, maksymalna powierzchnia zabudowy 44%, maksymalna wysokość zabudowy 17 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% - nie uwzględniono, brak możliwości wyznaczenia dodatkowych stref mieszkaniowych z uwagi na obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i ograniczenia z tym związane.
13	16.07.2026	3988/2026	44SN, 45SN, 46SN, 47SN i 48SN	-	x	wniosek o wyłączenie z możliwości rozbudowy i zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej itp stref: 44SN, 45SN, 46SN, 47SN i 48SN a w szczególności działek 35/2 [dotyczy raczej dz. 35/19] i 577/2 położonych na Helskim Cyplu oraz wprowadzenie dla tego obszaru funkcji zapewniających ochronę przyrody, krajobrazu i walorów kulturowych. Uzasadnienie w piśmie - nie uwzględniono z uwagi na wydane decyzje administracyjne

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

14	16.07.2026	3990/2026	cały obszar planu	-	x	Wniosek o wprowadzenie następujących zmian: - dla działek objętych strefami 1SJ, 2SJ, 3SW, 3SJ, 4SJ, 5SJ, 6SJ, 7SJ, 26SN, 25SN, 29SN, 27SN oraz powierzchni do 1500 metrów kwadratowych nadać jednakowe parametry czyli strefa SJ z parametrami: maksymalna wysokość zabudowy 9 metrów, maksymalna powierzchnia zabudowy 10%, maksymalna intensywność zabudowy 0,2, powierzchnia biologicznie czynna 80% oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek na poziomie 1000 m2, dla działek objętych strefami 1SJ, 2SJ, 3SW, 3SJ, 4SJ, 5SJ, 6SJ, 7SJ, 26SN, 25SN, 29SN, 27SN oraz powierzchni powyżej 1500 metrów kwadratowych nadać jednakowe parametry czyli strefa SJ z parametrami: maksymalna wysokość zabudowy 9 metrów, maksymalna powierzchnia zabudowy 6%, maksymalna intensywność zabudowy 0,1, powierzchnia biologicznie czynna 85% oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek na poziomie 1000 m2 - nie uwzględniono z uwagi na potrzebę racjonalnego wykorzystania przestrzeni
15	16.07.2026	3998/2026	2SP, 3SP, 4SP	-	x	wniosek o zmianę strefy gospodarczej na strefę usługową i zwiększenie wysokości do 13 m dla 2SP oraz 16 m dla 3SP i 4SP - nie uwzględniono z uwagi na położenie stref w granicach portu morskiego oraz wymogi konserwatorskie
16	17.07.2026	4007/2026	844	-	x	wniosek o objęcie działki sąsiadującą strefą 12SW - nie uwzględniono z uwagi na charakter sąsiednich działek
17	17.07.2026	4011/2026	1. 20SO 2. 728/1, 138/41, 133/3 3. 32SN, 30SN, 31SN 4. 20SN	x/-	-	Wnioski o: "1. W zakresie terenu oznaczonego symbolem 20SO wnoszę o wykreślenie tej strefy i podzielenie jej pomiędzy strefy zabudowy oraz strefy zieleni i rekreacji zgodnie z faktycznym przeznaczeniem przedmiotowego terenu oraz granicami istniejących stref funkcjonalnych. 2. W odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na działkach ewidencyjnych o nr 728/1, 138/41 oraz 133/3 przy ul. Kmdr. Z. Przybyszewskiego 7 wnoszę o naniesienie istniejącego budynku na rysunek planu zgodnie ze stanem faktycznym oraz uwzględnienie przedmiotowego budynku mieszkalnego przy ustalaniu granica stref funkcjonalnych rozgraniczających zabudowę mieszkaniową oraz strefę zieleni i rekreacji. 3. W zakresie terenów istniejących parków miejskich na terenie Helu (m.in. tereny 32SN, 30SN oraz 31SN) wnoszę o wprowadzenie zapisów wprowadzających na przedmiotowych terenach całkowity zakaz zabudowy, w tym budynków związanych z usługami sportu i rekreacji oraz usług kultury. 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 20SN wnoszę o wprowadzenie teren otwartego (SO) w pasie nadbrzeżnym, w szczególności w obszarze pasa technicznego celem uwzględnienia uwarunkowań wynikających z obszaru ochrony widokowej". Uzasadnienie w piśmie - Ad.1. Uwzględniono częściowo - strefę SI zmieniono na strefę SI. Ad.2. Uwzględniono - wprowadzono strefę SJ. Ad.3. Nie uwzględniono, pozostawiono dotychczasowe ustalenia, zmiana taka stanowiłaby nadmierne ograniczenia dla zagospodarowania przestrzeni publicznych. Ad.4. Nie uwzględniono, strefa SN jest jedyną strefą, w której zgodnie z Ustawą występuje profil dodatkowy teren plaży, w związku z czym strefa SN jest właściwym ustaleniem dla tego obszaru. Zaznacza się natomiast, że jedyne dopuszczone profile dodatkowe w tej strefie to teren zieleni naturalnej i teren lasu.
18	17.07.2026	4013/2026	834, 258/4, 273/9, 274/5	-	x	wniosek o podwyższenie wysokości zabudowy powyżej 12 m i niższej od wysokości budynków sąsiednich, w związku z sąsiedztwem budynku Urzędu Miasta (wysokość 17,5 m) i budynku wielorodzinnego o wysokości około 15 m - nie uwzględniono z uwagi na charakter zabudowy mieszkalno-usługowej przy ul. Wiejskiej
19	17.07.2026	4014/2026	573/12	x	-	wniosek o zmianę wysokości zabudowy na działce z 16 m na 15 m - uwzględniono, zmieniono parametr wysokości zabudowy na 15 m
20	17.07.2026	4015/2026	518 i 519, strefa 46SN i 48SN	-	x	wniosek o zrównanie wysokości strefy 46SN (15 m) do 12 m tak jak w strefie 48SN - nie uwzględniono, parametry dostosowano do lokalnych uwarunkowań oraz wydanych decyzji administracyjnych
21	17.07.2026	4018/2026	drogi wewnątrzportowe (w szczególności strefy 3-5SP)	-	x	"Wnoszę o zmianę projektu Planu Ogólnego Gminy Miejskiej Hel poprzez wyodrębnienie istniejących dróg wewnątrzportowych jako odrębnej strefy komunikacyjnej SK, zamiast pozostawienia ich w granicach stref gospodarczych, w szczególności strefy 3-5SP, oraz poprzez wyłączenie tych dróg z obszaru uzupełnienia zabudowy 13OUZ. Uwaga obejmuje dwa funkcjonalnie powiązane ciągi komunikacyjne: 1. Ulica prof. Kazimierza Demela Droga wewnętrzna stanowiąca własność Zarządu Portu Morskiego Hel Sp. z o.o., biegnąca przez teren portu morskiego w Helu oraz obszar przyległy w kierunku Cypla Helskiego, obejmująca działki ewidencyjne: - nr 853/2, identyfikator 221101_1.0001.853/2; - nr 569/2, identyfikator 221101_1.0001.569/2; - nr 570, identyfikator 221101_1.0001.570; - nr 573/25, identyfikator 221101_1.0001.573/25;

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

					- nr 173/19, identyfikator 221101_1.0001.173/19; - nr 173/11, identyfikator 221101_1.0001.173/11; - nr 515/5, identyfikator 221101_1.0001.515/5; - odpowiednią część działki nr 173/12, identyfikator 221101_1.0001.173/12. 2. Pozostały ciąg dróg wewnątrzportowych Istniejące pasy dróg przebiegające przez odpowiednie części działek: - nr 573/17, identyfikator 221101_1.0001.573/17; - nr 573/22, identyfikator 221101_1.0001.573/22; - nr 173/7, identyfikator 221101_1.0001.173/7; - nr 573/19, identyfikator 221101_1.0001.573/19; - nr 173/12, identyfikator 221101_1.0001.173/12. W odniesieniu do powyższych nieruchomości wnoszę o: 1. wyłączenie faktycznych pasów dróg wewnątrzportowych ze stref gospodarczych SP, w szczególności ze strefy 3-5SP; 2. objęcie całego ciągłego układu dróg wewnątrzportowych strefą komunikacyjną SK, z przeznaczeniem przede wszystkim na komunikację portową, obsługę komunikacji i infrastrukturę techniczną; 3. funkcjonalne i przestrzenne połączenie strefy SK obejmującej drogi wewnątrzportowe ze strefą 8SK, Nabrzeżem Wyładunkowym, placami przeładunkowymi, halami, magazynami, warsztatami i pozostałym zapleczem portu; 4. wyznaczenie granic strefy SK zgodnie z rzeczywistym przebiegiem dróg, danymi ewidencyjnymi, istniejącym zagospodarowaniem i szerokością niezbędną dla bezpiecznej obsługi portu; 5. zachowanie pełnej ciągłości, przejeźdźności i zdolności manewrowej układu drogowego dla: a) samochodów ciężarowych; b) pojazdów technicznych; c) sprzętu przeładunkowego; d) pojazdów ratowniczych; e) pojazdów przeciwpożarowych; f) pojazdów specjalnych; g) sprzętu wykorzystywanego przy remontach, przebudowie i modernizacji infrastruktury portowej; 6. wyłączenie całego układu dróg wewnątrzportowych z obszaru uzupełnienia zabudowy 13OUZ; 7. wykluczenie w strefie obejmującej drogi: a) usług turystyki; b) usług gastronomii; c) handlu detalicznego; d) zabudowy mieszkaniowej; e) hoteli i obiektów zakwaterowania turystycznego; f) apartamentów na wynajem; g) funkcji niezwiązanych z komunikacją i działalnością portową; 8. wykluczenie lokalizacji w pasach dróg: a) budynków niezwiązanych z infrastrukturą drogową lub portową; b) ogródków gastronomicznych; c) miejsc składowania ograniczających przejazd; d) parkingów służących przede wszystkim funkcjom turystycznym; e) urządzeń reklamowych ograniczających widoczność; f) ogrodzeń, bram i innych elementów ograniczających dostęp służb; g) pozostałych obiektów zmniejszających zdolność manewrową dróg; 9. objęcie strefą infrastrukturalną SI tych fragmentów, które stanowią jednocześnie element budowli hydrotechnicznej, umocnienia brzegowego, infrastruktury ochrony brzegu albo ochrony przeciwpowodziowej; 10. przedstawienie w części graficznej uzasadnienia Planu Ogólnego pełnego i ciągłego układu dróg wewnątrzportowych; 11. ponowne przedstawienie zmienionego projektu Dyrektorowi Urzędu Morskiego w Gdyni." Uzasadnienie w piśmie nie uwzględniono – zgodnie z Ustawą, strefę SK ustala się dla dróg zbiorczych lub dróg wyższych klas. Ponadto z uwagi na specyfikę dokumentu jakim jest plan ogólny, nie zdecydowano o wydzielaniu osobnych stref komunikacyjnych (czy infrastrukturalnych) ze stref SP. Teren komunikacji stanowi profil funkcjonalny w każdej strefie i nie występuje potrzeba osobnego wydzielenia wskazanych dróg, funkcjonalnie związanych z istniejącą zabudową w ustalonych strefach. Brak konieczności usunięcia wygenerowanego obszaru uzupełnienia zabudowy z dróg wewnątrzportowych. Brak konieczności ponownego opiniowania projektu z Dyrektorem Urzędu Morskiego w zakresie omawianych stref. Część uwagi nie dotyczy ustaleń planu ogólnego.
--	--	--	--	--	--

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

22	17.07.2026	4019/2026	581/7, 851/5, 850, 185/4, 851 – strefa 14SW	-	x	"Wnoszę o zmianę projektu Planu Ogólnego Gminy Miejskiej Hel poprzez: - wylączenie całej działki ewidencyjnej nr 581/7, identyfikator 221101_1.0001.581/7, nr 851/5 identyfikator 221101_1.0001.581/5, nr 850 identyfikator 221101_1.0001.850, nr 185/4 221101_1.0001.185/4 nr 851 identyfikator 221101_1.0001.851 ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 14SW; - objęcie całej działki nr 581/7 strefą infrastrukturalną SI; - wykluczenie na tej działce zabudowy mieszkaniowej, w tym wielorodzinnej i jednorodzinnej, oraz usług niezwiązanych bezpośrednio z funkcjonowaniem portu; - przeznaczenie nieruchomości na potrzeby infrastruktury portowej, hydrotechnicznej i technicznej, komunikacji portowej, ochrony brzegu, ochrony przeciwpowodziowej oraz obsługi planowanego rozwoju portu w akwencie HEL.09.Fp; - zabezpieczenie ciągłego i odpowiednio szerokiego pasa dostępu technicznego do brzegu, umocnień, falochronów i przyszłej infrastruktury portowej; - wykazanie zgodności przeznaczenia działki z projektem RD9, stanowiskiem Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni oraz planem rozwoju portu morskiego w Helu." "Wnoszę ponadto o: - przedstawienie stanowiska Zarządu Portu Morskiego Hel Sp. z o.o. dotyczącego objęcia działki nr 581/7 strefą 14SW; - wskazanie, czy przeznaczenie mieszkaniowe jest zgodne z obowiązującym planem rozwoju portu i celem publicznym określonym w planie zagospodarowania wód Portu Hel; - wskazanie terenów lądowych, które mają obsługiwać planowaną rozbudowę Falochronu Zachodniego, budowę drugiego Falochronu Południowego i remontu nabrzeża wschodniego i pozostałej infrastruktury w akwencie HEL.09.Fp; - przedstawienie analizy wpływu zabudowy o wysokości do 18,5 m na funkcjonowanie portu, panoramę Helu, oznakowanie nawigacyjne, bezpieczeństwo żeglugi oraz możliwość prowadzenia robót hydrotechnicznych; - przedstawienie analizy zagrożenia powodziowego i dostępności terenu dla służb ratowniczych oraz technicznych; - przedstawienie analizy wpływu zabudowy o wysokości do 18,5 m na funkcjonowanie wojskowych obszarów zamkniętych Hel-Cypel działka 667, - potwierdzenie, że cała działka nr 581/7 została objęta strefą SI zgodnie ze stanowiskiem Dyrektora Urzędu Morskiego; - ponowne przedstawienie zmienionego projektu Dyrektorowi Urzędu Morskiego w Gdyni do właściwego zaopiniowania lub uzgodnienia; - uzupełnienie uzasadnienia Planu Ogólnego o analizę funkcjonalnego powiązania działki nr 581/7 ze strefą rozwoju portu HEL.09.Fp. W przypadku gdy działka nr 581/7 została już wyłączona ze strefy 14SW w nowszej wersji danych przestrzennych, wnoszę o jednoznaczne wykazanie tego w dokumentacji konsultacyjnej, wskazanie aktualnej strefy działki oraz potwierdzenie, że cała nieruchomość została objęta strefą SI. Analogicznie wnoszę treść do części należącej do Zarządu Portu Morskiego Hel w tym rejonie i potwierdzenie że zostaje on ustanowiony jako obszar planowanej strefy portowej do realizacji inwestycji celu publicznego tj rozbudowy Portu Hel." Uzasadnienie w piśmie nie uwzględniono – projekt planu wraz z ustaleniem strefy 14SW uzyskał pozytywne uzgodnienia wymaganych organów. Pozostała część uwagi nie dotyczy ustaleń treści planu. W kwestii działki 581/7 uwaga bezprzedmiotowa – działka jest już w strefie SI.
23	17.07.2026	4020/2026	dz. 725 i 726	x	-	"Zgłaszam uwagę do konsultowanego projektu Planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel, dotyczącą całych działek ewidencyjnych nr 725 i 726, położonych w obrębie ewidencyjnym 0001 Hel. Wnoszę o: - wylączenie działek nr 725 i 726 ze strefy zieleni i rekreacji oznaczonej symbolem 43SN; - włączenie całych działek nr 725 i 726 do sąsiadującej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczonej symbolem 13SJ; - odpowiednie skorygowanie granicy strefy 13SJ oraz zastosowanie wobec działek nr 725 i 726 profilu funkcjonalnego i parametrów urbanistycznych ustalonych dla tej strefy." Uzasadnienie w piśmie Uwzględniono – działki włączono do sąsiedniej strefy SJ z uwagi na wskazaną odrębną własność. Z uwagi na powierzchnię działek, włączenie ich do strefy z zabudową mieszkaniową nie powoduje przekroczenia obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.
24	17.07.2026	4021/2026	1SP–6SP	-	x	"Uwaga dotycząca parametrów stref gospodarczych 1SP–6SP oraz profili usługowych stref położonych w granicach portu morskiego w Helu I. Żądania dotyczące profili usługowych Wnoszę o: - usunięcie ogólnie określonego „terenu usług” z profilu dodatkowego stref gospodarczych położonych bezpośrednio przy Nabrzeżu Wyladunkowym i w jego zapleczu operacyjnym; - usunięcie ze strefy 8SK obejmującej Nabrzeże Wyladunkowe: a) terenu usług turystyki; b) terenu usług gastronomii; c) terenu usług handlu detalicznego; - wykluczenie w strefach położonych wzdłuż Nabrzeża Wyladunkowego: a) hoteli; b) budynków zakwaterowania turystycznego; c) apartamentów na wynajem; d) zabudowy mieszkaniowej; e) usług rekreacyjnych i rozrywkowych; f) handlu i gastronomii niezwiązanych bezpośrednio z działalnością portową; g) innych funkcji wymagających ochrony przed hałasem, zapachami, oświetleniem, ruchem ciężkim albo nocnym funkcjonowaniem portu;

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

					4. zachowanie pierwszeństwa działalności: a) rybackiej; b) przeładunkowej; c) magazynowej; d) technicznej i remontowej; e) związanej z obsługą i zaopatrzeniem jednostek; f) związanej z transportem morskim; g) logistycznej; h) ratowniczej; i) związanej z utrzymaniem infrastruktury portowej; 5. przestrzenne wydzielanie ewentualnych terenów usług turystycznych, gastronomicznych i pasażerskich poza Nabrzeżem Wyladunkowym i jego bezpośrednim zapleczem operacyjnym, w części portu związanej z przystanią pasażerską albo Basenem Wewnętrznym – jachtowym; 6. w przypadku gdy na poziomie planu ogólnego nie jest możliwe prawnie skuteczne ograniczenie szerokiej klasy „teren usług” wyłącznie do usług portowych – całkowite usunięcie tej klasy z profilu stref bezpośrednio przylegających do nabrzeża, a szczegółowe dopuszczenie niezbędnych usług portowych dopiero w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. [...] II. Żądania dotyczące parametrów stref gospodarczych [...] Wnoszę o obniżenie powyższych parametrów, w szczególności dla stref 2SP–5SP, oraz o przyjęcie wartości nie wyższych niż: Strefa; Wnioskowana maks. nadziemna intensywność; Wnioskowany maks. udział powierzchni zabudowy; Wnioskowana maks. wysokość; Min. PBC 1SP; 1,4; 60%; 8 m; 20% 2SP; 1,5; 60%; 8 m; 20% 3SP; 1,8; 60%; 11 m; 20% 4SP; 1,8; 60%; 12 m; 20% 5SP; 1,8; 60%; 12 m; 20% 6SP; 1,8; 60%; 12 m; 20% Wskazane wartości powinny stanowić górne granice. Dopuszczalne jest przyjęcie wartości niższych, jeżeli wynika to z analizy stateczności nabrzeży, potrzeb operacyjnych portu, ochrony panoramy Helu, uwarunkowań konserwatorskich albo wymogów bezpieczeństwa. Alternatywnie, jeżeli gmina nie przyjmie powyższego zróżnicowania, wnoszę co najmniej o: - ograniczenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 60%; - ograniczenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 1,8; - ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m; dla stref gospodarczych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Nabrzeża Wyladunkowego. [...] Wnoszę ponadto o: 1. przedstawienie analizy zapotrzebowania portu na powierzchni: a) wyladunkowe; b) przeładunkowe; c) manewrowe; d) magazynowe; e) techniczne; f) remontowe; g) ratownicze; 2. przedstawienie analizy skutków pełnego wykorzystania maksymalnych parametrów każdej ze stref 1SP–6SP; 3. wykonanie wizualizacji maksymalnej dopuszczanej zabudowy widocznej od strony akwenu HEL.08.Fp; 4. analizę wpływu maksymalnej zabudowy na: a) stateczność nabrzeży; b) dostęp techniczny; c) ochronę przeciwpożarową; d) ratownictwo; e) ruch ciężarowy; f) możliwość modernizacji portu; g) panoramę miasta; 5. wyjaśnienie, dlaczego dla stref 2SP–5SP przyjęto udział powierzchni zabudowy do 80% oraz intensywność do 3,2; 6. przedstawienie dokumentów lub analiz portowych, z których wynikają przyjęte wartości; 7. wskazanie, czy parametry zostały uzgodnione z Zarządem Portu Morskiego Hel Sp. z o.o.; 8. uzupełnienie uzasadnienia Planu Ogólnego o przyczyny przyjęcia każdego z parametrów i sposób uwzględnienia specyfiki portu." Uzasadnienie w piśmie nie uwzględniono – zgodnie z Ustawą brak jest możliwości uszczegółowienia typu usług w strefach SP, natomiast nie zdecydowano o całkowitym wykreśleniu profilu teren usług, z uwagi m.in. na dotychczasowo istniejące usługi lub też na usługi portowe nie mieszczące się w pojęciu terenu produkcji. Również w strefie 8SK pozostawiono dotychczas ustalone profile dodatkowe. Pozostawiono dotychczas ustalone parametry zabudowy, które uzyskały odpowiednie uzgodnienia i opinie. Część pozostałych uwag nie dotyczy ustaleń planu ogólnego.
--	--	--	--	--	--

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

25	17.07.2026	4022/2026	„rejon istniejącego cmentarza przy ul. Dworcowej, strefa SC, strefa 7SW i obszar uzupełnienia zabudowy 13OUZ”	-	x	„Uwaga do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel oraz do prognozy oddziaływania na środowisko – rejon istniejącego cmentarza przy ul. Dworcowej, strefa SC, strefa 7SW i obszar uzupełnienia zabudowy 13OUZ Wnoszę o zmianę projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w rejonie istniejącego cmentarza przy ul. Dworcowej poprzez: 1. zweryfikowanie granic strefy cmentarza SC i dostosowanie ich do prawnej oraz faktycznej granicy terenu czynnego cmentarza; 2. wyznaczenie, na podstawie danych geodezyjnych, pasów ograniczeń sanitarnych w odległości 50 m i 150 m od granicy cmentarza oraz przedstawienie ich w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego; 3. wyłączenie z granic strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 7SW oraz z obszaru uzupełnienia zabudowy 13OUZ wszystkich niezabudowanych części działek położonych w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza; 4. objęcie terenów położonych w pasie do 50 m od granicy cmentarza strefą planistyczną, której profil funkcjonalny nie dopuszcza nowej zabudowy mieszkaniowej ani innych obiektów objętych ograniczeniami wynikającymi z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r., w szczególności odpowiednio ukształtowaną strefą otwartą SO albo strefą zieleni i rekreacji SN bez profili umożliwiających nową zabudowę kubaturową sprzeczną z ograniczeniami sanitarnymi; 5. pozostawienie możliwości nowej zabudowy mieszkaniowej w pasie od 50 m do 150 m od granicy cmentarza wyłącznie po przedstawieniu dokumentów potwierdzających, że cały ten obszar posiada sieć wodociągową oraz że wszystkie znajdujące się w nim budynki korzystające z wody są podłączone do tej sieci; w przypadku niewykazania tych warunków wnoszę o wyłączenie również tego pasa ze strefy 7SW i z obszaru 13OUZ w zakresie dopuszczającym nową zabudowę mieszkaniową; 6. uzupełnienie uzasadnienia planu ogólnego o szczegółowe wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref SC i 7SW oraz obszaru 13OUZ w przyjętych granicach, z przedstawieniem wyników pomiarów odległości od cmentarza, analizy istniejącej zabudowy, stanu uzbrojenia wodociągowego i ograniczeń sanitarnych; 7. uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko o analizę wpływu projektowanego zagospodarowania sąsiedztwa cmentarza na zdrowie i warunki życia ludzi, wody podziemne, powierzchnię ziemi oraz dobra materialne, a także o analizę rozwiązań alternatywnych, w szczególności wariantu wyłączenia pasa do 50 m ze strefy mieszkaniowej i z obszaru uzupełnienia zabudowy; 8. ponowne obliczenie chłonności niezabudowanych terenów w strefach mieszkaniowych po usunięciu powierzchni, na których realizacja zabudowy mieszkaniowej jest wyłączona albo ograniczona przepisami sanitarnymi; 9. ponowienie wymaganych opinii i uzgodnień, w szczególności z właściwym państwowym inspektorem sanitarnym, oraz odpowiedniego etapu konsultacji społecznych, jeżeli zakres wprowadzonych zmian będzie miał charakter istotny.” Uzasadnienie w piśmie nie uwzględniono – granice strefy SC i 7SW oraz obszar uzupełnienia zabudowy pozostawiono w dotychczasowej postaci. Zaznacza się, że graniczące ze strefą 1SC istniejące garaże włączono w strefę SW jako funkcję towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej i adekwatną dla tej strefy, co nie jest równoznaczne z innymi planami inwestycyjnymi na tym obszarze. Wszelka inna zabudowa musiałaby być zgodna z przepisami odrębnymi w zakresie odległości od cmentarza, co w przypadku omawianych działek nie jest możliwe. Pozostałej części uwagi nie uwzględniono, część uwagi nie dotyczy ustaleń planu. Brak konieczności ponownego uzgodnienia i opiniowania planu w zakresie ustaleń w rejonie cmentarza.
26	17.07.2026	4026/2026	- 39SN (rejon m.in. dz. 206/19, 209) - 9SU (m.in. dz. 302/6, 302/9)	x	-	Strefę SN obejmującą korty tenisowe należy zmienić na strefę SU z uwagi na parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Strefę 9SU należy włączyć w strefę 11SW z uwagi na funkcję budynków - uwzględniono, utworzono strefę 7SU. Korty tenisowe posiadają nawierzchnię z mączki ceglanej, a zmiana stanowi korektę minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wcześniej ustalonej jako 90%. Strefa usługowa pozwala na ustalenie wskaźnika 30%. Pozostałe ustalone parametry to intensywność 0, powierzchnia zabudowy 0% i wysokość 0 m, które nie pozwolą na realizację żadnej zabudowy. Zmiana ma na celu doprowadzenie do zgodności ustaleń planu ogólnego z faktycznym stanem zagospodarowania terenu. - uwzględniono, strefę 9SU zabudowaną istniejącymi budynkami włączono w sąsiednią strefę SW.
27	17.07.2026	4031/2026	138/24	-	x	wniosek o ustalenie strefy SW oraz pozostawienie obszaru uzupełnienia zabudowy, w związku z procedowaną decyzją o warunkach zabudowy oraz wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy - nie uwzględniono z uwagi na obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i ograniczenia z tym związane

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

28	17.07.2026	4031/2026	48/38, 48/4, 48/5, 48/38	x/-	-	1. Dla działek 48/38, 578/2 - wniosek o rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania, zagospodarowanie działek sąsiednich oraz wydane dla terenu warunki zabudowy. Uzasadnienie w piśmie. 2. Dla działek 48/4, 48/5 - wniosek o włączenie działek do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 6SW z jednoczesnym pozostawieniem ustalonego dla tych działek obszaru uzupełnienia zabudowy. Uzasadniono, że razem z sąsiednimi działkami działki stanowią własność jednego podmiotu, zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz stanowią jedno zamierzenie budowlane. 3. Dla działki 48/38 - wniosek o włączenie całej powierzchni działki do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Uzasadnienie w piśmie. - Ad.1. Nie uwzględniono, brak możliwości rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy dla obszaru o powierzchni wnioskowanych działek. Ad.2. Uwzględniono częściowo - działki włączono w strefę SW natomiast ograniczono obszar uzupełnienia zabudowy do strefy SJ. Ad.3. Nie uwzględniono, ustalenie strefy SW na całej powierzchni działki w projekcie planu nie uzyskało pozytywnego uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Gdańsku.
29	17.07.2026	4031/2026	48/80, 48/81, 48/82, 32/78	-	x	Wniosek o ustalenie dla działek strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z jednoczesnym pozostawieniem ustalonego obszaru uzupełnienia zabudowy zgodnie z procedowaną decyzją o warunkach zabudowy - nie uwzględniono, brak możliwości wyznaczenia dodatkowych stref mieszkaniowych z uwagi na obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i ograniczenia z tym związane
30	17.07.2026	4032/2026	„Uwaga dotyczy w szczególności stref: - 1SJ–6SJ; - 6SW, 11SW, 12SW i 14SW; - 2SU, 4SU, 5SU, 6SU, 7SU, 8SU i 9SU; - 13SN, 25SN i 26SN; - pozostałych stref SN obejmujących lasy, wydmy i zieleń naturalną.”	x/-	-	"Wnoszę o ponowną analizę i dostosowanie projektu Planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel do ustaleń Planu ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Uwaga dotyczy w szczególności stref: - 1SJ–6SJ; - 6SW, 11SW, 12SW i 14SW; - 2SU, 4SU, 5SU, 6SU, 7SU, 8SU i 9SU; - 13SN, 25SN i 26SN; - pozostałych stref SN obejmujących lasy, wydmy i zieleń naturalną.” „Wnoszę o: 1. sporządzenie przestrzennej nakładki granic stref planu ogólnego na granice obszarów i działań ochronnych określonych w Planie ochrony NPK; 2. obniżenie maksymalnej wysokości, nadziemnej intensywności i udziału powierzchni zabudowy w strefach, dla których przyjęto parametry wyższe niż wynikające z Planu ochrony; 3. zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach, w których przyjęto wartość niższą od wymagań ochronnych; 4. objęcie strefą otwartą SO fragmentu strefy 13SN położonego w obszarze działania BK_I_3; 5. zmianę strefy 26SN w zakresie obszaru BK_I_5 obejmującego wydmy na strefę SO; 6. zmianę strefy 25SN w zakresie obszaru BK_II na SO albo usunięcie z jej profilu funkcji umożliwiających zabudowę kubaturową, wylesienie lub istotne przekształcenie terenu; 7. usunięcie ze stref obejmujących lasy i wydmy profili dodatkowych umożliwiających działalność usługową, rekreacyjną lub infrastrukturalną prowadzącą do trwałego przekształcenia siedlisk; 8. ponowne przedstawienie zmienionego projektu właściwym organom ochrony przyrody.” Uzasadnienie w piśmie Uwzględniono częściowo – po uwzględnieniu części uwag z konsultacji, projekt poddano ponownemu uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W ramach procedury ponownego uzgodnienia wprowadzono dodatkowe zmiany w projekcie w zakresie stref 26SN, 1SJ, 3SJ (numeracja z etapu konsultacji) oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy na tych strefach. Zmniejszono ponadto parametr wysokości zabudowy w strefie 2SJ (aktualna numeracja), oraz wykreślono część profili dodatkowych ze strefy 26SN (aktualna numeracja). Zmieniony projekt uzyskał uzgodnienie RDOŚ. Pozostałe części uwagi nie uwzględniono. Zaznacza się ponadto, że wiele ustanowionych stref zawiera zróżnicowane profile dodatkowe, dlatego uszczegółowienie wysokości i innych parametrów zabudowy zgodnie z Planem ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. może zostać ustalone i ograniczone na kolejnych etapach konkretnej inwestycji w zależności od jej funkcji (w procedurze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy decyzji o warunkach zabudowy).

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

31	17.07.2026	4033/2026	cały obszar planu	-	x	"Wnoszę o uzupełnienie uzasadnienia projektu oraz prognozy oddziaływania na środowisko o analizę skumulowanego wpływu maksymalnej dopuszczalnej zabudowy na panoramę Helu, historyczną skalę miasta i krajobraz Półwyspu Helskiego. Wnoszę o: - wykonanie modelu przestrzennego zakładającego jednocześnie wykorzystanie w każdej strefie maksymalnej wysokości, maksymalnej nadziemnej intensywności oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy; - przedstawienie wizualizacji panoramy: - od strony Zatoki Puckiej, - z torów podejściowych do portu, - od strony otwartego morza, - z rejonu Cypla Helskiego, - z portu i przystani pasażerskiej, - z głównych ulic oraz historycznego osiedla rybackiego; - objęcie analizą w szczególności stref 12SW, 14SW, stref SU, stref 1SP-6SP oraz pozostałych stref o wysokości przekraczającej tradycyjną skalę zabudowy; - wykazanie zgodności przyjętych parametrów z Audytem krajobrazowym, wytycznymi konserwatorskimi, Planem ochrony NPK oraz ochroną panoramy określoną dla akwenów portowych; - obniżenie parametrów w strefach, dla których analiza wykaże zasłonięcie panoramy, dominację nad zabudową historyczną albo utworzenie zwartej bariery kubaturowej; - przedstawienie konkretnych podstaw przyjęcia maksymalnej wysokości każdej z analizowanych stref." Uzasadnienie w piśmie nie uwzględniono – uwaga nie dotyczy ustaleń planu ogólnego
32	17.07.2026	4034/2026	cały obszar planu	x/-	-	"Wnoszę o ponowne przeanalizowanie wszystkich obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w projekcie Planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel. Wnoszę o wyłączenie z OUZ: - drog publicznych i wewnętrznych; - nabrzeży, falochronów, placów portowych i zaplecza operacyjnego portu; - terenów infrastruktury technicznej i hydrotechnicznej; - cmientarza i terenów objętych ograniczeniami sanitarnymi; - plaż, wydmy i pasa technicznego; - lasów i terenów zieleni naturalnej; - obszarów zagrożonych powodzią; - terenów zamkniętych i objętych ograniczeniami obronnymi; - nieruchomości przeznaczonych pod cele publiczne, na których zabudowa mieszkaniowa lub ogólnousługowa byłaby sprzeczna z podstawową funkcją; - terenów, które nie stanowią rzeczywistych luk w istniejącej strukturze zabudowy. Wnoszę również o przedstawienie dla każdego OUZ: 1. powierzchni; 2. zastosowanej metody wyznaczenia; 3. liczby istniejących budynków; 4. terenów niezabudowanych; 5. ograniczeń zabudowy; 6. przewidywanej chłonności; 7. uzasadnienia pozostawienia w OUZ terenów infrastrukturalnych, przyrodniczych albo zagrożonych." Uzasadnienie w piśmie Uwzględniono częściowo – nie występuje konieczność ograniczenia wygenerowanego obszaru uzupełnienia zabudowy z większości wskazanych obszarów. Brak konieczności modyfikacji uzasadnienia do projektu we wskazanym zakresie, ponadto ta część uwagi nie dotyczy ustaleń planu ogólnego. Częściowe uwzględnienie na obszarze strefy 42SN (aktualna numeracja).

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

33	17.07.2026	4035/2026	cały obszar planu	-	x	"Wnoszę o wstrzymanie dalszego procedowania projektu Planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel do czasu wykazania, że strategiczna ocena oddziaływania na środowisko została przeprowadzona prawidłowo, kompletnie i w odniesieniu do aktualnej wersji projektu. Wnoszę w szczególności o: 1. przedstawienie dokumentów potwierdzających uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz właściwym państwowym inspektorem sanitarnym zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko; 2. wskazanie daty i oznaczenia wersji projektu planu, dla której sporządzono prognozę; 3. wskazanie, której wersji projektu dotyczyły uzyskane opinie i uzgodnienia; 4. sporządzenie nowej albo odpowiednio uzupełnionej prognozy, jeżeli po jej opracowaniu dokonano zmian: a) granic stref planistycznych, b) profili funkcjonalnych, c) parametrów zabudowy, d) granic obszarów uzupełnienia zabudowy, e) przeznaczenia terenów portowych, leśnych, wydmych, przybrzeżnych albo zagrożonych powodzią; 5. ponowne uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień dla aktualnej, kompletnej wersji projektu przeznaczonej do uchwalenia; 6. ponowienie konsultacji społecznych, jeżeli po przeprowadzeniu strategicznej oceny zostaną wprowadzone istotne zmiany mogące wpływać na środowisko, zdrowie ludzi, krajobraz albo sposób zagospodarowania nieruchomości; 7. uzupełnienie uzasadnienia projektu o chronologiczne zestawienie wszystkich wersji projektu, prognozy, opinii, uzgodnień oraz zmian wprowadzonych po ich uzyskaniu." Uzasadnienie w piśmie nie uwzględniono – uwaga nie dotyczy ustaleń planu ogólnego. Zaznacza się natomiast, że w wyniku uwzględnienia części uwag i ponownego przekazania projektu do uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem ochrony Środowiska, przed ponownym uzgodnieniem zaktualizowano prognozę środowiskową w niezbędnym zakresie.
34	17.07.2026	4036/2026	cały obszar planu	-	x	"Wnoszę o uzupełnienie uzasadnienia projektu Planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel oraz dokumentacji prac planistycznych o kompletne zestawienie wszystkich uwag, warunków i zastrzeżeń zgłoszonych przez organy opiniujące i uzgadniające. Zestawienie powinno obejmować w szczególności stanowiska: 1. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska; 2. Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni; 3. Nadmorskiego Parku Krajobrazowego; 4. właściwego państwowego inspektora sanitarnego; 5. organów ochrony zabytków; 6. organów właściwych w sprawach ochrony przed powodzią i gospodarowania wodami; 7. pozostałych organów opiniujących i uzgadniających. Dla każdego stanowiska należy wskazać: 1. datę i znak pisma; 2. dokładną treść uwagi albo warunku; 3. strefę, obszar i działki, których stanowisko dotyczyło; 4. sposób uwzględnienia w projekcie; 5. datę i oznaczenie wersji projektu, w której dokonano zmiany; 6. uzasadnienie nieuwzględnienia albo częściowego uwzględnienia; 7. informację, czy projekt po zmianie ponownie przedstawiono właściwemu organowi; 8. informację, czy zmianę uwzględniono również w prognozie oddziaływania na środowisko." Uzasadnienie w piśmie nie uwzględniono – uwaga nie dotyczy ustaleń planu ogólnego. Ponadto brak konieczności uzupełnienia uzasadnienia projektu o ww. elementy. Zaznacza się, że na stronie BIP udostępniono pisma organów z etapu opiniowania i uzgodnień. Pisma te oraz ich wykazy zostaną również umieszczone w dokumentacji prac planistycznych zgodnie z przepisami Ustawy po uchwaleniu planu ogólnego.

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

35	17.07.2026	4037/2026	cały obszar planu	x/-	-	"Wnoszę o weryfikację granicy projektu Planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel i jednoznaczne wyłączenie z niej wszystkich części stanowiących morskie wody wewnętrzne. Wnoszę o: 1. porównanie granicy i obliczeń projektu z aktualnymi danymi dotyczącymi: a) granicy administracyjnej gminy, b) morskich wód wewnętrznych, c) linii brzegu, d) granicy portu morskiego, e) granic działek ewidencyjnych, f) granic akwenów objętych planowaniem przestrzennym obszarów morskich; 2. usunięcie stref planistycznych i OUZ wyznaczonych na morskich wodach wewnętrznych; 3. opublikowanie jednej mapy porównawczej przedstawiającej granicę planu ogólnego, linię brzegu, granicę portu, pas techniczny, morskie wody wewnętrzne, działki ewidencyjne, akweny Hel.08 Fp i Hel 09 Fp. i strefy planistyczne; 4. wyjaśnienie wszystkich rozbieżności pomiędzy geometrią GML a materiałami graficznymi udostępnionymi mieszkańcom; 5. ponowne obliczenie powierzchni stref i OUZ po skorygowaniu granicy projektu." Uzasadnienie w piśmie uwzględniono częściowo – skorygowano granicę planu ogólnego i co za tym idzie stref planistycznych, które znajdowały się w granicach morskich wód wewnętrznych. Pozostała część uwagi nie dotyczy ustaleń planu ogólnego.
36	17.07.2026	4038/2026	cały obszar planu	-	x	"Wnoszę o uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko projektu Planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel tak, aby przedstawiała rzeczywiste, maksymalne i skumulowane skutki realizacji ustaleń planu. Prognoza powinna obejmować: 1. ocenę skutków wykorzystania w każdej strefie: a) maksymalnej wysokości, b) maksymalnej intensywności, c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, d) najszerszego dopuszczonego profilu funkcjonalnego; 2. porównanie wariantu przyjętego z wariantami: a) niższej intensywności, b) ograniczenia turystyki, c) wyłączenia terenów konfliktowych z zabudowy, d) zachowania istniejącego zagospodarowania; 3. ocenę skumulowanego wpływu na: a) obszary Natura 2000, b) siedliska wydumowe i leśne, c) wody podziemne i powierzchniowe, d) powierzchnię ziemi, e) krajobraz, f) zabytki, g) zdrowie i warunki życia ludzi; 4. ocenę sezonowego wzrostu liczby użytkowników miasta oraz wpływu na pobór wody, ścieki, odpady, ruch, parkowanie, hałas i emisję światła; 5. analizę zagrożenia powodziowego, sztormowego, erozji brzegu i wzrostu poziomu morza; 6. analizę wpływu zabudowy przybrzeżnej na dostęp techniczny, stateczność nabrzeży i możliwość utrzymania urządzeń ochrony brzegu; 7. wskazanie konkretnych środków ograniczających negatywne oddziaływania, które zostaną wprowadzone do profili i parametrów planu; 8. określenie mierzalnych wskaźników monitorowania skutków realizacji planu; 9. wskazanie działań naprawczych podejmowanych w przypadku wystąpienia nieprzewidzianych negatywnych oddziaływań." Uzasadnienie w piśmie nie uwzględniono - uwaga nie dotyczy ustaleń planu ogólnego. Zaznacza się natomiast, że w wyniku uwzględnienia części uwag i ponownego przekazania projektu do uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem ochrony Środowiska, przed ponownym uzgodnieniem zaktualizowano prognozę środowiskową w niezbędnym zakresie.

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

37	17.07.2026	4039/2026	cały obszar planu	-	x	"Wnoszę o ponowną analizę profili funkcjonalnych stref mieszkaniowych i ograniczenie w nich usług turystyki oraz zakwaterowania, jeżeli ich dopuszczenie może prowadzić do wypierania funkcji stałego zamieszkania. Wnoszę o: 1. wskazanie, jaka część chłonności stref mieszkaniowych ma odpowiadać potrzebom stałych mieszkańców, a jaka może zostać wykorzystana jako zakwaterowanie turystyczne; 2. usunięcie usług turystyki z profili dodatkowych stref, w których podstawowym celem powinno być stałe zamieszkanie; 3. ograniczenie możliwości powstawania: a) apartoteli, b) zespołów apartamentów na wynajem, c) obiektów zakwaterowania turystycznego, d) obiektów faktycznie pełniących funkcję hotelową; 4. skoncentrowanie nowych funkcji hotelowych i turystycznych w terenach posiadających odpowiednią obsługę komunikacyjną, parkingową i infrastrukturalną; 5. uzupełnienie uzasadnienia i prognozy o analizę wpływu rozwoju zakwaterowania turystycznego na: a) dostępność mieszkań, b) ceny i koszty zamieszkania, c) sezonowe zaludnienie, d) ruch i parkowanie, e) hałas, f) odpady i ścieki, g) pobór wody, h) usługi publiczne; 6. przedstawienie wariantu alternatywnego ograniczającego funkcje turystyczne w strefach mieszkaniowych." Uzasadnienie w piśmie nie uwzględniono – zgodnie z Ustawą strefy mieszkaniowe (SJ i SW) posiadają profil teren usług jako profil podstawowy, tj. profil który zawsze należy do danej strefy. Ustawowo nie istnieje również możliwość zawężenia tego profilu w przypadku tych stref. W związku z powyższym, na etapie planu ogólnego ograniczenie powstania wskazanych w uwadze: „aparthoteli, zespołów apartamentów na wynajem, obiektów zakwaterowania turystycznego, obiektów faktycznie pełniących funkcję hotelową” nie jest możliwe w procedurze planu ogólnego poprzez ograniczenie profili funkcjonalnych. Pozostała część uwagi nie dotyczy ustaleń planu ogólnego.
38	17.07.2026	4040/2026	cały obszar planu	-	x	"Wnoszę o ponowne obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności terenów niezabudowanych po wyłączeniu powierzchni, które nie mogą albo nie powinny zostać zabudowane. Z obliczeń należy wyłączyć w szczególności: - pas techniczny; - plaże i wydmy; - lasy; - obszary zagrożone powodzią; - siedliska i obszary chronione; - pasy sanitarne cmentarza; - nabrzeża i zaplecze operacyjne portu; - drogi i ciągi komunikacyjne; - budowle hydrotechniczne; - infrastrukturę techniczną; - tereny zamknięte i ich strefy ochronne; - inne tereny objęte zakazami albo ograniczeniami zabudowy. Wnoszę ponadto o przedstawienie wpływu realizacji maksymalnej chłonności planu na: 1. sieć wodociagową i zasoby wody; 2. kanalizację i oczyszczanie ścieków; 3. gospodarkę odpadami; 4. układ drogowy, transport publiczny i parkingi; 5. drogi ewakuacyjne i dostęp służb; 6. ochronę przeciwpożarową; 7. opiekę zdrowotną, oświatę i inne usługi publiczne; 8. sieci energetyczne i techniczne; 9. sezonowe obciążenie miasta. Analiza powinna odrębnie wskazywać liczbę stałych mieszkańców oraz liczbę sezonowych użytkowników obiektów turystycznych." Uzasadnienie w piśmie nie uwzględniono – uwaga nie dotyczy ustaleń planu ogólnego. Przyjęta metodyka obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności terenów niezabudowanych jest prawidłowa i nie wymaga modyfikacji.

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

39	17.07.2026	4041/2026	cały obszar planu	-	x	"Wnoszę o kompleksową weryfikację wszystkich stref planistycznych i obszarów uzupełnienia zabudowy nakładających się na: 1. pas techniczny; 2. plaże; 3. wydmy; 4. lasy ochronne; 5. obszary szczególnego zagrożenia powodzią; 6. tereny narażone na erozję i oddziaływanie sztormów; 7. tereny bez istniejących umocnień brzegowych. Wnoszę o: 1. wyłączenie z OUZ wszystkich niezabudowanych terenów plażowych, wydmych, leśnych i zalewowych; 2. objęcie naturalnych terenów plażowych, wydmych i leśnych strefą otwartą SO; 3. objęcie strefą infrastrukturalną SI terenów zajętych przez: a) umocnienia brzegowe, b) falochrony, c) budowle hydrotechniczne, d) urządzenia ochrony brzegu, e) infrastrukturę przeciwpowodziową, f) techniczne ciągi dostępu do tych urządzeń; 4. zmianę odpowiednich części stref 13SN, 21SN, 22SN i 6SK na SO albo SI, zależnie od rzeczywistej funkcji i zagospodarowania terenu; 5. przedstawienie w części graficznej uzasadnienia granic pasa technicznego, pasa ochronnego, plaż, wydmy, lasów, obszarów zagrożenia powodziowego i urządzeń ochrony brzegu; 6. uzupełnienie prognozy o ocenę skumulowanych skutków sztormów, erozji, podnoszenia się poziomu morza, zalania, podtopień oraz utraty dostępu technicznego i ewakuacyjnego; 7. ponowienie uzgodnienia projektu z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni." Uzasadnienie w piśmie nie uwzględniono – strefy i obszary uzupełnienia zabudowy nie wymagają modyfikacji i pozostawiono w dotychczasowym kształcie (za wyjątkiem uwzględnienia części uwag i wytycznych wynikających z ponownego uzgodnienia projektu z RDOŚ). W kwestiach ochrony przyrody oraz zagrożenia powodziowego uzyskano wymagane uzgodnienia. Projekt nie wymaga ponownego opiniowania z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni. Część uwag nie dotyczy ustaleń planu ogólnego.
40	17.07.2026	4042/2026	dz. 160	-	x	"Wnoszę o zmianę projektu Planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w odniesieniu do całej działki ewidencyjnej nr 160, obręb ewidencyjny 0001 Hel, identyfikator 221101_1.0001.160, poprzez: 1. wyłączenie całej działki nr 160 ze strefy zieleni i rekreacji oznaczonej symbolem 45SN, identyfikator: PL.ZIPPZP.11977/221101-POG/1POG-45SN/20260611T000000; 2. objęcie całej działki nr 160 strefą otwartą SO, przez włączenie jej do sąsiedniej strefy otwartej albo wyznaczenie odrębnej strefy SO; 3. niewprowadzanie dla tej strefy profilu dodatkowego, w szczególności obejmującego teren zieleni urządzonej oraz tereny instalacji odnawialnych źródeł energii; 4. ustalenie dla działki następujących parametrów: a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0; b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0%; c) maksymalna wysokość zabudowy – 0 m, rozumiana jako zakaz lokalizacji budynków; d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 100%; 5. zachowanie całej działki jako terenu zieleni naturalnej, wysokiego drzewostanu, roślinności o charakterze łąkowym oraz naturalnej retencji wód słodkich; 6. ustalenie zakazu lokalizacji na działce: a) budynków i innych obiektów kubaturowych; b) usług sportu i rekreacji; c) obiektów turystycznych, gastronomicznych, handlowych i sanitarnych; d) pawilonów sezonowych; e) ogrodów działkowych; f) boisk, kortów, placów rekreacyjnych i innych utwardzonych obiektów sportowych; g) parkingów; h) nowych dróg i placów; i) obiektów reklamowych; j) instalacji odnawialnych źródeł energii; k) obiektów infrastruktury technicznej wymagających wzniesienia budynku, wycinki drzew, utwardzenia albo zmiany stosunków wodnych; 7. dopuszczenie wyłącznie istniejącej lub niezbędnej infrastruktury liniowej oraz niekubaturowych działań służących ochronie przyrody, retencji, pielęgnacji zieleni i zapewnieniu bezpieczeństwa, pod warunkiem zachowania drzewostanu oraz stosunków wodnych; 8. ustalenie zakazu: a) niwelowania i podwyższania terenu; b) zasypywania naturalnych zagłębień; c) osuszania i drenowania gruntu; d) obniżania poziomu wód gruntowych; e) odprowadzania wody poza teren działki; f) trwałego utwardzania powierzchni; g) wycinki istniejących drzew, z wyjątkiem udokumentowanych zabiegów sanitarnych albo działań koniecznych ze względu na bezpieczeństwo; 9. wyłączenie całej działki nr 160 z obszaru uzupełnienia zabudowy, jeżeli działka lub jej część została objęta którymkolwiek OUZ; 10. wyłączenie działki z obliczeń chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę;

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

					11. zachowanie działki jako niezabudowanej strefy buforowej chroniącej przestrzenny i krajobrazowy kontekst zabytkowego zespołu latarni morskiej w Helu; 12. ochronę osi i ciągu widokowego ul. Bałtyckiej prowadzącego w kierunku latarni morskiej, w tym przez zakaz lokalizowania na działce obiektów, ogrodzeń, reklam, oświetlenia i infrastruktury zakłócających ekspozycję zabytku; 13. zachowanie istniejącego wysokiego drzewostanu jako naturalnej oprawy krajobrazowej, tła i osłony zabytkowego zespołu latarni; 14. przedstawienie w części graficznej uzasadnienia planu: a) położenia działki nr 160; b) granicy zabytkowego zespołu latarni morskiej; c) ewentualnego otoczenia zabytku objętego wpisem do rejestru; d) osi widokowej ul. Bałtyckiej; e) istniejącego drzewostanu; f) form ochrony przyrody; g) obszaru zagrożonego podtopieniami od wód gruntowych; 15. wykonanie przed uchwaleniem planu: a) inwentaryzacji przyrodniczej; b) inwentaryzacji dendrologicznej; c) rozpoznania siedliskowego; d) analizy hydrologicznej i hydrogeologicznej; e) oceny funkcji retencyjnej działki; f) analizy krajobrazowej i widokowej; g) wizualizacji zabudowy o parametrach obecnie dopuszczonych w 45SN, widzianej od strony ul. Bałtyckiej oraz zabytkowego zespołu latarni; 16. uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko o analizę wpływu zabudowy, utwardzenia, wycinki drzew i odwodnienia działki na: a) obszar Natura 2000; b) Nadmorski Park Krajobrazowy; c) siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt; d) poziom i jakość wód gruntowych; e) naturalną retencję; f) drzewa i roślinność łąkową; g) ryzyko podtopień nieruchomości sąsiednich; h) krajobrazowe i zabytkowe otoczenie latarni morskiej; 17. przedstawienie wariantu alternatywnego zakładającego zachowanie całej działki bez zabudowy, wycinki, utwardzania i zmiany stosunków wodnych; 18. ponowne przedstawienie zmienionego projektu do zaopiniowania Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków oraz do właściwego uzgodnienia Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska." Uzasadnienie w piśmie nie uwzględniono – ustalenia dla strefy 45SN (numeracja z etapu konsultacji społecznych) obejmującej działkę nr 160 pozostawiono w dotychczasowej postaci. Zaznacza się, że maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy to 10%, dopuszczone profile dodatkowe to jedynie teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej oraz teren lasu. Ponadto z uwagi na ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy, wszelkie zagospodarowanie terenu będzie musiało być poprzedzone procedurą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskaniem uzgodnienia m.in. Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i uwzględnienia wskazanych wymogów uzgodnień. Część uwagi nie dotyczy ustaleń planu ogólnego.
41	17.07.2026	4043/2026	„Uwaga dotyczy części strefy usługowej 7SU oraz części obszaru uzupełnienia zabudowy 13OUZ, obejmujących Bulwar Nadmorski, plażę i nadbrzeżny pas przestrzeni publicznej.”	-	x "Wnoszę o zmianę projektu Planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel poprzez całkowite wycofanie możliwości realizacji nowej zabudowy na obszarze Bulwaru Nadmorskiego, plaży, pasa bezpośrednio przylegającego do brzegu Zatoki Puckiej oraz terenów niezbędnych do obsługi i ochrony brzegu. Uwaga dotyczy części strefy usługowej 7SU oraz części obszaru uzupełnienia zabudowy 13OUZ, obejmujących Bulwar Nadmorski, plażę i nadbrzeżny pas przestrzeni publicznej. Wnoszę w szczególności o: 1. wyłączenie całego pasa Bulwaru Nadmorskiego, plaży i terenów bezpośrednio przylegających do brzegu ze strefy usługowej 7SU; 2. całkowite wyłączenie tych terenów z obszaru uzupełnienia zabudowy 13OUZ; 3. ograniczenie granic strefy 7SU wyłącznie do terenów istniejącej zabudowy usługowej położonych po stronie miejskiej, poza Bulwarem Nadmorskim, plażą, pasem technicznym i infrastrukturą ochrony brzegu; 4. objęcie plaży strefą zieleni i rekreacji SN, zgodnie ze stanowiskiem Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, z ustaleniem: a) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 0%; b) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 0,0; c) zakazu lokalizacji budynków; d) zachowania terenu plaży jako ogólnodostępnej przestrzeni niezabudowanej; 5. objęcie istniejącego ciągu Bulwaru Nadmorskiego odpowiednio wyodrębnioną strefą komunikacyjną SK, przeznaczoną na publiczną komunikację pieszą, rowerową, dostęp ratowniczy i techniczny, bez profilu dodatkowego umożliwiającego usługi i zabudowę kubaturową; 6. objęcie strefą infrastrukturalną SI tych fragmentów terenu, które obejmują: a) umocnienia brzegowe; b) budowle hydrotechniczne; c) urządzenia ochrony brzegu; d) infrastrukturę przeciwpowodziową; e) techniczne ciągi dostępu do tych urządzeń; 7. ustalenie na całym obszarze Bulwaru Nadmorskiego i plaży zakazu lokalizowania: a) hoteli, pensjonatów i apartoteli; b) obiektów zakwaterowania turystycznego; c) apartamentów na wynajem; d) budynków gastronomicznych i handlowych; e) magazynów i zapleczy dostaw; f) prywatnych ogrodzeń i wydzielonych stref komercyjnych; g) ogródków gastronomicznych trwałe albo sezonowo ograniczających szerokość bulwaru dotyczy : ulicy i drogi awaryjnej; h) urządzeń reklamowych; i) obiektów i instalacji zasłaniających widok na Zatokę Pucką w tym zabudowy stałej na działkach 221101_1.0001.565/2 oraz 221101_1.0001.567/2; j) innych obiektów kubaturowych niezwiązanych bezpośrednio z ochroną brzegu i bezpieczeństwem; 8. zachowanie ciągłego, ogólnodostępnego pasa nadbrzeżnego o szerokości zapewniającej: a) swobodny ruch pieszy; b) dostęp osób z niepełnosprawnościami; c) ruch rowerowy, jeżeli jest prowadzony w tym ciągu; d) dostęp pojazdów ratowniczych; e) dostęp służb technicznych; f) prowadzenie prac związanych z ochroną i utrzymaniem brzegu; g) ewakuację w przypadku zagrożenia; 9. zachowanie nieprzerwanego publicznego dostępu do plaży i brzegu Zatoki Puckiej; 10. ustalenie zakazu zmiany publicznego charakteru Bulwaru Nadmorskiego przez jego dzierżawienie, zabudowywanie, grodzenie albo trwałe zajmowanie na potrzeby funkcji komercyjnych; 11. ochronę otwarcia widokowych z Bulwaru Nadmorskiego na Zatokę Pucką oraz panoramy miasta widzianej od strony wody;

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

					12. wykonanie analizy krajobrazowej przedstawiającej maksymalne zagospodarowanie dopuszczone obecnie w strefie 7SU, w tym zabudowę o wysokości do 12 m, intensywności 1,5 i udziale powierzchni zabudowy do 50%; 13. przedstawienie wizualizacji maksymalnej zabudowy: a) od strony Zatoki Puckiej; b) z przebiegu Bulwaru Nadmorskiego; c) z plaży; d) z głównych dojeżdż do brzegu; e) z rejonu historycznej zabudowy miasta; 14. zweryfikowanie przebiegu pasa technicznego i pasa ochronnego oraz wyłączenie z 7SU i 13OUZ wszystkich fragmentów położonych w tych obszarach, jeżeli są niezbędne do ochrony brzegu, zabezpieczenia przeciwpowodziowego albo dostępu technicznego; 15. zweryfikowanie położenia terenu względem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza oraz obszarów narażonych na spiętrzenia sztormowe; 16. uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko o ocenę skumulowanego wpływu zabudowy usługowej wzdłuż Bulwaru Nadmorskiego na: a) krajobraz; b) dostęp mieszkańców do brzegu; c) bezpieczeństwo powodziowe; d) powierzchnię uszczelnioną; e) odpływ wód opadowych; f) hałas i emisję światła; g) ruch samochodowy i parkowanie; h) ilość ścieków i odpadów; i) wody Zatoki Puckiej; j) ptaki i pozostałe elementy środowiska przybrzeżnego; 17. przedstawienie wariantu alternatywnego zakładającego zachowanie Bulwaru Nadmorskiego i plaży bez nowej zabudowy kubaturowej; 18. ponowne przedstawienie zmienionego projektu Dyrektorowi Urzędu Morskiego w Gdyni, właściwym organom ochrony przyrody oraz Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków." Uzasadnienie w piśmie nie uwzględniono – zaznacza się, że wymienione obszary obejmują strefę 38SN (aktualna numeracja) która jest odpowiednią strefą dla rejonu plaży. Strefy SN jako jedyne posiadają profil funkcjonalny teren plaży. Uwaga dotyczy również strefy 42 SN i częściowo 8SU. Dla strefy 42SN nie dopuszczono profilu dodatkowego teren usług turystyki. Natomiast dla strefy SU nie ma możliwości zawężenia pojęcia „teren usług”. Granice wyznaczonych stref i obszaru uzupełnienia zabudowy uważa się za prawidłowe i nie dokonano zmian w ich przebiegu. Ad.10 – brak możliwości wprowadzania dodatkowych wiążących ustaleń w dokumencie planu ogólnego (strefy planistyczne, ich profile funkcjonalne, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszar zabudowy śródmiejskiej stanowią jedyne ustalenia planu ogólnego. Również uzasadnienie planu ogólnego nie stanowi miejsca w którym można umieścić wiążące ustalenia. Część uwagi nie dotyczy ustaleń planu ogólnego.
42	17.07.2026	4044/2026	-	x	[Wstęp uwagi w treści pisma] Mając na uwadze powyższe przedstawione rekomendacje mają na celu uzupełnienie projektu Planu oraz usprawnienie procesu jego procedowania, przy jednoczesnym zwiększeniu transparentności przyjętych rozwiązań i możliwości ich obiektywnej oceny. 1. Projekt Planu powinien zostać doprowadzony do zgodności z Planem ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, ustanowionym uchwałą nr 789/LXIII/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 marca 2024 r., oraz z uchwałą nr XXVI/155/08 Rady Miasta Helu z dnia 29 października 2008 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Helski Cypel, dla każdej z oznaczonych stref. 2. Wnosi się o wykazanie, w formie analizy i tabeli zgodności, że granice oraz profile funkcjonalne stref planistycznych projektu Planu uwzględniają ustalenia Planu ochrony dla Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Helski Cypel oraz pasa technicznego brzegu morskiego. Analiza powinna uwzględniać oddziaływania skumulowane, wpływ na poziom antropopresji, krajobraz oraz zagrożenie powodziowe i wykazać, że przyjęte rozwiązania planistyczne nie utrudnią realizacji celów ochrony przyrody ani nie zwiększą podatności obszaru na skutki powodzi i zmian klimatu. 3. Rekomenduje się dostosowanie maksymalnych wysokości zabudowy określonych w projekcie Planu do wartości wynikających z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Hel uchwalonego Uchwałą Nr VII/49/2003 Rady Miasta Helu z dnia 25 kwietnia 2003 r, w szczególności na terenach objętych formami ochrony przyrody oraz w obszarach o wysokich wartościach krajobrazowych i kulturowych. 4. Rekomenduje się uzupełnienie uzasadnienia projektu Planu o analizę wyjaśniającą przesłanki wyznaczenia „obszarów rozwojowych pod względem turystyki i rekreacji”, w szczególności na terenach objętych formami ochrony przyrody. Analiza powinna wskazywać podstawy merytoryczne i planistyczne przyjętych rozwiązań oraz wykazywać ich zgodność z ustaleniami i celami ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Helski Cypel. 5. Rekomenduje się dokonanie korekty projektu Planu poprzez wyodrębnienie terenów o najwyższych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych Helskiego Cypla, obejmujących w szczególności lasy, wydmy i skupiska zieleni wysokiej, jako strefy otwartej SO. Jednocześnie rekomenduje się ograniczenie możliwości przekształcania istniejącej zabudowy do jej obecnego śladu, wysokości i kubatury oraz dostosowanie ustaleń planu w sposób zapewniający zachowanie ekspozycji latarni morskiej, otoczenia zabytkowych obiektów militarnych oraz naturalnych walorów krajobrazowych i przyrodniczych obszaru. 6. Wnosi się o uzupełnienie projektu i prognozy o mapę ciągłości siedlisk leśnych i wydmy na Cyplu Helskim oraz wskazanie wszystkich miejsc, w

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

					których strefy umożliwiające zabudowę przecinają lub fragmentują te siedliska. W miejscach powodujących fragmentację należy zmienić strefę na SO albo wprowadzić ciągłe pasy terenów otwartych łączące większe kompleksy przyrodnicze. 7. Wnosi się o zmianę profili funkcjonalnych dla terenów położonych w granicach zespołu przyrodniczokrajobrazowego Helski Cyfel poprzez pozostawienie funkcji przyrodniczych jako dominujących oraz ograniczenie funkcji usługowych, turystycznych, gastronomicznych, handlowych, zdrowotnych, sportowych i rekreacyjnych wyłącznie do terenów już trwale zagospodarowanych. 8. Na terenach niezabudowanych, leśnych i wydмовych należy wykluczyć możliwość wprowadzania nowych funkcji komercyjnych, pozostawiając jedynie urządzenia służące ochronie przyrody, edukacji ekologicznej oraz kanalizowaniu ruchu turystycznego, o ile nie powodują one przekształcenia krajobrazu ani zwiększenia antropopresji. 9. Rekomenduje się zmianę ustaleń dla strefy 46SN oraz 47SN poprzez ograniczenie jej do terenów już zainwestowanych, objęcie drzewostanu strefą SO oraz dostosowanie parametrów zabudowy do istniejącego zagospodarowania. W szczególności rekomenduje się ograniczenie wysokości i intensywności zabudowy oraz wykluczenie możliwości realizacji nowych dróg, parkingów i innych utwardzeń kosztem drzew oraz przekształcania naturalnej rzeźby terenu na obszarach dotychczas biologicznie czynnych, tak aby zachować walory przyrodnicze i krajobrazowe Helskiego Cypla oraz ograniczyć wzrost antropopresji. 10. Rekomenduje się wydzielenie działki nr 152/4, obejmującej latarnię morską wpisaną do rejestru zabytków, jako odrębnej strefy planistycznej z parametrami odpowiadającymi istniejącemu zagospodarowaniu oraz profilem funkcjonalnym ukierunkowanym na ochronę zabytku. Ustalenia tej strefy powinny wykluczać możliwość realizacji nowej zabudowy konkurującej z dominantą krajobrazową latarni oraz zapewniać ochronę jej osi i przedpola widokowego. 11. Jednocześnie rekomenduje się rozważenie objęcia bezpośredniego otoczenia latarni ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków, w celu zapewnienia trwałej ochrony ekspozycji obiektu i jego historycznego krajobrazu. Pozostała część strefy 42SN powinna zostać ograniczona do funkcji związanych z ochroną przyrody i zabytków, edukacją oraz obsługą ruchu pieszego. 12. Wnosi się o określenie w strefach 42SN–48SN maksymalnego udziału powierzchni utwardzonych, niezależnie od wskaźnika powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Projekt określa powierzchnię zabudowy i powierzchnię biologicznie czynną, ale nie zawsze ogranicza pozostałą powierzchnię, która może zostać przeznaczona pod parkingi, drogi, tarasy i place. Takie utwardzenia prowadzą do uszkodzenia gleby, zmiany odpływu wód, przekształcenia wydym i zwiększenia antropopresji. 13. Rekomenduje się uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko o analizę wariantu maksymalnego, obejmującą skutki pełnego wykorzystania parametrów zabudowy i zagospodarowania przewidzianych dla stref 41SN–48SN. Analiza powinna określać maksymalną możliwą skalę zabudowy i utwardzeń oraz oceniać ich wpływ na powierzchnię lasów, wydym i zieleni naturalnej, ciągłość kompleksów leśnych, rzeźbę wydymową, korytarze ekologiczne, poziom antropopresji, presję turystyczną oraz krajobraz chroniony zespołu 14. Rekomenduje się zmianę ustaleń projektu w sposób zapewniający, że parametry zabudowy przypisane strefom planistycznym będą odnosiły się wyłącznie do terenów już zagospodarowanych i nie obejmą jednocześnie terenów zachowujących naturalny charakter. W szczególności rekomenduje się wykluczenie możliwości wykorzystania potencjału inwestycyjnego wynikającego z parametrów zabudowy na terenach leśnych, wydмовych czy pasa technicznego objętych strefami 43SN, 46SN, 47SN i 48SN. 15. Rekomenduje się uzupełnienie projektu Planu o rozwiązania zapewniające ochronę krajobrazu oraz najcenniejszych panoram i osi widokowych Gminy Miejskiej Hel, w szczególności panoramy Cypla Helskiego, ekspozycji latarni morskiej, krajobrazu wydmowego i leśnego oraz sylwetki miasta widzianej od strony morza i Zatoki Puckiej. W tym celu rekomenduje się dostosowanie parametrów zabudowy, w szczególności maksymalnej wysokości obiektów, do wartości zapewniających zachowanie tych walorów krajobrazowych. 16. Rekomenduje się przedstawienie projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na sesji Rady Miasta w formie prezentacji obejmującej najważniejsze założenia dokumentu, sposób uwzględnienia celów ochrony przyrody oraz skutki przyjętych rozwiązań planistycznych. 17. Rekomenduje się również zorganizowanie otwartego spotkania informacyjno-konsultacyjnego dla mieszkańców przed uchwaleniem Planu, podczas którego zostaną przedstawione najważniejsze rozwiązania projektu oraz sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag. Informacja o terminie i miejscu spotkania powinna być przekazana z odpowiednim wyprzedzeniem z wykorzystaniem aktywnych kanałów komunikacji Miasta, takich jak strona internetowa, media społecznościowe, Biuletyn Informacji Publicznej oraz inne zwyczajowo przyjęte formy informowania mieszkańców, tak aby zapewnić rzeczywisty udział społeczności lokalnej w procesie planistycznym. 18. Rekomenduje się sporządzenie i udostępnienie przed uchwaleniem Planu Ogólnego kompletnego zestawienia wszystkich uwag i wniosków
--	--	--	--	--	--

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

						zgłoszonych do projektu dokumentu wraz z merytorycznym uzasadnieniem sposobu ich rozpatrzenia, obejmującym wskazanie, które uwagi zostały uwzględnione, częściowo uwzględnione lub odrzucone oraz z jakich przyczyn. Takie zestawienie zapewni transparentność procesu planistycznego oraz umożliwi Radzie Miasta i mieszkańcom ocenę sposobu uwzględnienia zgłoszonych postulatów przed podjęciem uchwały. ----- Nie uwzględniono - część uwag i rekomendacji nie dotyczy ustaleń planu ogólnego. Część uwag odnosi się do procedury sporządzania planu. Procedurę przeprowadzono i przeprowadza się zgodnie z Ustawą. W kwestiach wymienionych w piśmie uwag dotyczących ustaleń planu nie zdecydowano się na wprowadzenie zmian. Zaznacza się, że projekt planu uzyskał wymagane uzgodnienia zarówno na etapie opiniowania i uzgodnień oraz po przekazaniu do ponownego uzgodnienia w wyniku uwzględnienia części uwag po etapie konsultacji. Szczegółowe ograniczenie możliwości zabudowy lub konkretnych parametrów czy funkcji terenu nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych lub procedury decyzji o warunkach zabudowy dla konkretnych inwestycji, przy uwzględnieniu warunków uzgodnień z odpowiednimi organami na tych etapach. Ad.12 – ustawowy brak możliwości ustalania w planie ogólnym wiążących ustaleń parametrów zabudowy innych niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
43	17.07.2026	email	12SJ	-	x	wniosek o zwiększenie parametrów zabudowy dla strefy 12SJ - - nie uwzględniono - brak możliwości zwiększenia ustalonych parametrów z uwagi na występujący na terenie działki obszar zagrożenia powodziowego i uzgodnienie z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Gdańsku
44	20.07.2026	4076/2026	859	-	x	wniosek o dopuszczenie profilu funkcjonalnego teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - - nie uwzględniono z uwagi na charakter sąsiednich działek

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel w trakcie konsultacji społecznych

45	17.07.2026	email	cały obszar planu	-	x	Szanowny Panie Burmistrzu, w związku z prowadzoną procedurą konsultacji projektu Planu Ogólnego Miasta Hel zwracam się z wnioskiem o przesunięcie terminu składania uwag do czasu przeprowadzenia publicznej prezentacji projektu dla mieszkańców – podczas sesji Rady Miasta Hel lub na odrębnym, otwartym spotkaniu informacyjnym. Plan ogólny jest jednym z najważniejszych dokumentów kształtujących przyszły rozwój miasta. Jego ustalenia będą miały wpływ na sposób zagospodarowania przestrzeni, możliwości rozwoju inwestycyjnego oraz jakość życia mieszkańców przez wiele kolejnych lat. Z tego względu dokument tej rangi wymaga nie tylko zachowania wymogów formalnych procedury, ale przede wszystkim zapewnienia mieszkańcom realnej możliwości zapoznania się z jego założeniami oraz przeprowadzenia pogłębionej analizy przed upływem terminu zgłaszania uwag. Pragnę również zwrócić uwagę na sposób informowania mieszkańców o przebiegu konsultacji społecznych. Informacja o spotkaniach konsultacyjnych dotyczących Planu Ogólnego Miasta Hel powinna być rozpowszechniana z wykorzystaniem wszystkich dostępnych kanałów komunikacji pozostających w dyspozycji Urzędu Miasta, w tym oficjalnej strony internetowej, profilu Urzędu Miasta w mediach społecznościowych oraz innych powszechnie wykorzystywanych narzędzi komunikacji. Ograniczenie się wyłącznie do publikacji ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej nie zapewni skutecznego dotarcia do mieszkańców i nie sprzyja ich aktywnemu udziałowi w konsultacjach. Jednocześnie zwracam uwagę, że na oficjalnych profilach Urzędu Miasta w mediach społecznościowych brak jest informacji o przebiegu dotychczasowych spotkań konsultacyjnych, ich podsumowań czy relacji. W efekcie mieszkańcy, którzy nie mogli uczestniczyć w spotkaniach, zostali pozbawieni możliwości zapoznania się z przedstawionymi informacjami i śledzenia przebiegu procesu planistycznego. Trudno uznać taki sposób komunikacji za odpowiadający standardom przejrzystości i otwartości, jakich mieszkańcy mają prawo oczekiwać od organów samorządu terytorialnego. W mojej ocenie właściwym rozwiązaniem będzie zorganizowanie otwartej prezentacji projektu Planu Ogólnego Miasta Hel dla mieszkańców, a następnie wyznaczenie nowego terminu składania uwag, tak aby wszyscy zainteresowani mieli możliwość rzetelnego zapoznania się z dokumentem i przygotowania merytorycznych stanowisk. Liczę, że przedstawiony wniosek spotka się z przychylnym rozpatrzeniem. Jestem przekonana, że zapewnienie mieszkańcom rzeczywistego udziału w procesie planistycznym będzie wyrazem troski o transparentność działania Urzędu Miasta oraz pozwoli wypracować rozwiązania odpowiadające potrzebom lokalnej społeczności. - nie uwzględniono. Termin składania uwag wyznaczono zgodnie z ustawową procedurą, również zgodnie z którą w trakcie trwania konsultacji społecznych zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego w języku niespecjalistycznym oraz zorganizowano punkt konsultacyjny. Oba spotkania odbyły się po godzinach pracy urzędu. Mieszkańcy, którzy nie mieli możliwości pojawienia się na obu spotkaniach mieli możliwość zapoznania się z projektem planu na portalu BIP poprzez udostępniony w ogłoszeniu link, lub w Urzędzie Miasta Helu w godzinach pracy urzędu przez cały okres trwania konsultacji.
----	------------	-------	-------------------	---	---	--

*W wykazie zawarto jedynie wnioski które wpłynęły w wyznaczonym terminie

Wyjaśnienie użytych w wykazie skrótów stref planistycznych:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SU – strefa usługowa
- SP – strefa gospodarcza
- SI – strefa infrastrukturalna
- SN – strefa zieleni i rekreacji
- SC – strefa cmentarzy
- SO – strefa otwarta
- SK – strefa komunikacyjna

MIROSŁAW Elektronicznie
PIOTR podpisany przez
WĄDOŁOW **MIROSŁAW PIOTR**
SKI **WĄDOŁOWSKI**
 Data: 2026.08.21
 12:17:31 +02'00'

Burmistrz Helu