



PLAN OGÓLNY
GMINY MIEJSKIEJ HEL
- UZASADNIENIE -

mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska
inż. Wiktoria Witosławska
mgr inż. Arkadiusz Świder – środowisko przyrodnicze

Sierpień 2026 r.

UZASADNIENIE

**do projektu uchwały w sprawie planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel
część tekstowa**

Spis treści:

- 1. Podstawa prawna**
- 2. Przedmiot opracowania**
 - 1) Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego**
 - 2) Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego**
- 3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy**
- 4. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)**
 - 1) Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy**
 - 2) Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (zgodnie z §1 rozporządzenia)**
 - 3) Rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy**
- 5. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej**
- 6. Wyznaczenie stref planistycznych**
 - 1) Rodzaje stref planistycznych**
 - 2) Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**
 - 3) Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych**
 - 4) Wyznaczenie stref planistycznych**
- 7. Gminne standardy urbanistyczne**
 - 1) Uzasadnienie ustaleń, główne założenia**
 - 2) Gminny katalog stref planistycznych**

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1.1 – część graficzna uzasadnienia w skali 1:18 000 – rysunek planu ogólnego i uwarunkowań;**
- 2) załącznik nr 1.2 – część graficzna uzasadnienia w skali 1:6 500 – rysunek planu ogólnego i uwarunkowań – przybliżenie;**
- 3) załącznik nr 2.1 – część graficzna uzasadnienia w skali 1:18 000 – rysunek planu ogólnego;**
- 4) załącznik nr 2.2 – część graficzna uzasadnienia w skali 1: 6 500 – rysunek planu ogólnego – przybliżenie;**
- 5) załącznik nr 3.1 – część graficzna uzasadnienia w skali 1:18 000 – rysunek uwarunkowań;**
- 6) załącznik nr 3.2 – część graficzna uzasadnienia w skali 1: 6 500 – rysunek uwarunkowań – przybliżenie;**
- 7) załącznik nr 4.1 – część graficzna uzasadnienia w skali 1:10 000 – rysunek planu ogólnego – parametry – cz. południowa;**
- 8) załącznik nr 4.2 – część graficzna uzasadnienia w skali 1:10 000 – rysunek planu ogólnego – parametry – cz. północna**

1. Podstawa prawna

Plan ogólny opracowany został w oparciu o uchwałę nr LV/417/24 Rady Miasta Helu z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel. Projekt planu obejmuje obszar całej Gminy Miejskiej Hel, z wyłączeniem terenów zamkniętych określonych przez Ministra Obrony Narodowej, oraz z wyłączeniem terenów zamkniętych określonych w decyzji nr 24 Szefa Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 listopada 2006 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych na nieruchomościach Skarbu Państwa będących w zarządzie Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, a także z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych.

Plan ogólny Gminy Miejskiej Hel sporządzono na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej „Ustawą”, a także jej przepisów wykonawczych tj.:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

2. Przedmiot opracowania

Zgodnie z artykułem 13h ust. 1 Ustawy, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Część graficzna stanowi **załączniki nr 1.1-4.2** do niniejszego uzasadnienia.

1) Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego

Zgodnie art. 13h ust. 2 Ustawy, część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) *przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;* - opisano w rozdziale 5. niniejszego opracowania;
- 2) *przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;* - opisano w rozdziale 4. niniejszego opracowania; w planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej;
- 3) *przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;* - opisano w rozdziale 6. niniejszego opracowania;
- 4) *sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b –* opisano w rozdziale 3. oraz w pozostałych rozdziałach niniejszego opracowania.

2) Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego

Zgodnie z art. 13h ust. 3 Ustawy, część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) *danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1; (tj. lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, oraz lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów o których mowa w art. 13f ust. 7 pkt 4, (dot. ustalenia różnych regulacji dla różnych obszarów gminy, w tym objęcia standardami części obszarów gminy, określając w sposób jednoznaczny granice tych obszarów)), w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;*
- 2) *granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;*
- 3) *obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.*

Zgodnie art. 13h ust. 4 Ustawy:

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 (tj. rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu), przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Ww. elementy uwzględniono zgodnie z legendą załączników graficznych do niniejszego uzasadnienia.

3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

Zgodnie z art. 13b Ustawy, *ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:*

1) *politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;* - gmina nie posiada własnej strategii rozwoju. Ustalenia planu są natomiast zgodne ze Strategią Rozwoju Ziemi Puckiej na lata 2016 – 2025, i umożliwiają realizację działań w niej zawartych;

2) *ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;* - na etapie sporządzania planu ogólnego zweryfikowano ustalenia „Planu Zagospodarowania Województwa Pomorskiego 2030” przyjętego uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Na obszarze Gminy Miejskiej Hel w ww. dokumencie nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego będące zadaniami samorządu województwa. Przewiduje się natomiast realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, niebędących zadaniami samorządu województwa:

- 1) Inwestycje wynikające z Planu gospodarki odpadami,
- 2) Umocnienia brzegowe (km 36,0-38,0) obejmujące Cypel półwyspu – miasto Hel (z wyłączeniem portu),
- 3) Sztuczne zasilanie (km 44,4-46,4) – Jurata 1,
- 4) Sztuczne zasilanie; umocnienia brzegowe (km 46,4 48,3) – Jurata 2,
- 5) Monitoring i badania dotyczące ustalenia aktualnego stanu brzegu morskiego – Półwysep Helski od nasady półwyspu do km 71,5.

Sporządzony plan ogólny Gminy Miejskiej Hel ma na celu umożliwienie realizacji ww. przedsięwzięć. Ustalenia lokalizacji stref planistycznych oraz wyznaczone dla nich standardy urbanistyczne uwzględniają również określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zasady zagospodarowania przestrzennego odnoszące się do Gminy Miejskiej Hel;

3) znajdujące się na obszarze gminy:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny - na obszarze Gminy Miejskiej Hel występują następujące formy ochrony przyrody:

- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski (cały obszar opracowania),
- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 Zatoka Pucka (graniczy z obszarem opracowania, na obszarze zatoki),
- Nadmorski Park Krajobrazowy,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Helski Cypel,
- Rezerwat przyrody Helskie Wydmy,
- Użytek ekologiczny Helskie Wydmy,
- Dwa pomniki przyrody – dęb szypułkowy i topola.

Ww. uwarunkowania zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez ograniczenie ustalania stref planistycznych z zabudową, oraz określenie standardów urbanistycznych dostosowanych do lokalnego krajobrazu i charakteru zabudowy.

Dla Nadmorskiego parku Krajobrazowego obowiązuje Uchwała nr 789/LXIII/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Ustalenia projektu planu ogólnego nie naruszają założeń ww. dokumentu. Plan ochrony ustala parametry zabudowy dla wybranych typów zabudowy, stanowiące wytyczne dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na znaczące przemieszanie funkcji zabudowy występujące w Helu, na szczeblu planu ogólnego dla stref SJ i SW ustalono wyższe parametry niż zakładane w planie ochrony dla samodzielnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej. Natomiast uszczegółowienie wysokości i innych parametrów zabudowy 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);

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału - oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza, uwarunkowanie uwzględniono poprzez ograniczenie stref z zabudową oraz ograniczenia w dopuszczonych parametrach i profilach dodatkowych. Zaznacza się, że wszelkie zagospodarowanie wynikające z ustalonego przeznaczenia w strefach planistycznych na

obszarach szczególnego zagrożenia powodzią będzie wiązało się z koniecznością przeprowadzenia procedury uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (na obszarach uzupełnienia zabudowy) lub uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie których ustalone zostaną szczegółowe ograniczenia i zasady zagospodarowania terenu w związku z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią;

c) obszary gruntów zmeliorowanych - nie jest prowadzony rejestr gruntów zmeliorowanych;

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy - nie występują na obszarze gminy;

e) strefy ochronne ujęć wody - uwzględniono poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie ustalenia stref potencjalnie uciążliwych oraz ograniczenie rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy;

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych - nie występują na obszarze gminy;

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi - nie występują na obszarze gminy;

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji - nie występują na obszarze gminy;

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej - nie występują na obszarze gminy;

j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej - na obszarze Helu w ewidencji i rejestrze zabytków ujęto poszczególne obiekty militarne, obszar cmentarza, obiekty w rejonie latarni morskiej, modernistyczny kościół przy ul. Żeromskiego i budynek gotyckiego kościoła przy ul. Wiejskiej. Ochroną objęto ponadto obszar zabudowy ulicy Wiejskiej oraz pojedyncze budynki w tym obszarze. W ewidencji i rejestrze zabytków znajdują się również pojedyncze stanowiska archeologiczne. Obiekty zabytkowe wpłynęły na ustalone parametry zabudowy, wysokość i intensywność zabudowy, natomiast szczegółowe ustalenie zasad zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek nastąpi na etapie procedury decyzji o warunkach zabudowy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne - nie występują na obszarze gminy;

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne - na obszarze gminy występują tereny zamknięte określone przez Ministra Obrony Narodowej wraz z ich strefami ochronnymi, oraz tereny zamknięte określone w decyzji nr 24 Szefa Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 listopada 2006 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych na nieruchomościach Skarbu Państwa będących w zarządzie Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej – grunty te zgodnie z przepisami wyłączono z granic projektu planu ogólnego. Występują również tereny zamknięte określone przez Ministra Infrastruktury, dla których ustalono strefy komunikacji. Strefy ochronne terenów zamkniętych uwzględniono przy ustalaniu parametrów zabudowy;

m) obszary ograniczonego użytkowania - nie występują na obszarze gminy;

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji - nie występują na obszarze gminy;

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji - nie występują na obszarze gminy;

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją - nie występują na obszarze gminy;

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne - Na obszarze gminy nie występują użytki rolne klas I-III. Grunty leśne w gminie obejmują powierzchnię ok. 15,5 km². Uwarunkowanie uwzględniono poprzez ograniczenie nadmiernego rozprzestrzeniania zabudowy;

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - nie występują na obszarze gminy;

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego - oznaczono obszar pasa technicznego, uwarunkowanie uwzględniono poprzez ograniczenie stref z zabudową;

4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu - planowane obiekty infrastruktury technicznej i transportowej w gminie możliwe są do zrealizowania w ustalonych strefach planistycznych (profile podstawowe lub dodatkowe poszczególnych stref umożliwiają przeznaczenie w planach miejscowych pod komunikację lub infrastrukturę techniczną). Ponadto wyznaczone strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową oraz strefy usługowe oraz strefy zieleni i rekreacji, szczególnie na działkach własności gminy, umożliwiają realizację obiektów infrastruktury społecznej;

5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe - w granicach projektu planu ogólnego gminy znajdują się trzy krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego, tj. Plaże i wydmy Mierzei Helskiej, Rezerwat przyrody „Helskie Wydmy” oraz Lasy nadmorskie w rejonie Helu. Zawarte w audycie rekomendacje i wnioski uwzględniono przede wszystkim poprzez ustalenia stref otwartych oraz stref zieleni i rekreacji oraz ograniczenie parametrów zabudowy w strefach dopuszczających zabudowę na obszarze krajobrazów priorytetowych;

6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – opracowanie sporządzono 02.2026 r. Treść dokumentu uwzględniono przede wszystkim poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i ograniczenie rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy.

Predyspozycje i ograniczenia rozwoju przestrzenno – funkcjonalnego gminy zawarte w sporządzonej ekofizjografii:

- gmina zajmuje końcowy fragment piaszczystej mierzei, która jest jedną z najbardziej dynamicznych struktur brzegowych Bałtyku. Rejon Helu jest strefą naturalnej nadbudowy lądu, gdzie linia brzegowa historycznie przesuwiała się w stronę morza o ponad 100 metrów;

- kompleksy leśne o charakterze boru nadmorskiego zajmują aż 90% lądowej powierzchni tego obszaru. Kluczowym walorem są systemy wydm białych i szarych (np. Góra Szwedów), które pełnią funkcję naturalnej ochrony zaplecza lądowego;
- obszar gminy Hel jest siedliskiem wielu prawnie chronionych gatunków, w tym fok szarych, morświnów oraz rzadkich ptaków migrujących (np. ohar, biegus rdzawy). Kluczowym elementem są podwodne łąki trawy morskiej (*Zostera marina*), które stabilizują dno i tłumią energię fal;
- prawie cały obszar gminy objęty jest ochroną w ramach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz europejskiej sieci Natura 2000.
- Plan ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego z 2024 roku wprowadza rygorystyczne wytyczne, w tym zakaz nowej zabudowy w pasie 200 metrów od brzegu morskiego. Inwestycje muszą nawiązywać do tradycyjnej architektury kaszubskiej, co ogranicza wysokość budynków (zazwyczaj do dwóch kondygnacji) i wymusza stosowanie dachów dwuspadowych;
- poziom Bałtyku podnosi się o ok. 4,8 mm rocznie, co jest tempem wyższym od średniej globalnej. Według pesymistycznych scenariuszy (RCP 8.5), do 2100 roku poziom wody wzrośnie o ponad metr, co grozi okresowym zalewaniem niskich terenów i może doprowadzić do przekształcenia Helu w wyspę;
- osady eoliczne (luźne piaski wydmy) stanowią niekorzystne warunki dla ciężkiej zabudowy ze względu na brak spójności i występowanie gruntów słabonośnych w podłożu;
- znaczna część gminy leży w pasie technicznym, który jest przeznaczony wyłącznie do celów ochrony brzegu; obowiązuje tam całkowity zakaz zabudowy kubaturowej, a inwestorzy nie otrzymują odszkodowań za szkody wyrządzone przez morze;
- rozwój zainwestowania w gminie jest limitowany przez sezonową wydajność Oczyszczalni Ścieków w Swarzewie, która w lecie pracuje na granicy przepustowości (obsługując do 130 tys. RLM). Ponadto 95% gruntów w mieście Hel to własność prywatna, co utrudnia wygospodarowanie nowych przestrzeni publicznych.
- ze względu na unikatowe walory krajobrazowe i konieczność ochrony wód podziemnych, na terenie całej gminy obowiązuje zakaz lokalizacji składowisk odpadów.
- niekontrolowana urbanizacja i "dzika zabudowa" (np. nielegalne powiększanie pól kempingowych poprzez nasypywanie ziemi) prowadzą do niszczenia cennych trzcinowisk i siedlisk chronionych. Nadmierna presja turystyczna w rejonie Długiej Mielizny powoduje płoszenie ptaków migrujących, co wymusza ograniczanie sportów wodnych, takich jak kitesurfing.
- proponuje się zabudowę terenów już zurbanizowanych, w sąsiedztwie istniejącej zainwestowanej struktury przestrzennej – jako kontynuację i uzupełnienie procesów osadniczych na terenach przekształconych;
- w celu ochrony wybitnych walorów przyrodniczych proponuje się ustanowienie nowego rezerwatu przyrody „Helskie bory i plaże” na terenach powojkowych wzdłuż wybrzeża Zatoki Puckiej;

7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie i sposób jego uwzględnienia w ustaleniach planu opisano w rozdziale 5. niniejszego opracowania.

4. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)

1) sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy w gminie wyznacza się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729);

2) wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (zgodnie z §1 rozporządzenia)

Zidentyfikowano zgrupowania budynków, dla których zgodnie z §1 ust. 1 rozporządzenia wyznaczono wstępne obszary uzupełnienia zabudowy;

3) rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z §1 ust. 4, 5 i 6 ww. rozporządzenia:

4. Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy.

5. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

6. Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Zgodnie ze wzorem zawartym w ww. ust. 5, obliczono łączną maksymalną powierzchnię rozszerzenia dla obszarów uzupełnienia zabudowy (P_p):

$$P_p = 25\% * (1372690,58 \text{ m}^2 - 769640,61 \text{ m}^2) = 150762,49 \text{ m}^2 = 15,0762 \text{ ha}$$

Następnie uwzględniono lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy w celu racjonalnego rozszerzenia lub ograniczenia ww. obszarów.

Rozszerzeń i ograniczeń OUZ nie dokonywano w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obszary uzupełnienia zabudowy służą możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy, co nie jest potrzebne na obszarach, gdzie obowiązują już plany miejscowe, natomiast nie zdecydowano się na całkowite ograniczenie OUZ w tych miejscach).

W miejscach gdzie było to zasadne, granice OUZ wyznaczano prostopadle, równolegle lub na przedłużeniu granic działek lub użytków gruntowych.

Wykonane łączne rozszerzenie pierwotnie wygenerowanych OUZ w Helu wyniosło 10,7066 ha i tym samym nie przekroczyło obliczonej wartości $P_p = 15,0762$ ha.

5. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej

Obszar zabudowy śródmiejskiej w Helu wyznaczono w rejonie ul. Wiejskiej, charakteryzującym się zwartą i intensywną strukturą zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz znacznym rozdrobnieniem struktury własnościowej, przejawiającym się występowaniem licznych niewielkich działek budowlanych. Zgodnie z Ustawą na obszarze zabudowy śródmiejskiej "można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż $2/3$ minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren". Przykładowo zatem, dla strefy, w której w planie ogólnym ustalony wskaźnik wynosi 30%, w obszarze zabudowy śródmiejskiej można ten wskaźnik ustalić na poziomie co najmniej 20%. Wyznaczenie obszaru ma na celu dostosowanie zasad zagospodarowania do istniejącej, ukształtowanej struktury przestrzennej oraz umożliwienie racjonalnego uzupełniania i przekształcania zabudowy bez konieczności sztucznego rozluźniania zwartej tkanki miejskiej.

6. Wyznaczenie stref planistycznych

1) Rodzaje stref planistycznych

Zgodnie art. 13c Ustawy:

„1. Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne.

2. W wyniku podziału, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;

4) strefa usługowa;

5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;

6) strefa gospodarcza;

7) strefa produkcji rolniczej;

8) strefa infrastrukturalna;

9) strefa zieleni i rekreacji;

10) strefa cmentarzy;

11) strefa górnictwa;

12) strefa otwarta;

13) strefa komunikacyjna.”

2) Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców w gminie wynoszą 2786 os. (dane GUS na 2023 r.). Prognozowana liczba mieszkańców na 2043 r. (okres 20 lat od roku, z którego pochodzą najnowsze dane) wynosi 2147 os. (prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060 udostępniona przez GUS).

Zatem:

$$M_{20} = 2147 \text{ os.} + 5\% = \mathbf{2\ 254,4 \text{ os.}}$$

PUM₀ = 102 105 m² zgodnie z danymi GUS na 2023 r.

Wartość **P₂₀** zgodnie z ww. rozporządzeniem oblicza się zgodnie z jednym z dwóch wzorów. Dla Gminy Miejskiej Hel skorzystano z następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

P₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

P₀ = 36,6 m²/os. zgodnie z danymi GUS na 2023 r. (najnowsze dane)

P₋₁₀ = 26,7 m²/os. zgodnie z danymi GUS na 2013 r.

P₋₂₀ = 19,6 m²/os. zgodnie z danymi GUS na 2003 r.

Zatem:

$$P_{20} = 3 \times 36,6 - 2 \times 26,7 = 109,8 - 53,4 = \mathbf{56,4 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

Tym samym:

$$\mathbf{ZAP = 2\ 254,4 \text{ os.} - 102\ 105 \text{ m}^2 / 56,4 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{444 \text{ os.}}}$$

Na podstawie §4 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) dopuszcza się przyjęcie że ZAP wynosi 500 os., jeśli liczba mieszkańców gminy wynosi mniej niż 5000 i więcej niż 2000 os. Liczba mieszkańców Helu wynosi 2786 os. (dane GUS na 2023 r.).

W związku z powyższym przyjęto **ZAP = 500 os.**

3) Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych

Zgodnie z art. 13d ust. 3 Ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach 1-3 (tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie wynosi 500 os., zatem suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych musi znajdować się w przedziale od 350 os. do 650 os.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w pierwszej kolejności wzięto pod uwagę indywidualny charakter gminy.

Hel, jako miasto położone na cyplu Mierzei Helskiej, w odległości ok. 33 km od stałego lądu, z trzech stron otoczone wodami Morza Bałtyckiego i Zatoki Gdańskiej, stanowi bardzo atrakcyjny ośrodek turystyczny. Wiodące funkcje to także rybołówstwo i obronność. Jednocześnie, Hel jest jedną z najbardziej wyludniających się gmin w kraju. Ze specyfiką gminy i jej turystycznym charakterem nieodzownie wiąże się sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości. Analiza realizowanych inwestycji, jak również obowiązujących planów miejscowych wskazuje na znaczące przemieszanie funkcji mieszkaniowych, apartamentowych, pensjonatowych i hotelowych.

Specyfika ta powoduje trudność w szacowaniu faktycznych luk w zabudowie określonej jako mieszkaniowa (wśród innych przeznaczeń).

Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych skupiono zatem na oszacowaniu ogólnego stosunku powierzchni zabudowanych oraz luk w zabudowie na mieszkańca, i na tej podstawie określenie maksymalnej powierzchni nowych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, które można wyznaczyć w gminie.

Liczba mieszkańców zgodnie z danymi na 2023 r. wynosi 2786 osób, natomiast powierzchnia zabudowana w granicach sporządzanego planu ogólnego wynosi ok. 101,1ha (obszar oznaczono na Rys.1 poniżej).

Powierzchnia zabudowana w gminie na osobę wynosi zatem ok. 363 m²/os.

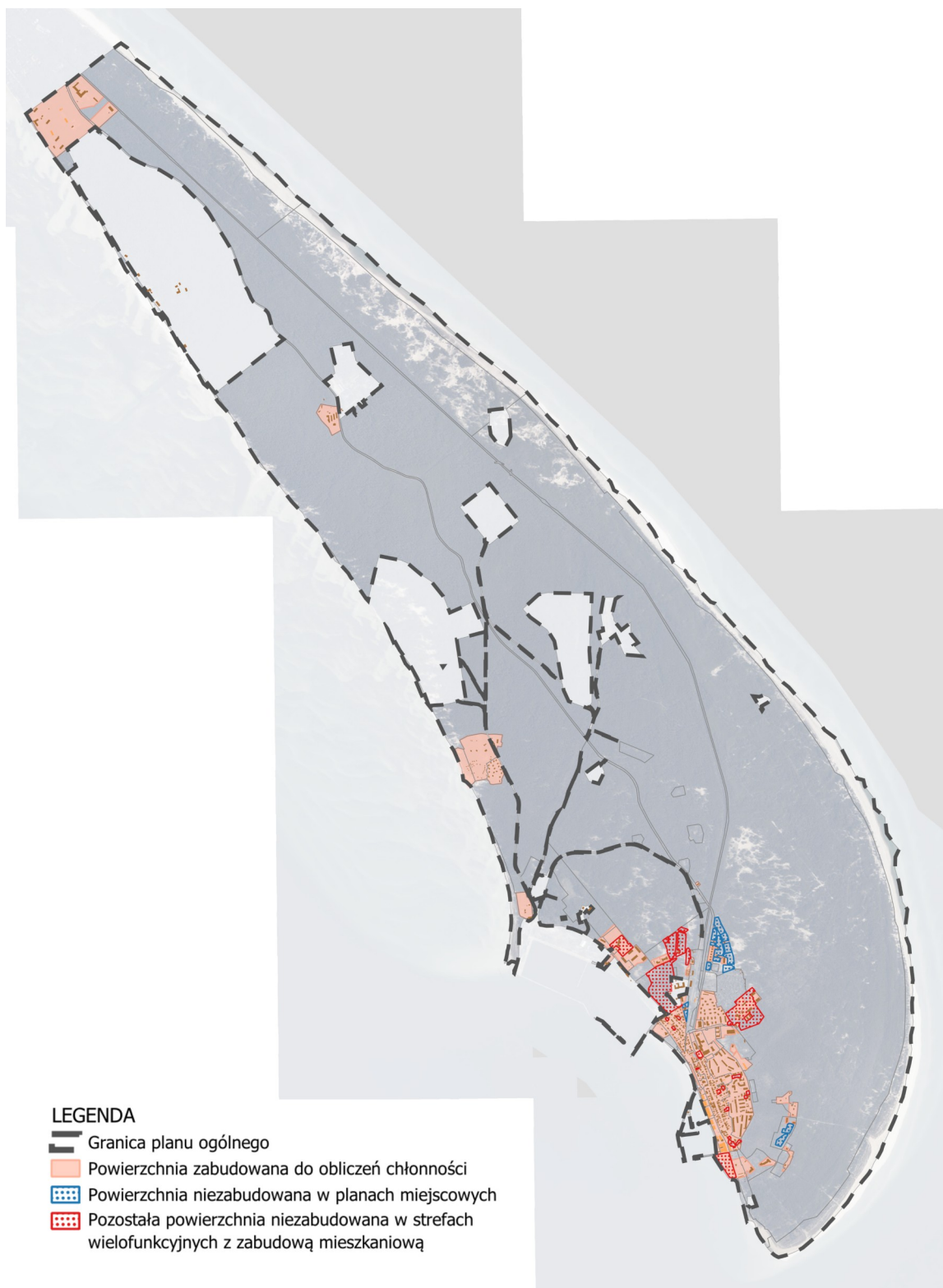
Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych musi znajdować się w przedziale od 350 os. do 650 os. czyli zgodnie z ww. wskaźnikiem ma mieścić się między 12,88ha a 23,92 ha.

Następnie przeprowadzono analizę stopnia zainwestowania obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Analizie poddano tereny, dla których dopuszczono funkcję mieszkaniową (obszar oznaczono na Rys.1 poniżej).

Nr mpzp	Teren	Przeznaczenie	Luki w zabudowie [m²]
001	MP	tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej z usługami towarzyszącymi	2766
002	MN	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności	37468
	MP	mieszkalno-pensjonatowa	
	M/UH	mieszkaniowa z funkcją handlu i usług	
003	brak terenów mieszkaniowych		
004	plan stracił moc		
005	RM/GH	tereny zabudowy rekreacyjnej, wczasowej i mieszkaniowej, gastronomii, handlu i usług towarzyszących	4628
006	MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności	4020
	MN2	tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności	
	MP	tereny zabudowy mieszkaniowej, pensjonatowej, hotelowej lub apartamentowej z usługami towarzyszącymi	
007	brak terenów mieszkaniowych		
		Suma:	48882m²

Powierzchnia pozostałych luk w zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym wyniosła 18,38 ha (obszar oznaczono na Rys.1 poniżej).

Podsumowując, łączna suma chłonności terenów niezabudowanych projektu planu ogólnego gminie wynosi $18,38\text{ha} + 4,89\text{ha} = 23,27\text{ ha}$, tj. ok. 641 os., czyli ok. 128,2% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, a tym samym jest zgodna z przytoczonymi przepisami.



Rys.1 Mapa pomocnicza do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych.

4) Wyznaczenie stref planistycznych

Strefy planistyczne wyznaczono w oparciu o obowiązujące miejscowe plany, lokalne uwarunkowania oraz plany rozwojowe gminy.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wyznaczono w granicach obowiązujących planów miejscowych, w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz zgodnie z zapotrzebowaniem zgłaszanym przez gminę i mieszkańców, przy uwzględnieniu ww. obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności. Wzięto również pod uwagę wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Strefy usługowe ustalono dla zagospodarowanych obszarów usługowych, tj. m.in. dla szkoły, kościoła, Urzędu Miasta Helu, fokarium, straży pożarnej, supermarketu, poszczególnych obiektów hotelowych oraz dla terenu na wjeździe do miasta, przy ul. Dworcowej, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

Strefy produkcyjne ustalono dla hal i budynków w ciągu ul. Maszopów w okolicy portu.

W **strefy infrastrukturalne** włączono przede wszystkim Miejską Oczyszczalnię Ścieków i PSZOK, Morską Stację Ratowniczą, pirsy i nabrzeże w porcie oraz poszczególne działki z infrastrukturą techniczną gminy.

Do **stref zieleni i rekreacji** włączono obszary istniejącego zagospodarowania rekreacyjnego oraz obszary rozwojowe pod względem turystyki i rekreacji, poza kompleksami użytków leśnych, przede wszystkim w północnej części miasta. Strefami tymi objęto również plaże, oraz obszary muzeów. Strefy zieleni i rekreacji posiadają zróżnicowane parametry i dopuszczone profile funkcjonalne. Na części stref nie dopuszczono możliwości zainwestowania budowlanego, a dla części dodano profile usługowe. Wszelkie zagospodarowanie wynikające z ustalonego przeznaczenia w strefach planistycznych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią będzie wiązało się z koniecznością przeprowadzenia procedury uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (na obszarach uzupełnienia zabudowy) lub uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie których ustalone zostaną szczegółowe ograniczenia i zasady zagospodarowania terenu w związku z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Strefę cmentarzy ustalono dla istniejącego cmentarza przy ul. Dworcowej.

Strefę komunikacyjną stanowią przebiegające przez gminę tory kolejowe oraz droga wojewódzka, jak również obszar portu.

Na pozostałym obszarze gminy ustalono **strefy otwarte**.

Z uwagi na turystyczny charakter gminy i szczególne uwarunkowania, na obszarze planu nie przewiduje się stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, stref z wielkopowierzchniowym handlem, stref produkcji rolniczej oraz stref górniczych.

7. Gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie art. 13e ust. 1 Ustawy, *gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej*.

W planie ogólnym gminy nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Zgodnie art. 13e ust. 2 i 3 Ustawy:

2. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

1) profil funkcjonalny stref planistycznych;

2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;

3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

3. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;

2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ponadto, zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.):

W katalogu osobno opisuje się każdą zachowującą ciągłość przestrzenną strefę planistyczną przez:

1) unikalne oznaczenie;

2) nazwę;

3) ustalenia, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy.

1) Uzasadnienie ustaleń, główne założenia

Przyjęte profile planistyczne oraz parametry zabudowy uwzględniają poszczególne uwarunkowania i są dostosowane do konkretnych jednostek planistycznych. Parametry poszczególnych stref dostosowano pod względem gabarytów i rodzaju funkcji do istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań ochrony przyrody (w tym m.in. uwzględnienie Planu ochrony dla Nadmorskiego Parku Krajobrazowego), do zapisów obowiązujących planów miejscowych, jak również kierując się wytycznymi wskazanymi przez organy uzgadniające i opiniujące projekt planu.

W strefach otwartych dopuszczono profil dodatkowy zieleni urządzonej. Wyjątkiem jest strefa rezerwatu przyrody, gdzie nie dodano profili dodatkowych.

1	SW - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną				
	Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20%	12 m	30%
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20%	12 m	60%
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	25%	12 m	30%
12SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30%	12 m	30%
2SW, 5SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30%	12 m	50%
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30%	12 m	30%
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30%	13 m	30%
8SW, 9SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40%	12 m	30%
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50%	12 m	30%
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50%	15 m	30%
13SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,2	46%	18,5 m	30%

2	SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną				
	Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
11SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20%	12 m	30%
12SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30%	12 m	30%
2SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30%	9 m	30%
1SJ, 3SJ, 4SJ, 5SJ, 6SJ, 8SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30%	12 m	30%
10SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40%	12 m	30%
7SJ, 9SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60%	12 m	30%

3	SZ – Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
Na terenie gminy nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.	

4	SU - Strefa usługowa				
	Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30%	12,5 m	40%
2SU, 3SU, 4SU, 6SU, 8SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50%	12 m	30%
5SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50%	17 m	30%
7SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0%	0 m	30%
9SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50%	17,5 m	30%

5	SH – Strefa handlu wielkopowierzchniowego
Na terenie gminy nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.	

6	SP - Strefa gospodarcza				
	Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70%	8 m	20%
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80%	8 m	20%
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80%	11 m	20%
4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80%	16 m	20%
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80%	15 m	20%
6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,2	80%	15 m	20%
7SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70%	12 m	20%

7	SR – Strefa produkcji rolniczej
Na terenie gminy nie wyznaczono stref produkcji rolniczej.	

8	SI - Strefa infrastrukturalna				
	Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20%
3SI, 4SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20%
2SI, 5SI, 6SI, 7SI, 8SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20%

9	SN - Strefa zieleni i rekreacji				
	Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
13SN, 14SN	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	0,2	10%	6 m	60%
7SN		0,2	15%	6 m	60%
27SN, 28SN		0,3	10%	9 m	50%
2SN		0,3	10%	12 m	60%
15SN		0,4	20%	6 m	50%
1SN		0,6	15%	12 m	60%
30SN, 41SN		0,6	20%	12 m	50%
50SN		0,6	20%	12 m	60%
37SN		0,9	30%	9 m	50%
45SN, 48SN		1	20%	15 m	60%
46SN, 49SN	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	0,2	10%	9 m	50%
16SN, 17SN, 18SN, 19SN, 20SN	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	0,3	10%	12 m	50%
42SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	30%	9 m	50%
26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	10%	9 m	50%
44SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10%	9 m	50%
33SN	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10%	6 m	70%
22SN, 23SN, 25SN, 29SN, 47SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10%	9 m	90%
34SN, 36SN, 39SN, 40SN, 43SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	90%
3SN, 4SN, 5SN, 6SN, 8SN, 9SN, 10SN, 11SN, 12SN, 21SN, 24SN, 31SN, 32SN, 38SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	90%
35SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80%

10	SC - Strefa cmentarzy				
	Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30%

11	SG – Strefa górnictwa
Na terenie gminy nie wyznaczono stref górnictwa.	

12	SO - Strefa otwarta				
	Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO, 2SO, 3SO, 5SO, 6SO, 8SO, 9SO, 10SO, 11SO, 12SO, 13SO, 14SO, 15SO, 16SO, 17SO, 18SO, 19SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
4SO, 7SO	-	-	-	-	-

13	SK - Strefa komunikacyjna				
	Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK, 2SK, 3SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
4SK, 6SK	teren wód	-	-	-	-
5SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
7SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
8SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

2) Gminny katalog stref planistycznych

W planie ogólnym Gminy Miejskiej Hel wyznaczono łącznie 127 stref planistycznych, są to następujące rodzaje stref:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa usługowa;
- 4) strefa gospodarcza;
- 5) strefa infrastrukturalna;
- 6) strefa zieleni i rekreacji;
- 7) strefa cmentarzy;
- 8) strefa otwarta;
- 9) strefa komunikacyjna.

Na obszarze planu nie przewiduje się stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, stref z wielkopowierzchniowym handlem, stref produkcji rolniczej oraz stref górniczych.

Katalog stref planistycznych dostępny jest w formie danych przestrzennych w gminnym systemie informacji przestrzennej.