

**Projekt**

z dnia 22 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA HELU**

z dnia 27 marca 2024 r.

**w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739.)

**Rada Miasta Helu uchwala, co następuje:**

- § 1. Stwierdza się konieczność przystąpienia do opracowania planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel.
- § 2. Uznaje się aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- § 3. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miejskiej Hel w latach 2019-2023 w stanowią załącznik nr 1 do uchwały.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Helu z dnia .....

**Burmistrz Helu**

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
GMINY MIEJSKIEJ HEL**

**ORAZ**

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MIEJSKIEJ HEL ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W GMINIE MIEJSKIEJ HEL**



CKK Architekci - mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska  
(uprawnienia urbanistyczne nr 1617)  
mgr. inż. arch. Adrianna Chramęga

marzec 2024 r.

## **SPIS TREŚCI**

### **1. Wstęp**

1.1. Przedmiot, cel i podstawa prawna opracowania

1.2. Materiały wyjściowe

### **2. Położenie, ogólna charakterystyka**

### **3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

3.1. Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

3.1.1. Informacje ogólne

3.1.2. Zgodność ustaleń Studium z obecnym faktycznym stanem miasta

3.1.3. Zgodność ustaleń Studium z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1.4. Zgodność ustaleń Studium z wymogami określonymi w Rozporządzeniu w sprawie zakresu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

3.1.5. Zgodność ustaleń Studium z przepisami odrębnymi

3.1.6. Zgodność ustaleń Studium z polityką przestrzenną gminy

3.1.6.1. Strategia rozwoju Gminy Miejskiej Hel

3.1.6.2. Strategia Rozwoju Ziemi Puckiej na lata 2016-2025

3.1.6.3. Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030

3.1.7. Podsumowanie analizy aktualności studium

3.2. Analiza planów miejscowych

3.2.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

3.2.2. Procedury przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów przestrzennego

3.2.3. Podsumowanie analizy aktualności planów miejscowych

3.3. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w latach 2019-2023

### **4. Analiza wniosków w sprawie sporządzania lub zmian planów miejscowych oraz studium**

### **5. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych**

### **6. Wieloletni program sporządzania planów**

### **7. Podsumowanie**

## 1. WSTĘP

### 1.1. PRZEDMIOT, CEL I PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Hel oraz ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tym celu dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miejskiej Hel na przestrzeni ostatniej kadencji Rady Gminy, czyli od końca 2018 r. W związku z tym, że jest to pierwsze takie opracowanie w Gminie Miejskiej Hel, część podanych informacji dotyczy również okresu wcześniejszego.

Do oceny aktualności studium i planów miejscowych Gminy Miejskiej Hel przystąpiono na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z ze zm.). Zgodnie art. 32 ust. 1 upzp *„W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego”*. Wymóg sporządzenia planu ogólnego jest nowym obowiązkiem spoczywającym na gminach, obowiązującym od dnia 24.09.2023 r. W związku z powyższym Gmina Miejska Hel nie posiada jeszcze tego dokumentu, jednakże w myśl art. 64. ust. 2. Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw *„Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”*. W niniejszym opracowaniu przeprowadzono zatem oceny aktualności „studium”.

W myśl art. 32 ust. 1 upzp w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzaniu w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3, tj. w rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu inwestycji

celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, powiatowym i gminnym oraz na terenach zamkniętych, wydanych odpowiednio przez Marszałka, Wójta i Wojewodę, a także w art. 67, tj. w rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Ocenę dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu gminy, analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, a także biorąc pod uwagę przebieg dotychczasowych prac planistycznych. Opracowanie ma na celu ocenę potrzeb zmian w planach miejscowych, zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie oraz zidentyfikowanie potrzeb zmiany studium, a następnie określenia wieloletniego planu sporządzania miejscowych planów lub ich zmian.

W związku z obecną sytuacją prawną, wskutek nowelizacji ustawy, która weszła w życie dnia 24 września 2023 r., Studia będą obowiązywać do dnia wejścia w życie planu ogólnego, ale nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 roku. Poniższa analiza stanowi zatem częściowo zbiór wytycznych do tworzenia nowego dokumentu strategicznego, jakim jest Plan Ogólny Gminy.

## **1.2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE**

W opracowaniu wykorzystano między innymi następujące materiały:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hel (Uchwała Nr VII/49/2003 Rady Miasta Helu z dnia 25 kwietnia 2003 roku).
- 2) Uchwałę Nr XXIX/206/2001 Rady Miasta Helu z dnia 14 lutego 2001 r. w sprawie uchwalenia MPZP dla obszaru działek nr 44/2, 45 położonych w Helu przy ul. Bocznej (Dz. Urz. z 2001 r. Nr 33 poz. 359).
- 3) Uchwałę Nr XXXVII/266/2001 Rady Miasta Helu z dnia 28 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia MPZP dla obszaru działek nr 36/6 35/7, 37/5, 37/6, 37/8, 37/14 położonych w Helu, przy ul. Dworcowej (Dz. Urz. z 2002 r. Nr 4, poz. 63).
- 4) Uchwałę Nr XXIX/215/05 Rady Miasta Helu z dnia 22 września 2005 r. w sprawie uchwalenia MPZP dla obszaru działek nr 111/2, 111/3, 111/5 i 110/2 położonych w Helu przy ul. Portowej (Dz. Urz. z 2005 r. Nr 103, poz. 2098).
- 5) Uchwałę Nr XIII/77/07 Rady Miasta Helu z dnia 27 września 2007 r. w sprawie uchwalenia MPZP dla obszaru działek nr 150/1, 150/2, 150/3, 150/4, 150/5 położonych w Helu przy ul. Leśnej (Dz. Urz. z 2010 r. Nr 116, poz. 2259).

- 6) Uchwałę Nr XLVIII/280/10 Rady Miasta Helu z dnia 1 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia MPZP dla obszaru działki nr 153/1 położonej Helu, przy ul. Bałtyckiej (Dz. Urz. z 2010 r. Nr 116 poz. 2258).
- 7) Uchwałę Nr XIX/1499/20 Rady Miasta Helu z dnia 18 września 2020 r. w sprawie uchwalenia MPZP dla obszaru działki nr 44/3 położonej Helu, przy ul. Helskiej (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 4215).
- 8) Uchwałę Nr IV/34/07 Rady Miasta Helu z dnia 25 stycznia 2007 r. w sprawie przystąpienia do MPZP dla obszaru działki nr 160 położonej w Helu, przy ul. Bałtyckiej.
- 9) Uchwałę Nr XXXVII/223/09 Rady Miasta Helu z dnia 24 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do MPZP dla obszaru działek nr 35/5, 35/10, 35/11, 35/17, 138/19, 138/20, 138/22, 138/24, 138/26, 187 położonej Helu, przy ul. Kmdr. Przybyszewskiego i ul. Dworcowej.
- 10) Uchwałę Nr IV/24/15 Rady Miasta Helu z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do MPZP dla obszaru działek nr 150/1, 150/2, 150/3, 150/4, 150/5, 150/6, 150/7 i 153/1, położonych w Helu, przy ul. Leśnej, Sosnowej i Bałtyckiej.
- 11) Uchwałę Nr XII/64/15 Rady Miasta Helu z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do MPZP dla obszaru działek nr: 31/16, 31/17, 31/18, 31/19, 31/20, 31/21, 32/9, 32/31, 32/34, 32/37, 32/40, 32/48, 32/55, 32/57, 32/58, 32/59, 32/69, 48/9, 48/10, 48/11, 48/21, 48/24, 48/30, 48/31, 48/32, 48/33, 48/36, 48/37, 48/38, 50/1, 578/2, położonych przy ul. Sikorskiego (dawny port wojenny).
- 12) Uchwałę Nr XXX/180/17 Rady Miasta Helu z dnia 27 czerwca 2017 o przystąpieniu do sporządzenia MPZP dla obszaru działek nr 157/2, 206/10, 206/11, 206/12, 206/13, 206/14.
- 13) Uchwałę Nr XIV/332/23 Rady Miasta Helu z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do mpzp dla obszaru działek ozn. geod. nr: 814, 573/52, 573/50, 573/53, 573/54, 573/51, 815, 573/29, 853/1, 572/4, 572/2, 853/2, 572/5, 572/3, 573/4, 573/30, 573/5, 572/6, 573/6, 572/7, 572/8, 573/8, 573/7, 573/9, 573/41, 573/43, 572/15, 832, 573/12, 572/13, 572/14, 573/37, 573/46, 569/2, 572/11, 573/15, 573/16, 571/3, 573/25, 570, 573/17, 173/5, 573/20, 573/28, 573/24, 173/19, 573/27, 173/13, 173/7, 573/22, 573/1, 173/3, 176/2, 173/12, 573/19, 179/1, 848, 574/7, 574/5, 173/20, 581/8, 813/2, 573/48, 573/49, 573/45, 573/47, 581/7, 581/9, 849, 574/8, 574/6, 173/21, 173/10, 574/4, 581/4, 581/3, 173/11, 515/5, 581/5, 185/3, 184/3, 515/1, 185/4, 184/4, 515/2, 581/6, 850, 515/6, 851, 515/7, 185/6, 184/6, 515/4, 185/10, 184/10, 516, 517, 519, 518, 523/10, 523/7, 512, 523/6, 523/4, 523/5, 510, 511, 509, 508, 506, 507, 499/2, 514, 513, 504/2, 505/2,

580/2, 580/1, 498, 499/1, 505/1, 504/1, 494/2, 500, 501, 502, 503, 496, 183, 182, 181, 180, 497, 495, 573/18, 833, 573/13, 573/36, 173/14, 175/3 położonych w Helu, na obszarze Portu Morskiego Hel i przy ul. Kuracyjnej.

- 14) Strategię Rozwoju Ziemi Puckiej na lata 2016-2025 (Uchwała Nr V/30/15 Rady Miasta Helu z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia wspólnie z gminami Powiatu Puckiego i Powiatem Puckim do prac nad „Strategią Rozwoju Ziemi Puckiej na lata 2016-2025”).
- 15) Strategię Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030 (Uchwała nr 376/XXXI/21 Sejmik Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2021 r.).
- 16) Wydane decyzje o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2019-2023.

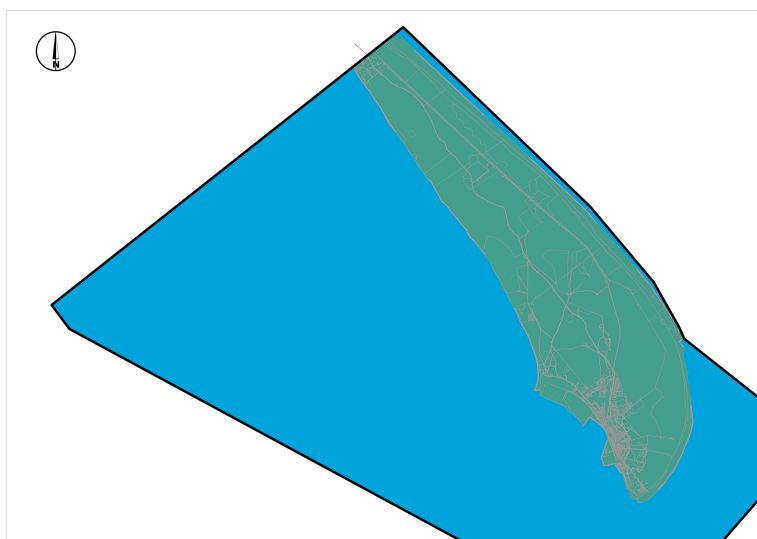
## 2. POŁOŻENIE, OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA

Gmina Miejska Hel położona jest w północnej części województwa pomorskiego, w powiecie puckim, na cyplu Mierzei Helskiej nad Morzem Bałtyckim. Od południa, wschodu i zachodu graniczy z wodami Zatoki Gdańskiej, a od północy z gminą Jastarnia. Ośrodkiem administracyjnym gminy jest miasto Hel.

Na powierzchnię Gminy Miejskiej Hel składają się dwa obręby geodezyjne:

- 1) Obręb Hel o powierzchni 2295,53 ha stanowiący obszar lądowy.
- 2) Obręb Hel Zatoka o powierzchni 7241,57 ha stanowiący wody morskie wewnętrzne.

Podział na obręby geodezyjne przedstawia się następująco:



Powierzchnia lądowego obrębu Hel stanowi ok. 0,1% powierzchni woj. pomorskiego. Znaczny obszar lądowego obszaru gminy stanowią lasy (załącznik nr 1).

Gminę według stanu na koniec 2022 r. zamieszkiwało 2865 osób. Z analizy liczby ludności w Gminie na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat zaobserwowano znaczny spadek liczby mieszkańców. Na koniec 2009 r. liczba ludności wynosiła 3987 osób przy liczbie 2865 osób na koniec 2022 r. Oznacza to, że w przeciągu ostatnich 13-tu lat liczba ludności w gminie spadła o ok. 28%.

### **3. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY**

#### **3.1. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

##### **3.1.1. Informacje ogólne**

Na podstawie art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzało się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy. Zgodnie z obecnym brzmieniem upzp zadanie to będzie spełniać plan ogólny gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zwane w dalszej części opracowania „Studium” obligatoryjnie sporządzało się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy, a jego ustalenia, do czasu wejścia w życie planu ogólnego, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zakres ustaleń studium określał art. 10 ust. 1 i 2 upzp w brzmieniu sprzed dnia wejścia w życie Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury



z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Celem oceny aktualności studium jest sprawdzenie, czy ustalenia zawarte w obowiązującym studium odpowiadają faktycznym uwarunkowaniom występującym na obszarze gminy oraz wymogom określonym w obowiązujących przepisach prawnych, a w związku z tym czy może nadal stanowić podstawę do rozwoju gminy poprzez stanowienie podstawy do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wyniki oceny aktualności studium (po nowelizacji ustawy – *planu ogólnego*) stanowić winny podstawę do podjęcia działań zmierzających do opracowania nowego dokumentu określającego politykę przestrzenną gminy.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Hel stanowi tekst jednolity po zmianach. Podstawowa wersja została sporządzona na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uchwalona uchwałą Nr VII/49/2003 Rady Miasta Helu z dnia 25 kwietnia 2003 roku.

Dnia 22 lutego 2007 roku, uchwałą nr V/44/07 Rady Miasta Helu przystąpiono do sporządzenia zmiany studium, jednakże zmiana ta nie jest realizowana. W związku z art. 65 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, kontynuowanie obecnie prac nad zmianą studium jest możliwe tylko przypadku zaawansowania procedury zmiany studium do etapu przekazania do opiniowania i uzgodnień przed dniem 24.09.2023 roku. W związku z tym, że etap ten nie nastąpił kontynuowanie prac na zmianą studium nie jest możliwe, a uchwała intencyjna powinna zostać uchylona.

### **3.1.2. Zgodność ustaleń Studium z obecnym faktycznym stanem zagospodarowania miasta**

Obecnie obowiązujące studium zostało opracowane i uchwalone ponad 20 lat temu. Od tego czasu sytuacja przestrzenna w Helu bardzo się zmieniła. W treści Studium można przeczytać, że główną funkcją miasta jest obronność kraju oraz, że ok. 50% mieszkańców Helu to kadra wojskowa wraz z rodzinami. W 2006r. dotychczasowa jednostka wojskowa została rozformowana i w Helu pozostał wyłącznie punkt bazowania. Funkcja obronna

w Helu nie stanowi już zatem obecnie głównej funkcji w mieście. Zmniejszył się też znacznie udział mieszkańców związanych z wojskiem w ogólnej liczbie mieszkańców miasta. Być może ta zmiana wpłynęła na tak znaczny (ok. 28 procentowy) spadek liczby mieszkańców.

Rozformowanie jednostki wojskowej wpłynęło również na znaczne zmniejszenie powierzchni terenów zamkniętych oraz na sprzedaż części gruntów dotychczas stanowiących własność skarbu państwa prywatnym inwestorom.

### 3.1.3. Zgodność ustaleń Studium z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zakres ustaleń studium określa art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji ustawy, czyli sprzed dnia 24 września 2023 r. Studia uwarunkowań, zgodnie z obecnymi przepisami, będą obowiązywać do dnia wejścia w życie planu ogólnego, ale nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 roku.

W tabelach przedstawiono zestawienie zagadnień wymaganych przy sporządzaniu studium oraz ich stopień aktualności w obowiązującym Studium:

Tabela nr 1: Uwarunkowania wymagane przy sporządzaniu studium

| L.p. | UWARUNKOWANIA<br>WYMAGANE PRZY<br>SPORZĄDZANIU<br>STUDIUM<br>(ART. 10 UST. 1)   | USTALENIA STUDIUM |  |   |
|------|---|-------------------|--|---|
|      |   | AKTUALNE          | CZĘŚCIOWO<br>AKTUALNE                                    | NIEAKTUALNE<br>LUB BRAK<br>USTALEŃ            |
| 1.   | <i>dotychczasowe<br/>przeznaczenie,<br/>zagospodarowanie<br/>i uzbrojenie terenu</i>  |                   | X  |   |
| 2.   | <i>stan ładu przestrzennego<br/>i wymogi jego ochrony</i>   |                   | X  |   |
| 3.   | <i>diagnoza, o której mowa<br/>w art. 10a ust. 1 ustawy<br/>z dnia 6 grudnia 2006 r.<br/>o zasadach prowadzenia<br/>polityki rozwoju,<br/>przygotowanej na potrzeby<br/>strategii rozwoju gminy</i> |                   |  | brak zagadnienia                              |
| 4.   | <i>stan środowiska, w tym<br/>stan rolniczej i leśnej<br/>przestrzeni produkcyjnej,</i>   |                   | dostosowanie<br>do zapisów ustawy<br>o ochronie przyrody | brak informacji<br>o obszarach<br>NATURA 2000 |

|    |   |  |  |  |
|----|---|--|--|--|
|    | wielkości<br>i jakości zasobów wodnych<br>oraz wymogów ochrony<br>środowiska, przyrody<br>i krajobrazu kulturowego  |  | i ustawy Prawo<br>ochrony<br>środowiska,<br>aktualizacja<br>Rozporządzenia<br>i uchwały<br>w sprawie<br>Nadmorskiego<br>Parku<br>Krajobrazowego,<br>uwzględnienie<br>obszarów Natura<br>2000<br>i obowiązujących<br>w nich przepisów |  |
| 5. | stan dziedzictwa<br>kulturowego i zabytków<br>oraz dóbr kultury<br>współczesnej   |  | aktualizacja<br>wykazu zabytków<br>i stanowisk<br>archeologicznych   | brak uwzględnienia<br>Gminnej Ewidencji<br>Zabytków przyjętej<br>Uchwałą Nr<br>XXIII/178/21<br>Rady Miasta Helu<br>z dnia 24 lutego<br>2021 r. |
| 6. | rekomendacje i wnioski<br>zawarte w audycie<br>krajobrazowym lub<br>określenie przez audyt<br>krajobrazowy granic<br>krajobrazów<br>priorytetowych  |  |  | brak zagadnienia   |
| 7. | warunki i jakość życia<br>mieszkańców, w tym<br>ochrona ich zdrowia oraz<br>zapewnienie dostępności<br>osobom ze szczególnymi<br>potrzebami, o których<br>mowa w ustawie<br>z dnia 19 lipca 2019 r.<br>o zapewnianiu dostępności<br>osobom ze szczególnymi<br>potrzebami, zgodnie<br>z uniwersalnym<br>projektowaniem |  |  | brak zagadnienia   |
| 8. | zagrożenia bezpieczeństwa<br>ludności i jej mienia  |  | X  |  |
| 9. | potrzeby i możliwości<br>rozwoju gminy<br>uwzględniające<br>w szczególności:<br>a) analizy ekonomiczne,   |  | X  | brak analiz<br>i bilansu terenów<br>przeznaczonych<br>pod zabudowę   |

|            |   |  |  |   |
|------------|---|--|--|---|
|            | <p><i>środowiskowe i społeczne,</i><br/> <i>b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,</i><br/> <i>c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,</i><br/> <i>d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę</i></p> |  |  |   |
| <b>10.</b> | <i>stan prawny gruntów</i>  |  |  | X   |
| <b>11.</b> | <i>występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych</i>   |  | aktualizacja obiektów i obszarów chronionych oraz przepisów odrębnych, na podstawie których ochrona jest ustanowiona | Zmienione granice portu i pasa nadbrzeżnego |
| <b>12.</b> | <i>występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych</i>   |  | X  |   |
| <b>13.</b> | <i>występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla</i>   |  | X  |   |
| <b>14.</b> | <i>występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych</i>  |  | X  |   |
| <b>15.</b> | <i>stanu systemów</i>   |  | X  |   |

|     |  |  |   |   |
|-----|--|--|---|---|
|     | <i>komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami</i> |  |   |   |
| 16. | <i>zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych</i>   |  | Zaktualizowanie o zadania z Planu Województwa Pomorskiego |   |
| 17. | <i>wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej</i>  |  |   | X |

Tabela nr 2: Przedmiot ustaleń wymagany ustawą

| L.p. | PRZEDMIOT USTALEŃ<br>WYMAGANY USTAWĄ<br>(ART.10 UST.2)   | USTALENIA STUDIUM |  |  |
|------|--|-------------------|--|--|
|      |  | AKTUALNE          | CZĘŚCIOWO<br>AKTUALNE  | NIEAKTUALNE<br>LUB BRAK<br>USTALEŃ               |
| 1.   | <i>kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę</i>  |                   | X  | brak bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę |
| 2.   | <i>kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz wyłączone spod zabudowy uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę</i> |                   | X  |  |
| 3.   | <i>obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk</i>   |                   | wprowadzić zasady zgodnie z obowiązującymi przepisami  | brak prognozy oddziaływania na środowisko        |
| 4.   | <i>obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</i>  |                   | wprowadzić zasady zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w nawiązaniu do Programu ochrony zabytków |  |

|     |  |   |   |   |
|-----|--|---|---|---|
| 5.  | <i>kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</i>  |   | X |   |
| 6.  | <i>obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym</i>   |   |   | X |
| 7.  | <i>obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa</i>   |   | X |   |
| 8.  | <i>obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej</i> |   | X |   |
| 9.  | <i>obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne</i>   |   |   | X |
| 10. | <i>kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej</i>   |   | X |   |
| 11. | <i>obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych</i>   |   | X |   |
| 12. | <i>obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny</i>   |   | X |   |
| 13. | <i>obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r.</i>   | X |   |   |

|            |   |  |   |   |
|------------|---|--|---|---|
|            | <i>o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)</i>  |  |   |   |
| <b>14.</b> | <i>obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub re mediacji</i>  |  | X |   |
| <b>15.</b> | <i>obszary zdegradowane</i>   |  |   | X |
| <b>16.</b> | <i>granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa</i> |  | X |   |

Z analizy danych zawartych w tabeli wynika potrzeba aktualizacji dokumentu strategicznego gminy we wskazanym zakresie.

Na podstawie ustawy „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie”.

W obecnym Studium nie zostały wskazane tereny pod instalacje wykorzystujące odnawialne źródła energii. Produkcja energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych jest działaniem zgodnym z polityką przestrzenną województwa pomorskiego, z polityką energetyczną i ekologiczną państwa, jak również z przyjętymi w tej dziedzinie przez Polskę umowami międzynarodowymi. Wskazane jest przeanalizowanie, czy w granicach Gminy Miejskiej Hel możliwe jest wyznaczenie terenów pod instalacje wykorzystujące odnawialne źródła.

W nowym dokumencie strategicznym indywidualna problematyka gminy powinna zostać całościowo zweryfikowana i określona na nowo w sposób zapewniający możliwość prowadzenia polityki przestrzennej zgodnie z obecnymi potrzebami gminy i w sposób rozwiązujący aktualne problemy.

Dodatkowym obowiązkiem wprowadzonym w 2008 roku ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania ustaleń studium na środowisko oraz sporządzenie prognozy oddziaływania ustaleń studium na środowisko.

#### **3.1.4. Zgodność ustaleń Studium z wymogami określonymi w Rozporządzeniu w sprawie zakresu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**

Zgodnie z § 4.1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405), projekt studium powinien zawierać pięć części:

- 1) Część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej – *częściowo aktualna*.
- 2) Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy – *brak*.
- 3) Część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy – *częściowo aktualna*.
- 4) Rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także obszary lub obiekty, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy – *częściowo aktualna*.
- 5) Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wpływu uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na te kierunki – *brak*.

#### **3.1.5. Zgodność ustaleń Studium z przepisami odrębnymi**

Od momentu uchwalenia obecnie obowiązującego Studium weszło w życie bądź zmieniło się szereg przepisów odnoszących się do planowania przestrzennego i mających wpływ na zapisy studium. Najważniejsze to następujące:

- 1) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) – w *procedurze obowiązującego studium nie przeprowadzono dla obszaru całej gminy strategicznej oceny oddziaływania*



*na środowisko i nie była sporządzona dla obszaru całej gminy prognoza oddziaływania na środowisko.*

- 2) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 1336 ze zm.) i związane z nią przepisy wykonawcze – *studium powołuje się na nieobowiązujące przepisy prawa miejscowego odnoszące się do zasad ochrony obszarów objętych różnymi formami ochrony przyrody.*
- 3) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 82 ze zm.) – *obecnie obowiązująca ustawa nakłada obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla gruntów rolnych III kl, bez względu na ich powierzchnię.*
- 4) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 1478 ze zm.) – *brak aktualizacji granic obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.*
- 5) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2022 r., poz. 840 ze zm.) – *brak w studium ustaleń wynikających z gminnej ewidencji zabytków oraz gminnego programu opieki nad zabytkami.*
- 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 19 września 2014 r. w sprawie granicy portu morskiego w Helu – *granice uległy zmianie.*

Zgodnie z § 5.3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405 ze zm.), zapisy Studium powinny zawierać w szczególności wytyczne wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973, 2127 i 2269). Jednym z ważniejszych elementów, jest nałożona powyższą ustawą konieczność sporządzenia dokumentacji ekofizjograficznej przed przystąpieniem do opracowywania studium (art. 72 ust. 3, 4, 5).

### **3.1.6. Zgodność ustaleń Studium z polityką przestrzenną gminy**

#### **3.1.6.1. Strategia rozwoju gminy**

Gmina Miejska Hel nie przystąpiła do opracowania oraz nie posiada Strategii Rozwoju Gminy.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, politykę rozwoju prowadzi się na podstawie strategii rozwoju, programów i dokumentów programowych oraz polityk publicznych.

Zgodnie z art. 13 b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego będzie stanowić podstawę dla ustaleń planu ogólnego (przepis ten wejdzie w życie z dn. 1.01.2026 r.). Na chwilę obecną wymóg ten jest spełniony poprzez Strategię Rozwoju Ziemi Puckiej na lata 2016-2025, jednak wskazane jest sporządzenie Strategii Rozwoju Gminy w celu realizacji polityki przestrzennej w dłuższej perspektywie czasowej.

### **3.1.6.2. Strategia Rozwoju Ziemi Puckiej na lata 2016-2025**

W 2016 roku, w ramach współpracy partnerów sektora publicznego, społecznego i gospodarczego z obszaru powiatu puckiego, opracowano Strategię Rozwoju Ziemi Puckiej na lata 2016-2025. Zakres terytorialny opracowania obejmuje obszar wzajemnie zintegrowany i wzajemnie na siebie oddziałujący pod względem społeczno – gospodarczym, który tworzą następujące jednostki terytorialne: powiat pucki, gmina miejska Puck, Gmina Miejska Hel, Gmina Miejska Jastarnia, Gmina Miejsko-Wiejska Władysławowo, Gmina Puck, Gmina Krokowa, Gmina Kosakowo.

Dokument opracowano w celu identyfikacji i realizacji ponadlokalnych, wspólnych działań rozwojowych, wychodzących poza granice jednej gminy czy też całego powiatu. Strategia ma ułatwić samorządom lokalnym przygotowanie i realizację wspólnych przedsięwzięć w oparciu o zasoby własne, jak i pojawiające się różnorodne możliwości wsparcia zewnętrznego. Strategia ukierunkowana jest również na współpracę z obszarami sąsiadującym z Ziemią Pucką.

Kluczową częścią opracowania jest analiza SWOT, której głównym celem było określenie aktualnej pozycji obszaru i jego perspektyw, a wraz z tym najlepszej strategii działania. Analiza mocnych i słabych stron oraz szans i zagrożeń stanowiła narzędzie do dokonania analizy zasobów i otoczenia obszaru Ziemi Puckiej oraz trafnego określenia priorytetów jej rozwoju. Analiza powstała w oparciu o zdiagnozowaną w pierwszej części dokumentu bieżącą sytuację społeczno – gospodarczą obszaru Ziemi Puckiej.

Główne atuty rozwojowe obszaru wiążą się z rentą położenia, wynikającą z nadmorskiego usytuowania oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych w połączeniu z bliskim sąsiedztwem Obszaru Metropolitalnego Gdańsk – Gdynia – Sopot (OMG-G-S). Związane z nią walory naturalne i kulturowe (kaszubskość, „morskość”, rybackość), stanowią o atrakcyjności turystycznej, jak i osiedleńczej. Wskazano na potrzebę przyciągania nowych mieszkańców, co nie będzie możliwe bez skoordynowanych i długofalowych polityk gmin

w tym zakresie. Jako problem, a jednocześnie szansę na rozwój wskazano rozwiązanie problemów transportowo-komunikacyjnych, w szczególności w postaci sezonowych „wąskich gardeł” komunikacyjnych oraz niedostatecznie efektywnego wykorzystania różnych form transportu zbiorowego. Zwrócono także uwagę na rosnącą wagę rozwoju energetyki odnawialnej, zwłaszcza biorąc pod uwagę dogodne warunki do jej lokalizacji na analizowanym terenie.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania oraz analizę SWOT, wyznaczono następujące cele rozwojowe/strategiczne ziemi puckiej:

- I. Poprawa konkurencyjności gospodarki ziemi puckiej.
- II. Poprawa dostępności komunikacyjnej ziemi puckiej.
- III. Tworzenie warunków i poprawa gospodarczego wykorzystania zatoki Puckiej ze szczególnym uwzględnieniem potencjału portowego.
- IV. Tworzenie warunków do wysokiej jakości kapitału ludzkiego i społecznego na obszarze ziemi puckiej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Hel zostało uchwalone w roku 2003, a więc zanim powyższe cele zostały sformułowane – część z nich nie została zatem wymieniona w studium. Pomimo to, cele wskazane w studium pokrywają się częściowo z celami wskazanymi w Strategii w zakresie:

- rozwoju miasta jako ośrodka turystyki o randze ponadlokalnej;
- wykorzystania potencjału portowego;
- rozwoju form transportu i połączeń ponadlokalnych;
- ochrony unikalnych wartości przyrodniczych.

Należy jednak zaktualizować cele polityki przestrzennej miasta – realizacja większości wskazanych w Strategii celów rozwojowych będzie się wiązała z koniecznością uwzględnienia ich w przyszłych dokumentach strategicznych.

### **3.1.6.3. Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030**

Strategia rozwoju województwa jest najważniejszym dokumentem samorządu województwa określającym wizję i cele polityki regionalnej w wymiarze gospodarczym, społecznym i przestrzennym oraz działania niezbędne do ich osiągnięcia. W dniu 31 stycznia 2020 r., uchwałą nr 99/118/20, Zarząd Województwa Pomorskiego przyjął projekt SRWP 2030.

Strategia wskazuje trzy cele strategiczne (CS), mające charakter ogólny i określające pożądane stany docelowe w ujęciu problemowym. Są one zoperacjonalizowane przez 12 celów operacyjnych (CO).

## 1. TRWAŁE BEZPIECZEŃSTWO

- 1.1 Bezpieczeństwo środowiskowe
- 1.2 Bezpieczeństwo energetyczne
- 1.3 Bezpieczeństwo zdrowotne
- 1.4 Bezpieczeństwo cyfrowe

## 2. OTWARTA WSPÓLNOTA REGIONALNA

- 2.1 Fundamenty edukacji
- 2.2 Wrażliwość społeczna
- 2.3 Kapitał społeczny
- 2.4 Mobilność

## 3. ODPORNA GOSPODARKA

- 3.1 Pozycja konkurencyjna
- 3.2 Rynek pracy
- 3.3 Oferta turystyczna i czasu wolnego
- 3.4 Integracja z globalnym systemem transportowym

Pożądany kierunek zmian:

- poprawa stanu środowiska oraz środowiskowych warunków życia;
- wzrost odporności regionu na skutki zmian klimatu;
- zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych oraz zanieczyszczeń powietrza w szczególności z tzw. niskiej emisji;
- wzrost potencjału produkcji energii, ze szczególnym uwzględnieniem czystych i odnawialnych źródeł energii;
- wzrost współodpowiedzialności za zdrowie i środowisko;
- zmniejszenie deficytu kadr medycznych i około medycznych;
- poprawa stanu zdrowia mieszkańców;
- poprawa jakości i dostępności do świadczeń, w tym z wykorzystaniem narzędzi e-zdrowia;

- ograniczenie wykluczenia cyfrowego i poprawa cyberbezpieczeństwa;
- poprawa jakości i dostępności do usług o wysokim poziomie dojrzałości świadczonych zdalnie.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Hel zostało uchwalone w roku 2003, a więc zanim powyższe cele zostały sformułowane. Mając na uwadze zmiany społeczne, gospodarcze, klimatyczne, związane ze środowiskiem naturalnym oraz związane z trendami w rozwoju przestrzennym, jakie zaszły od czasu uchwalenia studium, podczas tworzenia kolejnych dokumentów strategicznych należy wziąć pod uwagę cele operacyjne wskazane w Strategii Rozwoju Województwa.

### **3.1.7. Podsumowanie analizy aktualności studium**

Opracowanie studium jest już bardzo nieaktualne w każdym z analizowanych aspektów, jednakże jego aktualizacja z przyczyn prawnych jest już niemożliwa. W celu określenia nowej polityki przestrzennej miasta należy podjąć uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel.

## **3.2. ANALIZA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **3.2.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Na terenie Gminy Miejskiej Hel obowiązuje obecnie (na dzień 14.03.2024 r.), 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym:

- 1) 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2001 - 2002 (na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym).
- 2) 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalony w latach 2005 - 2020 (na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wykaz planów miejscowych wraz z opisem wiodącego przeznaczenia przedstawiono w poniższej tabeli nr 3.

Łączna powierzchnia gminy objęta planami miejscowymi to ok. 14,9 ha, co stanowi 0,7% jej całkowitej powierzchni. Biorąc jednak pod uwagę, iż dużą część powierzchni gminy stanowią lasy oraz tereny wód morskich, w odniesieniu do powierzchni gminy pomniejszonej o użytki Ls i Wm (574,6477 ha), powierzchnia objęta planami miejscowymi stanowi 2,6%. Granice planów miejscowych ilustruje załącznik nr 3, numeracja widniejąca na załączniku jest zgodna z tabelą nr 3.

Sporządzenie planów miejscowych miało na celu uzyskanie nowych terenów po zabudowę na terenach niezainwestowanych.

Plany realizują politykę wskazaną w studium. Rodzaj przeznaczenia terenów w obowiązujących planach miejscowych przedstawia tabela nr 3.

Obowiązujące plany miejscowe zostały sporządzone na przestrzeni 20-tu lat, dlatego poza planem uchwalonym w 2020 r., nie spełniają wymogów obecnych przepisów. Nie mniej plany te są obowiązujące, możliwa jest realizacja na ich podstawie inwestycji budowlanych i nie ma obowiązku ich aktualizowania. Wątpliwości wzbudza tylko możliwość realizacji zabudowy w granicach działki nr 153/1 (Uchwała XLVIII/280/10 z dnia 01.07.2010 r.), ponieważ w ustaleniach planu brak podstawowych niezbędnych parametrów zabudowy (wysokość zabudowy, dopuszczony procent zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, geometria dachu).

Po przeprowadzeniu analizy stopnia wykorzystania terenów budowlanych wskazanych obowiązujących planów stwierdza się, że:

- 1) Zabudowa usług edukacji przewidziana w mpzp dla obszaru składającego się z działek geod. nr 111/2, 111/3, 111/5 i 110/2 – położonego w Helu przy ul. Portowej (Uchwała XXIX/215/05 z dnia 22.09.2005 r.) została zrealizowana.
- 2) Zabudowa mieszkaniowo-pensjonatowa przewidziana w mpzp dla obszaru działek nr 44/2 i 45 przy ul. Bocznej (Uchwała XXIX/206/2001 z dnia 14.02.2001 r.) została zrealizowana.
- 3) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa przewidziana w mpzp dla obszaru działek nr 35/6, 35/7, 37/5, 37/6, 37/8 – 37/14, przy ul. Dworcowej (Uchwała XXXVII/266/2001 z dnia 28.11.2001 r.) jest zrealizowana w ok. 50%.
- 4) Zabudowa usługowa przewidziana w mpzp dla obszaru działki ozn. geod. nr 44/3, przy ulicy Helskiej (Uchwała XIX/149/20 z dnia 18.09.2020 r.) nie została zrealizowana (plan został uchwalony stosunkowo niedawno).

- 5) Zabudowa usługowo-mieszkaniowa przewidziana w mpzp dla obszaru działki geod. nr 153/1 – położonego w Helu przy ul. Bałtyckiej (Uchwała XLVIII/280/10 z dnia 01.07.2010 r.) nie została zrealizowana.
- 6) Zabudowa usługowo-mieszkaniowa dla obszaru działek geod. nr 152/1,2,3,4,6,7 – położonego w Helu przy ul. Bałtyckiej (Uchwała XLVIII/281/10 z dnia 01.07.2010 r.) nie została zrealizowana.

Tabela nr 3: Plan

| L.p. | Nazwa planu  | Przeznaczenie terenów<br>(funkcja wiodąca)  | Powierzchnia<br>objęta planem<br>[ha] | Nr i data uchwały<br>Rady Miasta Hel  | Nr, pozycja<br>Dziennika<br>Urzędowego  |
|------|--|---|---------------------------------------|---|---|
| 1.   | <i>MPZP dla obszaru działek nr 44/2, 45<br/>położonych w Helu, przy ul. Bocznej</i>                                      | mieszkaniowo-<br>pensjonatowa z usługami<br>towarzyszącymi  | 0,4112 ha                             | Uchwała<br>Nr XXIX/206/2001<br>Rady Miasta Helu<br>z dnia 14 lutego 2001 r.         | Dz. Urz. z 2001 r.<br>Nr 33, poz. 359   |
| 2.   | <i>MPZP dla obszaru działek nr 36/6,<br/>35/7, 37/5, 37/6, 37/8, 37/14<br/>położonych w Helu,<br/>przy ul. Dworcowej</i> | mieszkaniowa,<br>pensjonatowa<br>i mieszkaniowa z usługami<br>i lokalami handlowymi,<br>a także zieleń izolacyjna<br>i towarzyszące tereny<br>rekreacyjne | 7,398 ha                              | Uchwała<br>Nr XXXVII/266/2001<br>Rady Miasta Helu<br>z dnia 28 listopada<br>2001 r. | Dz. Urz. z 2002 r.<br>Nr 4, poz. 63     |
| 3.   | <i>MPZP dla obszaru działek nr 111/2,<br/>111/3, 111/5 i 110/2 położonych<br/>w Helu, przy ul. Portowej</i>              | rekreacyjno-edukacyjno-<br>sportowa   | 2,464 ha                              | Uchwała Nr<br>XXIX/215/05 Rady<br>Miasta Helu z dnia<br>22 września 2005 r.         | Dz. Urz. z 2005 r.<br>Nr 103, poz. 2098 |
| 4.   | <i>MPZP dla obszaru działek nr 150/1,<br/>150/2, 150/3, 150/4, 150/5 położonych<br/>w Helu, przy ul. Leśnej</i>          | mieszkaniowa i hotelowo-<br>pensjonatowa,<br>wraz z usługami<br>towarzyszącymi  | 1,59 ha                               | Uchwała<br>Nr XLVIII/281/10<br>Rady Miasta Helu<br>z dnia 1 lipca 2010 r.           | Dz. Urz. z 2010 r.<br>Nr 116, poz. 2259 |
| 5.   | <i>MPZP dla obszaru działki nr 153/1<br/>położonej w Helu, przy ul. Bałtyckiej</i>                                       | usługowa  | 1,4426 ha                             | Uchwała<br>Nr XLVIII/280/10<br>Rady Miasta Helu<br>z dnia 1 lipca 2010 r.           | Dz. Urz. z 2010 r.<br>Nr 116, poz. 2258 |



|    |   |          |                |  |                                 |
|----|---|----------|----------------|--|---------------------------------|
| 6. | <i>MPZP dla obszaru działki nr 44/3<br/>położonej Helu, przy ul. Helskiej</i> | usługowa | 0,6362 ha      | Uchwała<br>Nr XIX/1499/20<br>Rady Miasta Helu<br>z dnia<br>18 września 2020 r. | Dz. Urz. z 2020 r.<br>poz. 4215 |
|    |   |          | <b>14,9 ha</b> |  |                                 |

### 3.2.2. Procedury przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obecnie (na dzień 14.03.2024 r.) rozpoczęto procedury 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym:

- 1) Procedura planu miejscowego dla obszaru działek nr 150/1, 150/2, 150/3, 150/4, 150/5, 150/6, 150/7 i 153/1 położonych w Helu, przy ul. Leśnej, Sosnowej i Bałtyckiej realizowana na podstawie Uchwały Nr IV/24/15 Rady Miasta Helu z dnia 29 stycznia 2015 r. obecnie jest na etapie uzgodnień. Obszar tego projektu planu miejscowego zawiera w swoich granicach 2 obowiązujące plany miejscowe (nr 5 i 6).
- 2) Procedura planu miejscowego dla obszaru działek nr: 814, 573/52, 573/50, 573/53, 573/54, 573/51, 815, 573/29, 853/1, 572/4, 572/2, 853/2, 572/5, 572/3, 573/4, 573/30, 573/5, 572/6, 573/6, 572/7, 572/8, 573/8, 573/7, 573/9, 573/41, 573/43, 572/15, 832, 573/12, 572/13, 572/14, 573/37, 573/46, 569/2, 572/11, 573/15, 573/16, 571/3, 573/25, 570, 573/17, 173/5, 573/20, 573/28, 573/24, 173/19, 573/27, 173/13, 173/7, 573/22, 573/1, 173/3, 176/2, 173/12, 573/19, 179/1, 848, 574/7, 574/5, 173/20, 581/8, 813/2, 573/48, 573/49, 573/45, 573/47, 581/7, 581/9, 849, 574/8, 574/6, 173/21, 173/10, 574/4, 581/4, 581/3, 173/11, 515/5, 581/5, 185/3, 184/3, 515/1, 185/4, 184/4, 515/2, 581/6, 850, 515/6, 851, 515/7, 185/6, 184/6, 515/4, 185/10, 184/10, 516, 517, 519, 518, 523/10, 523/7, 512, 523/6, 523/4, 523/5, 510, 511, 509, 508, 506, 507, 499/2, 514, 513, 504/2, 505/2, 580/2, 580/1, 498, 499/1, 505/1, 504/1, 494/2, 500, 501, 502, 503, 496, 183, 182, 181, 180, 497, 495, 573/18, 833, 573/13, 573/36, 173/14, 175/3 położonych w Helu, na obszarze Portu Morskiego Hel i przy ul. Kuracyjnej realizowana na podstawie Uchwały nr XLV/332/23 Rady Miasta Helu z dnia 29 marca 2023 r. jest na etapie przygotowania do etapu opiniowania i uzgadniania po uzyskaniu opinii GKUA.
- 3) Procedury pozostałych 4 projektów planów miejscowych, poza podjęciem uchwał, nie zostały rozpoczęte. W przypadku braku woli realizacji tych planów dla porządku zasadnym byłoby uchylene uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów.

Wykaz uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych przedstawia tabela nr 4. Granice przystąpień do sporządzenia planów miejscowych ilustruje załącznik nr 3, numeracja widniejąca na załączniku jest zgodna z tabelą nr 4.

Tabela nr 4: Plan

| L.p. | Nazwa planu  | Powierzchnia objęta planem [ha] | Nr i data uchwały Rady Miasta Helu o przystąpieniu do mpzp                 |
|------|--|---------------------------------|--|
| 1.   | <i>MPZP dla obszaru działki nr 160 położonej w Helu, przy ul. Bałtyckiej</i>   | 0,63 ha                         | Uchwała Nr IV/34/07<br>Rady Miasta Helu<br>z dnia 25 stycznia 2007 r.      |
| 2.   | <i>MPZP dla obszaru działek nr 35/5, 35/10, 35/11, 35/17, 138/19, 138/20, 138/22, 138/24, 138/26, 187 położonej Helu, przy ul. Kmdr. Przybyszewskiego i ul. Dworcowej</i>  | 12,8405 ha                      | Uchwała Nr XXXVII/223/09<br>Rady Miasta Helu<br>z dnia 24 września 2009 r. |
| 3.   | <i>MPZP dla obszaru działek nr 150/1, 150/2, 150/3, 150/4, 150/5, 150/6, 150/7 i 153/1, położonych w Helu, przy ul. Leśnej, Sosnowej i Bałtyckiej</i>  | 3,0326 ha                       | Uchwała Nr IV/24/15<br>Rady Miasta Helu<br>z dnia 29 stycznia 2015 r.      |
| 4.   | <i>MPZP dla obszaru działek nr: 31/16, 31/17, 31/18, 31/19, 31/20, 31/21, 32/9, 32/31, 32/34, 32/37, 32/40, 32/48, 32/55, 32/57, 32/58, 32/59, 32/69, 48/9, 48/10, 48/11, 48/21, 48/24, 48/30, 48/31, 48/32, 48/33, 48/36, 48/37, 48/38, 50/1, 578/2, położonych przy ul. Sikorskiego (dawny port wojenny)</i> | 65,99 ha                        | Uchwała Nr XII/64/15<br>Rady Miasta Helu<br>z dnia 29 października 2015 r. |
| 5.   | <i>MPZP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 157/2, 206/10, 206/11, 206/12, 206/13, 206/14.</i>  | 0,525 ha                        | Uchwała Nr XXX/180/17<br>Rady Miasta Helu<br>z dnia 27 czerwca 2017 r.     |

|    |   |                  |  |
|----|---|------------------|--|
| 6. | <p><i>Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek ozn. geod. nr: 814, 573/52, 573/50, 573/53, 573/54, 573/51, 815, 573/29, 853/1, 572/4, 572/2, 853/2, 572/5, 572/3, 573/4, 573/30, 573/5, 572/6, 573/6, 572/7, 572/8, 573/8, 573/7, 573/9, 573/41, 573/43, 572/15, 832, 573/12, 572/13, 572/14, 573/37, 573/46, 569/2, 572/11, 573/15, 573/16, 571/3, 573/25, 570, 573/17, 173/5, 573/20, 573/28, 573/24, 173/19, 573/27, 173/13, 173/7, 573/22, 573/1, 173/3, 176/2, 173/12, 573/19, 179/1, 848, 574/7, 574/5, 173/20, 581/8, 813/2, 573/48, 573/49, 573/45, 573/47, 581/7, 581/9, 849, 574/8, 574/6, 173/21, 173/10, 574/4, 581/4, 581/3, 173/11, 515/5, 581/5, 185/3, 184/3, 515/1, 185/4, 184/4, 515/2, 581/6, 850, 515/6, 851, 515/7, 185/6, 184/6, 515/4, 185/10, 184/10, 516, 517, 519, 518, 523/10, 523/7, 512, 523/6, 523/4, 523/5, 510, 511, 509, 508, 506, 507, 499/2, 514, 513, 504/2, 505/2, 580/2, 580/1, 498, 499/1, 505/1, 504/1, 494/2, 500, 501, 502, 503, 496, 183, 182, 181, 180, 497, 495, 573/18, 833, 573/13, 573/36, 173/14, 175/3 położonych w Helu, na obszarze Portu Morskiego Hel i przy ul. Kuracyjnej.</i></p> | 9,88 ha          | Uchwała nr XLV/332/23<br>Rady Miasta Helu<br>z dnia 29 marca 2023 r. |
|    |   | <b>ok. 94 ha</b> |  |

### 3.2.3. Podsumowanie analizy aktualności planów miejscowych

Gmina Miejska Hel ma bardzo niski procent pokrycia planami miejscowymi – łączna powierzchnia 6-ciu obowiązujących planów miejscowych wynosi 14,9 ha, co stanowi 2,6% części powierzchni gminy (po odjęciu lasów i wód morskich). Ponadto większość tego obszaru została już wykorzystana na cele budowlane. Gmina, za wyjątkiem jednego terenu obejmującego dz. nr 44/3, w zasadzie nie posiada w swoich granicach terenów przygotowanych pod względem planistycznym pod inwestycje.

Rada Miasta Helu podjęła 6 uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych, jednakże procedura tylko 2 projektów planów jest realizowana. Procedury pozostałych 4 projektów planów nie zostały rozpoczęte.

### 3.3. ANALIZA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYDANYCH W LATACH 2019-2023

Poza obszarami objętymi planami miejscowymi polityka przestrzenna jest realizowana poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, co może prowadzić do częściowej dezaktualizacji ustaleń studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego. Analiza wydanych w latach 2019-2023 decyzji o warunkach zabudowy została przedstawiona w tabeli nr 5.

Stosownie do uregulowań, zawartych w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego oraz braku obowiązku jego sporządzenia, ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla przedsięwzięć inwestycyjnych może następować w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z ustawy nie wynika konieczność uwzględnienia zapisów Studium podczas sporządzania decyzji, ani zachowania z nim zgodności. Obecny stan prawny może prowadzić do sytuacji, w których decyzje stoją w sprzeczności ze Studium, a organ właściwy do ich wydania nie ma podstawy do wydania decyzji odmownej, co w konsekwencji może spowodować kolizję pomiędzy tymi dokumentami i nieład przestrzenny.

Na podstawie rejestru wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy prowadzony przez Burmistrza, przedstawiono w poniższej tabeli nr 5 bilans wydanych decyzji

na przestrzeni ostatnich pięciu lat z uwzględnieniem ustalonego w decyzjach przeznaczenia.

Na załącznikach graficznie zobrazowano lokalizację wydanych decyzji o warunkach zabudowy, na załączniku nr 2 w podziale na poszczególne lata, natomiast na załączniku nr 4 w podziale na przeznaczenie inwestycji.

Tabela nr 5: Bilans wydanych decyzji o warunkach zabudowy w Gminie Miejskiej Hel w latach 2019 - 2023

| Bilans wydanych decyzji o warunkach zabudowy w Gminie Miejskiej Hel w latach 2019 - 2023 |      |  |  |  |  |  |                   |   |                       |   |                        |   |                |   |
|--|------|--|--|--|--|--|-------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---|----------------|---|
| L.p.   | Rok  | Ilość<br>wydanych<br>decyzji<br>ogółem | Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy wg przeznaczenia |  |  |  |                   |   |                       |   |                        |   |                |   |
|  |      |  | zabudowa<br>mieszkaniowa                                     |  | zabudowa<br>mieszkaniowo -<br>usługowa |  | zabudowa usługowa |   | zabudowa<br>zagrodowa |   | zabudowa<br>letniskowa |   | infrastruktura |   |
|  |      |  | nowa   | rozbudowa/<br>przebudowa/<br>zmiana<br>funkcji | nowa                                   | rozbudowa/<br>przebudowa/<br>zmiana<br>funkcji | nowa              | rozbudowa/<br>przebudowa<br>/ zmiana<br>funkcji | nowa                  | rozbudowa<br>/<br>przebudow<br>a/ zmiana<br>funkcji | nowa                   | rozbudowa/<br>przebudow<br>a/ zmiana<br>funkcji | nowa           | rozbudowa/<br>przebudowa<br>/ zmiana<br>funkcji |
| 1  | 2019 | 12                                     | 1  | 6  | 2                                      |  | 2                 | 1   |                       |   |                        |   |                |   |
| 2  | 2020 | 19                                     | 3  | 2  | 3                                      |  | 4                 | 1   |                       |   | 2                      |   | 3              | 1   |
| 3  | 2021 | 2                                      |  |  | 1                                      |  |                   | 1   |                       |   |                        |   |                |   |
| 4  | 2022 | 6                                      |  |  |  |  | 5                 | 1   |                       |   |                        |   |                |   |
| 5  | 2023 | 24                                     | 4  | 8  | 1                                      | 2  | 4                 | 3   |                       |   |                        |   | 1              | 1   |
| □  |      | 63                                     | 8  | 16   | 7                                      | 2  | 15                | 7   | 0                     | 0   | 2                      | 0   | 4              | 2   |
| Razem  |      | 63                                     |  |  |  |  |                   |   |                       |   |                        |   |                |   |

Zgodnie z danymi przekazanymi przez Urząd Miasta na terenie Gminy Miejskiej Hel w latach 2019-2023 wydano łącznie 66 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Największą ilość decyzji o warunkach zabudowy wydano na budowę lub rozbudowę bądź przebudowę budynków o funkcji mieszkaniowej, a także budowę obiektów usługowych i mieszkaniowo-usługowych. Aktywność inwestycyjna w formie wydanych warunków zabudowy była stosunkowo niewielka w okresie 2020-2022, co może w pewnej mierze być skutkiem pandemii. Obecnie aktywność utrzymuje się na poziomie podobnym do tego sprzed roku 2020.

#### **4. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZANIA LUB ZMIANY PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ ZMIANY STUDIUM**

Do Urzędu Miasta Helu nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie sporządzenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium.

Brak wniosków prawdopodobnie wynika z faktu, że w zasadzie dla prawie każdej działki leżącej w granicach gminy, która w ewidencji gruntów nie figuruje jako wody morskie lub las, możliwe jest ustalenie warunków zabudowy na podstawie tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Powoduje to jednak to, że to nie Rada Miasta Helu po przeprowadzeniu szczegółowych analiz decyduje o przeznaczeniu terenów i ich zasadach zagospodarowania, jak stanowi ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a właściciele nieruchomości w oparciu o przypadkową istniejącą na sąsiednich działkach zabudowę.

W założeniach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy miały być wydawane incydentalnie. Jednakże w praktyce, co widać na przykładzie Gminy Miejskiej Hel, często jest to podstawowe narzędzie do zagospodarowania działek. Taka praktyka jest jednakże dużym zagrożeniem dla ładu przestrzennego.



## 5. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

W dniu 14.03.2024 r. na terenie gminy obowiązywało 6 planów miejscowych. Pokrycie gminy uchwalonymi planami miejscowymi wyniosło ok. 14,9 ha, co stanowi w przybliżeniu 0,7% powierzchni gminy. Wielkość opracowań planistycznych wyrażona całkowitą narastającą liczbą wszystkich obowiązujących planów miejscowych, powierzchnią objętą planami miejscowymi z określeniem przeznaczenia terenów w planach miejscowych przedstawia tabela nr 3, a postęp prac w latach 2001 - 2020 w odniesieniu do danego roku ilustruje poniższe zestawienie.

*Tabela nr 6: Liczba uchwalonych planów miejscowych w poszczególnych latach (obowiązujących na dzień 14.03.2024 r.).*

| Rok         | Liczba planów lub zmian |
|-------------|-------------------------|
| 2001        | 1                       |
| 2002        | 1                       |
| 2003        | -                       |
| 2004        | -                       |
| 2005        | 1                       |
| 2006        | -                       |
| 2007        | -                       |
| 2008        | -                       |
| 2009        | -                       |
| 2010        | 2                       |
| 2011        | -                       |
| 2012        | -                       |
| 2013        | -                       |
| 2014        | -                       |
| 2015        | -                       |
| 2016        | -                       |
| 2017        | -                       |
| 2018        | -                       |
| 2019        | -                       |
| 2020        | 1                       |
| <b>suma</b> | <b>6</b>                |

## 6. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Analizując plany miejscowe stwierdzono, że w porównaniu z innymi gminami miejskimi w Polsce, Gmina Miejska Hel ma bardzo niski procent pokrycia powierzchni gminy planami. Dane z roku 2017 wskazują, iż średnie pokrycie planami w gminach miejskich niepowiatowych wynosiło ok. 55% (*Pokrycie planistyczne gmin podzielone według typu gminy* za: Śleszyński P., Deręgowska A., Kubiak Ł., Sudra P., Zielińska B., 2018, *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017 roku, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, Warszawa*) przy 0,7 % pokrycia planami w Gminie Miejskiej Hel.

W czasie ostatniej kadencji Rady Miasta Helu został uchwalony tylko jeden plan miejscowy o powierzchni 0,63 ha.

Obowiązujące plany miejscowe skupiają się na wskazaniu terenów pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową (głównie związaną z ruchem turystycznym) oraz usługową (rekreacyjną, turystyczną, edukacyjną, sportową, gastronomiczną).

W trakcie opracowania są kolejne 2 plany miejscowe, z których jeden zastąpi 2 plany obowiązujące nie zwiększając tym samym powierzchni pokrycia gminy planami.

W obszarze Gminy Miejskiej Hel znajdują się jeszcze tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę, które dotychczas nie zostały zainwestowane. Są one zlokalizowane głównie w północnej części miasta (w rejonie ulic Sikorskiego, Spacerowej, Spokojnej oraz ulic Dworcowej i Przybyszewskiego), a także w pasie przybrzeżnym. Mając na uwadze zmieniającą się liczbę mieszkańców oraz jej wysoce spadkową tendencję (spadek o ok. 28 % na przestrzeni lat 2009-2022), w gminie nie występuje deficyt terenów mieszkaniowych. Z punktu widzenia potrzeb rozwojowych nie istnieje zatem uzasadnienie dla przekształcania kolejnych gruntów na cele mieszkaniowe. Wskazane jest jednak uporządkowanie struktury potencjalnych terenów inwestycyjnych i określenie kierunków, w jakich powinien nastąpić rozwój, w odniesieniu do współczesnych zmian i trendów oraz obowiązujących przepisów i opracowań. Obecnie procedowane plany miejscowe w stopniu marginalnym rozwiążą problemy rozwojowe gminy.

Formułując wieloletni program sporządzania planów jako priorytetowe należy uznać sporządzenie następujących aktów planowania przestrzennego:

- 1) W pierwszej kolejności należy przystąpić do sporządzenia planu ogólnego gminy, który nakreśli nowe kierunki polityki przestrzennej.
- 2) Należy kontynuować procedury planistyczne związane z dwoma planami miejscowymi wymienionymi w tabeli nr 4, pozycje 3 i 6.
- 3) W przypadku uznania za nieaktualną potrzebę sporządzenia pozostałych czterech planów miejscowych (w tabeli nr 4 pozycje 1, 2, 4 i 5) uznaje się za zasadne odstępnie od procedury sporządzenia tych planów.

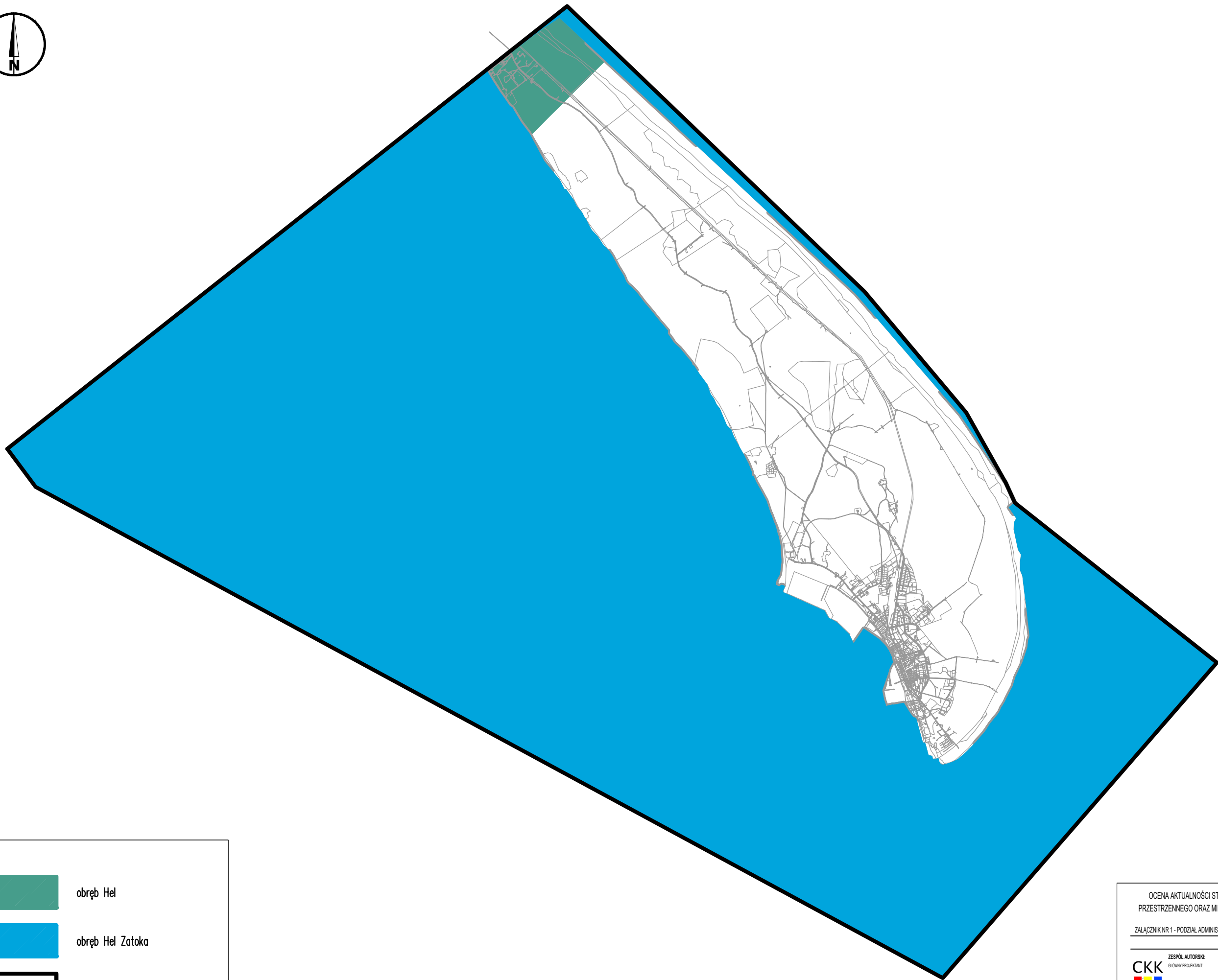
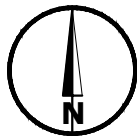
Ponadto postuluje się przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego dla całego obszaru miasta, który pozwoliłby na ustalenie spójnych dla całego miasta zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz określiłby zasady rozwoju funkcji usługowych i rekreacyjnych zwiększających atrakcyjność i konkurencyjność miasta i zdecydowanie przyczyniłby się do kształtowania ładu przestrzennego w mieście.

## **7. PODSUMOWANIE**

Wnioski z przeprowadzonych analiz zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Hel są następujące:

- 1) Z przeprowadzonych analiz studium oraz obowiązujących aktów prawa miejscowego (planów miejscowych i ich zmian) wynika, że gmina prowadzi politykę przestrzenną zgodną z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Hel.
- 2) Realizacja inwestycji budowlanych na terenie miasta odbywa się doraźnie głównie w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy.
- 3) Opracowanie studium jest już bardzo nieaktualne, jednakże jego aktualizacja z przyczyn prawnych jest już niemożliwa. W celu określenia nowej polityki przestrzennej gminy należy podjąć uchwałę i przystąpić do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miejskiej Hel. Aby nie doprowadzić do paraliżu inwestycyjnego gmina powinna sporządzić plan ogólny do dnia 31.12.2025 r.
- 4) Z uwagi na bardzo specyficzne uwarunkowania i problemy występujące w Gminie Miejskiej Hel (m.in. stała wieloletnia tendencja wysokiego spadku liczby ludności) sugeruje się przystąpienie do sporządzenia strategii rozwoju gminy.

- 5) Spośród obowiązujących 6-ciu planów miejscowych tylko jeden spełnia wymogi obowiązujących przepisów, pozostałe 5, pomimo nieaktualnego przedmiotu ustaleń (za wyjątkiem jednego, który nie posiada ustaleń podstawowych parametrów zabudowy) zachowują aktualność formalną nie muszą być aktualizowane.
- 6) Dla zachowania porządku sugeruje się uchylene uchwały o przystąpieniu do sporządzenie zmiany studium oraz uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów, które nie będą realizowane.
- 7) Procent pokrycia gminy planami miejscowymi jest bardzo niski. Z uwagi na stosunkowo niewielką powierzchnię terenów w mieście potencjalnie możliwych do zagospodarowania sugeruje się przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego dla całego obszaru miasta z wyłączeniem lasów i wód morskich (powierzchnia ok. 150 ha) w celu ustalenia spójnych zasad zabudowy i zagospodarowania dla całego miasta.
- 8) Sugeruje się w zagadnieniach dotyczących planowania przestrzennego korzystać z wiedzy i doświadczenia gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, która zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi organ doradczy burmistrza.



LEGENDA



obręb Hel



obręb Hel Zatoka



granica obszaru gminy

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W GMINIE MIEJSKIEJ HEL

ZAŁĄCZNIK NR 1 - PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY GMINY MIEJSKIEJ HEL

DATA OPRACOWANIA: MARZEC 2024 r.

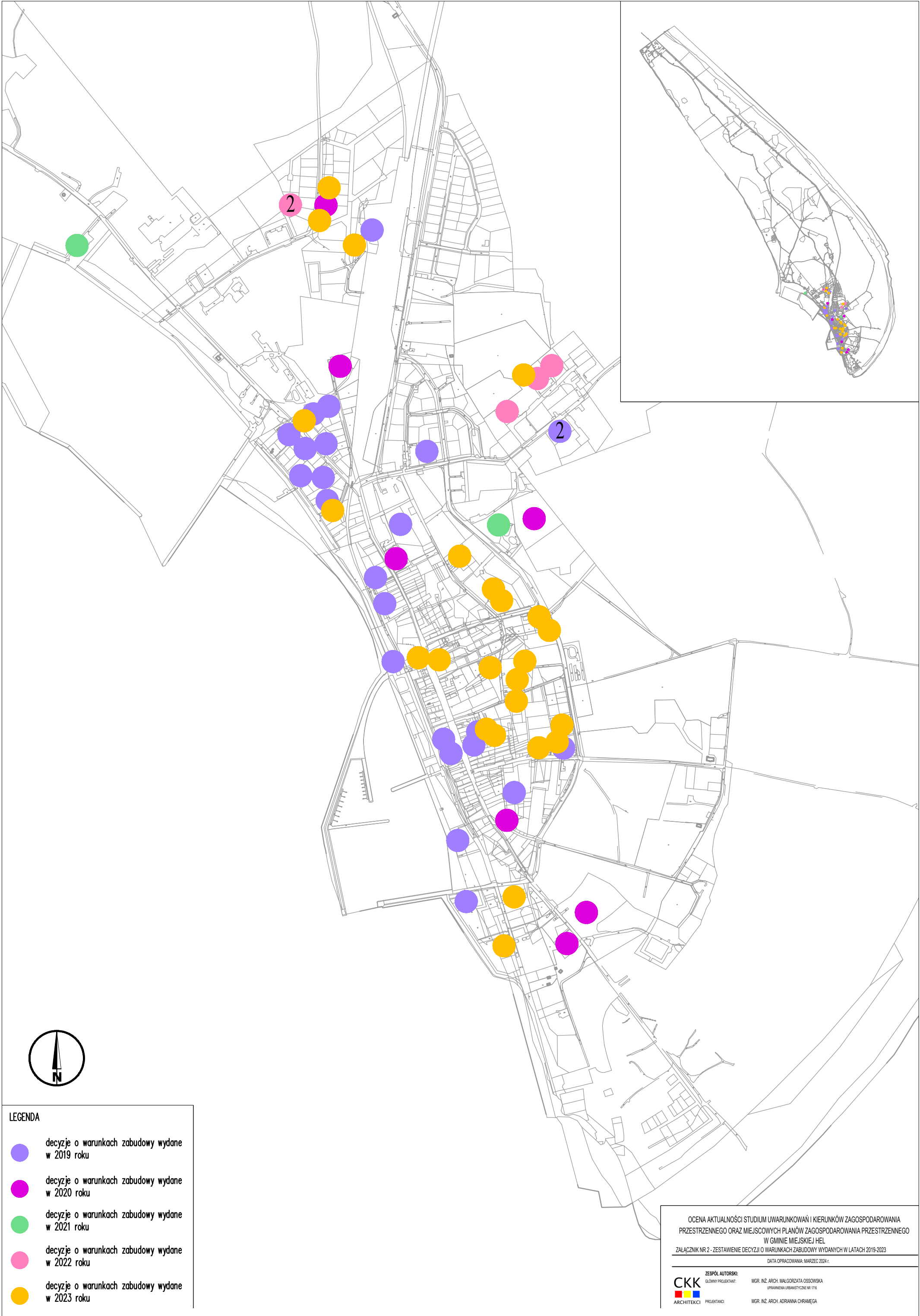


ZESPÓŁ AUTORSKI:  
GŁÓWNY PROJEKTANT:

MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA  
UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1716

PROJEKTANT:

MGR. INŻ. ARCH. ADRIANNA CHRAŃCIEGA





LEGENDA



obowiązujące mpzp



obszary przystąpień do mpzp

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE MIEJSKIEJ HEL  
ZAŁĄCZNIK NR 3 - ZESTAWIENIE OBOWIĄZUJĄCYCH ORAZ PROCEDOWANYCH MPZP

DATA OPRACOWANIA: MARZEC 2024 r.



ZESPÓŁ AUTORSKI:  
GŁÓWNY PROJEKTANT:

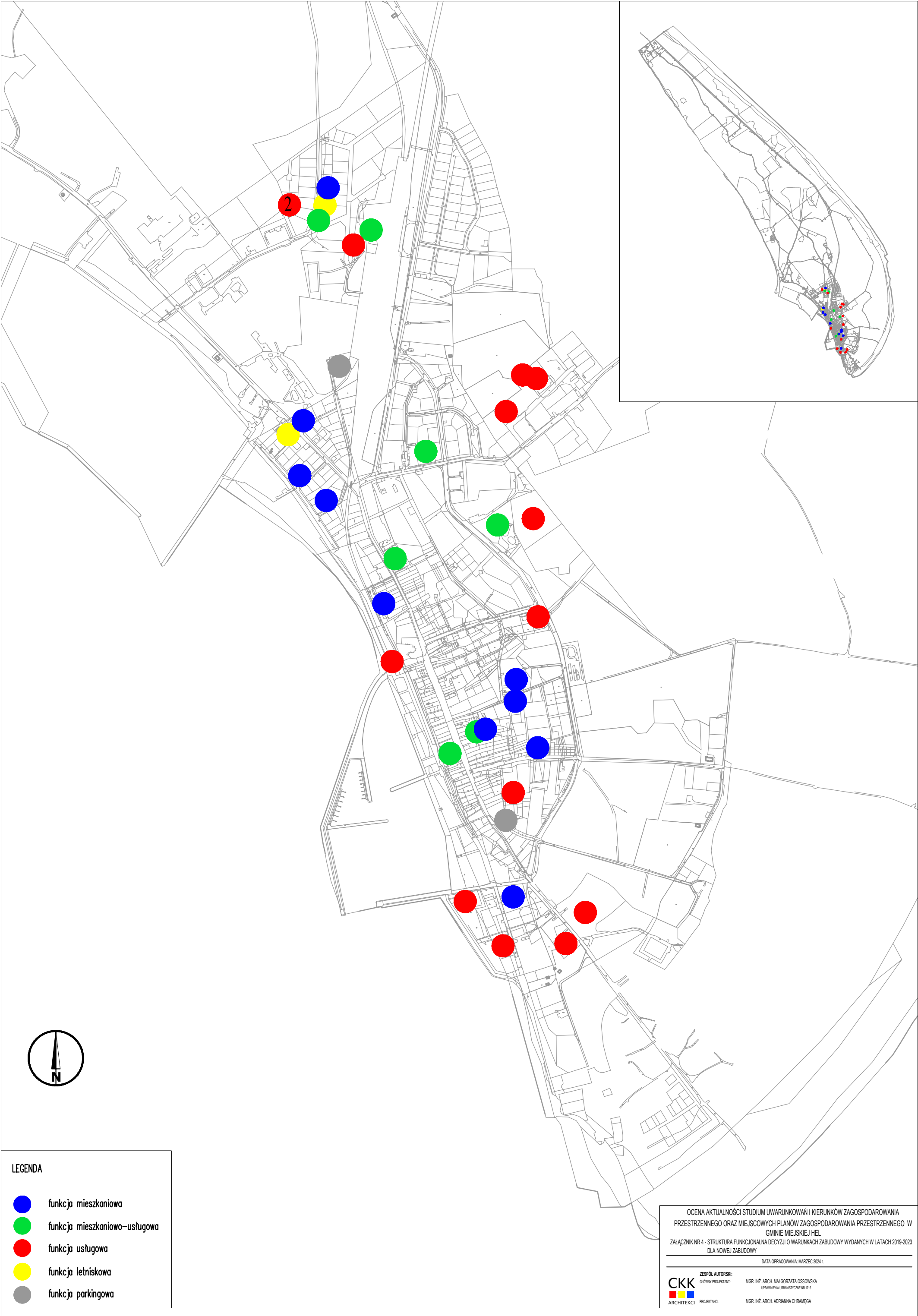
MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA  
UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1716

ARCHITEKCI

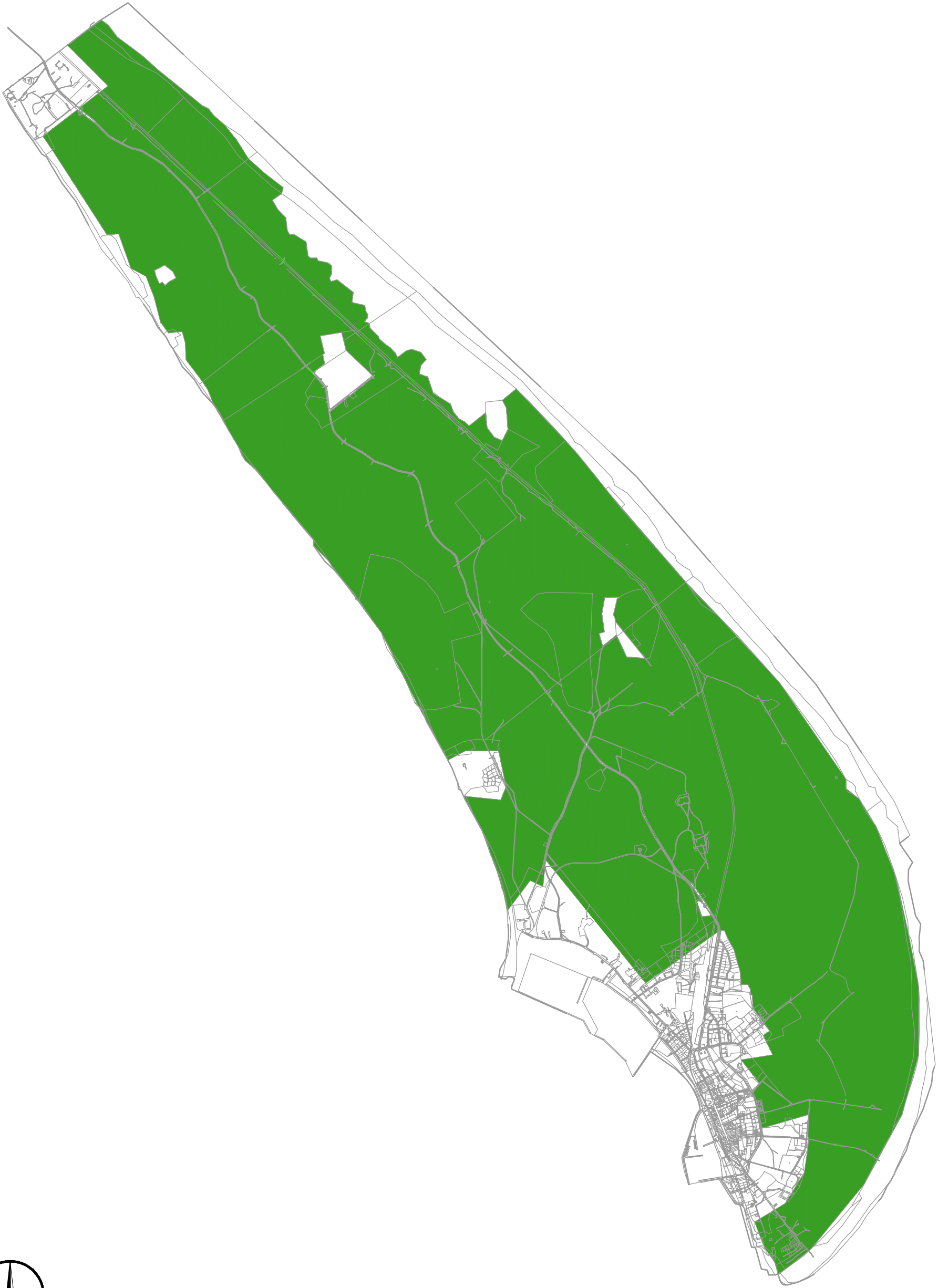
PROJEKTANT:

MGR. INŻ. ARCH. ADRIANNA CHRAMIEGA









LEGENDA



orientacyjny zasięg obszarów zalesionych

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE MIEJSKIEJ HEL

ZALĄCZNIK NR 5 - ORIENTACYJNY ZASIĘG OBSZARÓW ZALESIONYCH

DATA OPRACOWANIA: MARZEC 2024 r.

**CKK**

ARCHITEKCI

ZESPÓŁ AUTORSKI:

GŁÓWNY PROJEKTANT:

PROJEKTANT:

MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA

UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1716

MGR. INŻ. ARCH. ADRIANNA CHRAMĘGA