UCHWAŁA NR …/……../2026
RADY GMINY KOSAKOWO
z dnia … …….. 2026 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3, obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.

Na podstawie art.20 w zw. z art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662 ze zm.) na wniosek Wójta Gminy Kosakowo,

Rada Gminy Kosakowo
uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3, obręb Dębogórze, gmina Kosakowo, zwany dalej „planem", graniczący od południa z drogą (ulica Grzybowa), od wschodu z działką budowalną, od północy z terenem rolniczym, od zachodu z terenami mieszkaniowymi, po sprawdzeniu, że nie narusza on Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, przyjętego Uchwałą nr XCV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 r.

2. Granice zmiany planu zostały określone zgodnie z uchwałą nr XXXV/206/2025 Rady Gminy Kosakowo z dnia 3 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3, obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.

3. Integralną częścią uchwały są:
   1) część graficzna w skali 1:500, który jest załącznikiem 1 do uchwały. Skalę określono wyjątkowo jako 1:500 ze względu na małą powierzchnię działki;
   2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania, który jest załącznikiem nr 2 do uchwały;
   3) dane przestrzenne tworzone do aktu stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

4. Tekst planu składa się z następujących rozdziałów:
   1) Rozdział I – Ustalenia ogólne, dotyczące całego terenu planu;
   2) Rozdział II – Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego;
   3) Rozdział III – Przepisy końcowe.

5. Informacje ogólne dotyczące planu:
   1) granicami planu objęto działkę o nr ew. 208/3, obręb 0008 Dębogórze, gmina Kosakowo.
   2) łączna powierzchnia opracowania wynosi ok. 0,1347 ha;
   3) opracowaniem objęto część terenu przeznaczonego w dotychczas obowiązującym planie miejscowym (Uchwała nr XV/112/2007 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dębogórze w gminie Kosakowo) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń jest: **MNB-MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **Obszarze planu** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania terenu;
   2) **Terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowani zdefiniowanych w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz zieleń;
   3) **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli określonych w ustaleniach planu. Linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak np.: balkony, okapy, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzny i pochylnie, tarasy, części podziemne obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe w odpowiedniej karcie terenu nie stanowią inaczej;
   4) **Dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci względem poziomu wynoszącym od 30 o do 45 o. Kąt ten nie dotyczy lukarn, wykuszy, zadaszonych wejść do budynku i dobudowanych garaży parterowych.
3. Następujące oznaczenia graficzne wniesione na rysunku planu są obowiązujące:
   1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linie rozgraniczające teren elementarny;
   3) symbole i nazwy przeznaczenia terenów użyte w planie;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Ustala się jeden obszar objętymi granicami planu oznaczony jako 1MNB-MNW, gdzie: cyfra oznacza nr w ramach planu miejscowego, oznaczenia literowe to symbol i nazwa klasy przeznaczenia terenu użytego w planie. Ustalenia szczegółowe dla tego terenu zostały ujęte w Rozdziale II.

§ 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszą w sposób trwały stosunków wodno-gruntowych oraz nie doprowadzą do ich zanieczyszczenia.
2. Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych, zanieczyszczone należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów.
3. Wszystkie uciążliwości związane w prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.
4. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

1) dziko występujących roślin objętych ochroną,
2) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
3) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

5. Prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

Cały teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia układu ruralistycznego (tj. w granicach objętych planem), dla którego obowiązuje:

1) zachowanie tradycji architektoniczno-krajobrazowej terenów wiejskich poprzez zastosowanie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych utrzymanej w tonacjach tradycyjnie stosowanych na terenach Kaszub Północnych.
2) zachowanie historycznego układu dróg głównych i gospodarczych.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w odrębnych przepisach.
2. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.
3. Istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania.
4. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci.
5. Możliwa jest budowa stacji transformatorowych na terenie, w ilości zależnej od potrzeb.
6. Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy określona w planie nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej.
7. Możliwa rozbudowa, przebudowa oraz budowa nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych oraz napowietrznych w każdym terenie.
8. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w ustaleniach szczegółowych.
2. W zakresie pokrycia i kolorystyk dachów ustala się:
   1) zastosowanie kolorystyki jednorodnej dla całej nieruchomości, zbliżonej do kolorystyki dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązów lub szarości;
   2) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.
3. W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji ustala się:

1) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do wyróżnienia elementów podziału elewacji czy detalu architektonicznego jak np. stolarka okienna, orynnowanie, cokół;
2) stosować kolorystykę elewacji współgrającą z kolorem dachu;
3) zakaz stosowania na elewacjach i dachach materiałów o jaskrawych, intensywnych lub połyskujących kolorach;
4) nakaz wykończenia elewacji i dachów w barwach odpowiadających naturalnej kolorystyce tradycyjnych materiałów budowlanych (tj. cegły ceramicznej, dachówki ceramicznej, drewna, kamienia naturalnego w partiach cokołowych oraz tynków mineralnych w odcieniach bieli i beżu).

4. W zakresie ogrodzeń: zgodnie z uchwałą krajobrazową.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych i walorów estetyczno-widokowych wpływających na krajobraz zostały określone w § 6 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki dachów oraz elewacji.

2. W Rozdziale II w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie występują.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Nie występuje potrzeba ustalania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

W granicach planu nie wyznacza się:

1) Obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
2) Obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
3) Terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2,
4) Terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych.

§ 11. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

W granicach planu nie dopuszcza się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Tereny górnicze – nie występują.
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują.
3. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

§ 13. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 14. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego

W granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego

§ 15. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **1MNB-MNW** – o łącznej powierzchni 0,1347ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Przeznaczenie terenu: **1MNB-MNW -** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy – jak na rysunku planu: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
   2) poziom hałasu: jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Wskaźniki zabudowy:
   1) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%;
   2) dopuszczalna wysokość zabudowy: minimalna 6,0m maksymalna 9,0m;
   3) dopuszczalna ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym;
   4) dopuszczalne rodzaje dachów: dach stromy;
   5) rodzaj pokrycia dachu: dowolny z zastrzeżeniem § 6 ust.2;
   6) udział powierzchni biologicznie czynnej – niemniej niż 30%;
   7) współczynnik intensywności zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,85.

6. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art.36. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi: 1%.

7. W liniach rozgraniczających teren dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. Energia elektryczna: do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Telekomunikacja: zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne i istniejącej lub projektowanej sieci telekomunikacyjnej przewodowej lub bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Zaopatrzenie w wodę:
   1) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo-bytowych z istniejących lub projektowanych sieci lub z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych.

11. Odprowadzenie ścieków: do celów gospodarczo-bytowych do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne niskoemisyjne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. Gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
16. Obsługa komunikacyjna:
    1) poprzez drogę gminną ul. Grzybowa;
    2) dopuszcza się realizację wielu zjazdów bezpośrednio z pasa drogowego (ul. Grzybowa) w celu obsługi miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
    3) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania (mp) w pasie drogowym;
    4) miejsca do parkowania w ramach inwestycji obejmującej teren działki, dopuszcza się wspólne bilansowanie wymaganych miejsc parkingowych:
    -dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – min. 1mp na 1 lokal,
    -dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących – min. 2mp na 1 lokal;
    5) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenów drogi dojazdowej;
    6) lokalizacja miejsc postojowych na podstawie karty parkingowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
18. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:
    1) niemniej niż 300m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
    2) niemniej niż 700m^2 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kosakowo.

§ 17. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na obszarze gminy Kosakowo, uchwała Nr XV/112/2007 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19 grudnia 2007 r. w zakresie działki 208/3, obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Załącznik 2
do uchwały Nr .....Rady Gminy Kosakowo
z dnia ……

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki 208/3, obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.

W granicach opracowania nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć będących zadaniami własnymi gminy.

Załącznik 3
do uchwały Nr .....Rady Gminy Kosakowo
z dnia ……

1) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE

Projekt planu został opracowany w oparciu o Uchwałę nr XXXV/206/2025 Rady Gminy Kosakowo z dnia 03 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obszarze gminy Kosakowo.
Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,1347 ha. W granicach przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwałą nr XV/112/2007 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dębogórze w gminie Kosakowo (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 12 maja 2008 r., poz. 1077).
Obszar opracowania obejmuje teren zniszczonego w pożarze budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Dębogórze przy ulicy Grzybowej 5, na działce 208/3, obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.
Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uaktualnienie obowiązujących ustaleń planistycznych i dostosowanie ich do aktualnej sytuacji prawno-ekonomicznej, a przede wszystkim zmiana warunków i zasad zagospodarowania działki przeznaczonej pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy. W dniu 4 stycznia 2025 r. w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Grzybowej 5, na działce 208/3, doszło do pożaru poddasza, w wyniku którego ewakuowano 20 osób. Zdarzenie ujawniło, że budynek został wzniesiony bez wymaganych zezwoleń, co uniemożliwia jego odbudowę w dotychczasowym kształcie. W konsekwencji 10 osób utraciło możliwość dalszego zamieszkiwania w tym obiekcie. Z inicjatywy Wójta Gminy Kosakowo oraz Rady Gminy Kosakowo podjęto Uchwałę Nr XXXV/206/2025 Rady Gminy Kosakowo z dnia 3 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3, obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.
Założono umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszczonych zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kosakowo.
Obszar opracowania projektu planu miejscowego położony jest zgodnie ze Studium w terenie oznaczonym jako przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

A. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Zgodnie z definicją ustawową przez „ład przestrzenny" rozumie się takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia, które opisane zostały w pozostałej treści uzasadnienia;

1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju;

Przez „zrównoważony rozwój" rozumie się rozwój, o którym mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, czyli taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Przedstawiony projekt miejscowego zagospodarowania przestrzennego przez przeprowadzony proces planistyczny maksymalnie wyważy optymalne rozwiązanie, m.in. poprzez stanowiska instytucji

wyrażone w procedurze opinii i uzgodnień, a także przez przeprowadzane wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu;

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe;

Projekt planu uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy poprzez dopuszczenie w terenie (1MNB-MNW)

- maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – minimalna: 0,1, maksymalna intensywność zabudowy 0,85;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: niemniej niż 30%;
- maksymalnego działu powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%;
- maksymalnej wysokości zabudowy: minimalna 6,0m, maksymalna 9,0m.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gatunków rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin.

Obszar opracowania planu położony jest poza formami ochron przyrody.

Nie występują ty tereny leśne ani złoża kopalin.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Cały teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia układu ruralistycznego (tj. w granicach objętych planem), dla którego obowiązuje:

1. zachowanie tradycji architektoniczno-krajobrazowej terenów wiejskich poprzez zastosowanie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych utrzymanej w tonacjach tradycyjnie stosowanych na terenach Kaszub Północnych.
2. zachowanie historycznego układu dróg głównych i gospodarczych.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);

Sporządzony projekt planu nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zaś potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione w zapisach odnoszących się do wskaźników parkingowych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni zostało wykorzystane maksymalnie zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo.

7) Prawo własności zostało uwzględnione poprzez ustalenie sposobu przeznaczenia i zagospodarowania w sposób zapewniający optymalne możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z ich uwarunkowaniami i społeczno-ekonomicznym przeznaczeniem.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Ustalone w planie przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie powinny kolidować z obronnością i bezpieczeństwem państwa

9) Potrzeby interesu publiczne zostały uwzględnione poprzez zachowani zasady proporcjonalności i równości, m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia jak i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania działki lub terenu zgodnych z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Potrzeby zostały uwzględnione poprzez określenie zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych;
11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania przestrzennego, w tym użyciu środków komunikacji elektronicznej;
Na poszczególnych etapach procedury planistycznej zamierza się – zgodnie z przepisami – zapewnić udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem akty planowania przestrzennego, w tym użyciu środków komunikacji elektronicznej;
12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
Na poszczególnych etapach procedury planistycznej – zgodnie z przepisami – zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych;
13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona poprzez zapisy stanowiące o podłączeniu obszaru objętego projektem planu do sieci wodociągowej;
14)Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
Na obszarze opracowania projektu planu nie ustala się możliwości lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
15) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej;
Dla obszaru opracowania projektu planu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczyło kierunek pod tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zatem nie jest to rozwój produkcji rolniczej, a co za tym idzie dalsze kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

B. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo" uchwalonego uchwałą nr XCV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 roku.

C. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) Kształtowanie struktur przestrzeni przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3) Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) Na obszarach o pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,

b) Na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym do pierwszej kolejności na obszarach o najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej praz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Przedmiotowy projekt planu nie przewiduje nowych terenów pod zabudowę a jedynie dostosowuje parametry umożliwiające realizację budowy budynku mieszkalnego. Dostępność drogowa będzie odbywać się od ul. Grzybowej. Na obszarze objętym planem występuje niezbędna infrastruktura techniczna.

D. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

Wójt Gminy Kosakowo przeprowadził analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w 2019 roku. Na podstawie przeprowadzonej analizy Rada Gminy Kosakowo przyjęła uchwałę nr XVIII/130/2019 z dnia 29 sierpnia 2019 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, w której wskazano konieczność częściowej zmiany studium oraz wybranych planów. W związku z powyższym Uchwałą nr XCV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 roku uchwalono studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo.

E. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływa ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest neutralny, gdyż uchwalenie przyczynia się do możliwości odbudowy mieszkań pogorzelców. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest niewielki dla budżetu gminy w porównaniu z przychodami z podatków mieszkaniowych.
W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.
Ustalenia projektu planu niosą za sobą neutralne skutki finansowe dla Gminy Kosakowo, wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze planu ustalono stawkę planistyczną w wysokości 1%.

Podsumowując, plan sporządzony zostanie zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może zostać zatwierdzony.

UCHWAŁA NR .../...../2026
RADY GMINY KOSAKOWO
z dnia ... . 2026 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3, obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.

Na podstawie art.20 w zw. z art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662 ze zm.) na wniosek Wójta Gminy Kosakowo,

Rada Gminy Kosakowo
uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3, obręb Dębogórze, gmina Kosakowo, zwany dalej „planem", graniczący od południa z drogą (ulica Grzybowa), od wschodu z działką budowalną, od północy z terenem rolniczym, od zachodu z terenami mieszkaniowymi, po sprawdzeniu, że nie narusza on Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, przyjętego Uchwałą nr XCV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 r.

2. Granice zmiany planu zostały określone zgodnie z uchwałą nr XXXV/206/2025 Rady Gminy Kosakowo z dnia 3 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3, obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.

3. Integralną częścią uchwały są:
   1) część graficzna w skali 1:500, który jest załącznikiem 1 do uchwały. Skalę określono wyjątkowo jako 1:500 ze względu na małą powierzchnię działki;
   2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania, który jest załącznikiem nr 2 do uchwały;
   3) dane przestrzenne tworzone do aktu stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
4. Tekst planu składa się z następujących rozdziałów:
   1) Rozdział I – Ustalenia ogólne, dotyczące całego terenu planu;
   2) Rozdział II – Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego;
   3) Rozdział III – Przepisy końcowe.
5. Informacje ogólne dotyczące planu:
   1) granicami planu objęto działkę o nr ew. 208/3, obręb 0008 Dębogórze, gmina Kosakowo.
   2) łączna powierzchnia opracowania wynosi ok. 0,1347 ha;
   3) opracowaniem objęto część terenu przeznaczonego w dotychczas obowiązującym planie miejscowym (Uchwała nr XV/112/2007 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dębogórze w gminie Kosakowo) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń jest: **MNB-MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **Obszarze planu** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania terenu;
   2) **Terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowani zdefiniowanych w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz zieleń;
   3) **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli określonych w ustaleniach planu. Linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak np.: balkony, okapy, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzny i pochylnie, tarasy, części podziemne obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe w odpowiedniej karcie terenu nie stanowią inaczej;
   4) **Dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci względem poziomu wynoszącym od 30 o do 45 o. Kąt ten nie dotyczy lukarn, wykuszy, zadaszonych wejść do budynku i dobudowanych garaży parterowych.
3. Następujące oznaczenia graficzne wniesione na rysunku planu są obowiązujące:
   1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linie rozgraniczające teren elementarny;
   3) symbole i nazwy przeznaczenia terenów użyte w planie;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Ustala się jeden obszar objętymi granicami planu oznaczony jako 1MNB-MNW, gdzie: cyfra oznacza nr w ramach planu miejscowego, oznaczenia literowe to symbol i nazwa klasy przeznaczenia terenu użytego w planie. Ustalenia szczegółowe dla tego terenu zostały ujęte w Rozdziale II.

§ 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszą w sposób trwały stosunków wodno-gruntowych oraz nie doprowadzą do ich zanieczyszczenia.
2. Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych, zanieczyszczone należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów.
3. Wszystkie uciążliwości związane w prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.
4. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

1) dziko występujących roślin objętych ochroną,
2) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
3) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

5. Prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

Cały teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia układu ruralistycznego (tj. w granicach objętych planem), dla którego obowiązuje:

1) zachowanie tradycji architektoniczno-krajobrazowej terenów wiejskich poprzez zastosowanie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych utrzymanej w tonacjach tradycyjnie stosowanych na terenach Kaszub Północnych.
2) zachowanie historycznego układu dróg głównych i gospodarczych.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w odrębnych przepisach.
2. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.
3. Istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania.
4. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci.
5. Możliwa jest budowa stacji transformatorowych na terenie, w ilości zależnej od potrzeb.
6. Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy określona w planie nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej.
7. Możliwa rozbudowa, przebudowa oraz budowa nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych oraz napowietrznych w każdym terenie.
8. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w ustaleniach szczegółowych.
2. W zakresie pokrycia i kolorystyk dachów ustala się:
   1) zastosowanie kolorystyki jednorodnej dla całej nieruchomości, zbliżonej do kolorystyki dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązów lub szarości;
   2) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.
3. W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji ustala się:

1) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do wyróżnienia elementów podziału elewacji czy detalu architektonicznego jak np. stolarka okienna, orynnowanie, cokół;
2) stosować kolorystykę elewacji współgrającą z kolorem dachu;
3) zakaz stosowania na elewacjach i dachach materiałów o jaskrawych, intensywnych lub połyskujących kolorach;
4) nakaz wykończenia elewacji i dachów w barwach odpowiadających naturalnej kolorystyce tradycyjnych materiałów budowlanych (tj. cegły ceramicznej, dachówki ceramicznej, drewna, kamienia naturalnego w partiach cokołowych oraz tynków mineralnych w odcieniach bieli i beżu).

4. W zakresie ogrodzeń: zgodnie z uchwałą krajobrazową.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych i walorów estetyczno-widokowych wpływających na krajobraz zostały określone w § 6 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki dachów oraz elewacji.

2. W Rozdziale II w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie występują.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Nie występuje potrzeba ustalania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

W granicach planu nie wyznacza się:

1) Obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
2) Obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
3) Terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2,
4) Terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych.

§ 11. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

W granicach planu nie dopuszcza się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Tereny górnicze – nie występują.
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują.
3. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

§ 13. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 14. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego

W granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego

§ 15. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **1MNB-MNW** – o łącznej powierzchni 0,1347ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Przeznaczenie terenu: **1MNB-MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy – jak na rysunku planu: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
   2) poziom hałasu: jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Wskaźniki zabudowy:
   1) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%;
   2) dopuszczalna wysokość zabudowy: minimalna 6,0m maksymalna 9,0m;
   3) dopuszczalna ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym;
   4) dopuszczalne rodzaje dachów: dach stromy;
   5) rodzaj pokrycia dachu: dowolny z zastrzeżeniem § 6 ust.2;
   6) udział powierzchni biologicznie czynnej – niemniej niż 30%;
   7) współczynnik intensywności zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,85.

6. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art.36. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi: 1%.

7. W liniach rozgraniczających teren dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. Energia elektryczna: do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Telekomunikacja: zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne i istniejącej lub projektowanej sieci telekomunikacyjnej przewodowej lub bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Zaopatrzenie w wodę:
   1) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo-bytowych z istniejących lub projektowanych sieci lub z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych.

11. Odprowadzenie ścieków: do celów gospodarczo-bytowych do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne niskoemisyjne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. Gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
16. Obsługa komunikacyjna:
   1) poprzez drogę gminną ul. Grzybowa;
   2) dopuszcza się realizację wielu zjazdów bezpośrednio z pasa drogowego (ul. Grzybowa) w celu obsługi miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
   3) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania (mp) w pasie drogowym;
   4) miejsca do parkowania w ramach inwestycji obejmującej teren działki, dopuszcza się wspólne bilansowanie wymaganych miejsc parkingowych:
      -dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – min. 1mp na 1 lokal,
      -dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących – min. 2mp na 1 lokal;
   5) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenów drogi dojazdowej;
   6) lokalizacja miejsc postojowych na podstawie karty parkingowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
18. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:
   1) niemniej niż 300m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
   2) niemniej niż 700m^2 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kosakowo.

§ 17. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na obszarze gminy Kosakowo, uchwała Nr XV/112/2007 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19 grudnia 2007 r. w zakresie działki 208/3, obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

WÓJT
GMINY KOSAKOWO
Eunika Nieme
Eunika Nieme

zaakceptowano pod względem formalno-prawnym
Łukasz Galiński
radca prawny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 208/3, OBRĘB DĘBOGÓRZE, GMINA KOSAKOWO

1MNB-MNW
208/3
B
m2
835
60.8
60.9
ks160
ks160w40
pb.
gm
59.21
59.29
59.74
58.8
58.1
58.7
57.5
60.3
56.5
57.4
60.1
57.1
59.7
59.8
eN
208/30
208/31
wo40j.bt.
60.4
208/1
R
60.5
m2
897
61.1
Bi
61.86
wD90
58/20
B
62.4
62.1
61.1
ks150
61.95
59.2
59.8
60.0
g1
568
61.1
207/2
Br-RIVb
64.3
ib
61.90
ks150
cA100
cA100
63.3
63.7
k
61.05
g1
g1
563
g50
65.6
64.3
tA
klo
63.2
64.0
63.1
m2
257
k100
tA
proj. e
62.7
B
208/5
65.1
65.6
eNA
63.7
64.5
proj. t
ts
eN
wA80
208/6
B
66.2
65.9
proj. t
66.65
m2
66.45
65.3
7
i1
65.7
562
66.0 j.kb
proj. t
66.59
ts
66.66
w
w
ts
66.77
eN
k
66.95
ts
j.mb.
65.98
66.43
proj. t
ch.kb.
pb
66.98
w40
ts
67.02
wD90
j.mb.
66.44
k
ks150
m2
239
67.53
199/11
67.8
B
eNA
68.13
63.6
208/4
R
65.10
65.7
208/8
RV
66.5
66.7
eN
65.52
67.6
66.59
66.64
66.6
67.2
208/9
B
66.63
66.60
66.76
66.9
67.1
67.2
66.4
208/10
B
66.6
B
208/28
68.05
65.43 kb.
259
9
bt.
65.7
65.0
k
65.30
64.84
64.5
k
eNA
eN
64.82
j.zw.
wD90
gn110
64.42
64.54
64.67
k
64.85
65.17
65.92
65.6
j.zw.
ts
64.67
64.33
proj. t
eN
64.20
ks150
gn110
ks150
dr
w90
wx
63.26
ww
wA
64.23
64.48
k
64.93
63.8
63.30
w
eN
62.92
w
k
62.40
63.16
61.54
61.5
62.56
62.31
proj. k
59.57
k
63.1
e
62.62
g
e
63.7
63.93
ks
j.zw
eN
w.
60.86
kb.
59.03
208/32
proj. k
j.kb.
60.9
61.5
w.
Bp
61.4
208/12
Bp
63.5
Bi
208/11
4
i1
64.8
ks200
m2
817
k
ks150
w.
w.
61.5
w.
61.54
59.03
kb.
59.74
k
k
k90
eN
59.74
k
k
59.74
k
k
k

PROGNOZA ODDZIAŁYTWANIA NA ŚRODOWISKO DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 208/3 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE DĘBOGÓRZE, GMINA KOCZAŁA

Autorzy prognozy:
dr inż. Arch. Wanda Łaguna – kierownik zespołu
mgr inż. Arch. Dominika Krefta

Sopot, maj 2026 r.

Adres:
DW SPACE Sp. z o.o.
Ul. Okrzei 13/4
81/747 Sopot

Kontakt:
email: w.laguna@dw-space.com
tel.: 0585511651

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie....4

1.1. Główne cele i zakres Prognozy....4

1.2. Podstawy prawne opracowania i dokumenty powiązane....5

1.3. Inne dokumenty, opracowania i materiały źródłowe....7

1.4. Metodologia opracowania Prognozy....8

2. Ogólna charakterystyka terenu objętego projektem planu....10

3. Analiza i ocena istniejącego środowiska....14

3.1. Ukształtowanie terenu, budowa geologiczna i charakterystyka gleb....14

3.2. Warunki hydrologiczne i hydrograficzne....17

3.3. Roślinność i zwierzęta....18

3.4. Warunki klimatyczne....19

3.5. Jakość powietrza....20

3.6. Klimat akustyczny....22

3.7. Promieniowanie elektromagnetyczne....23

3.8. Gospodarka odpadami....23

3.9. Walory krajobrazowe....24

3.10. Zabytki i dobra materialne podlegające ochronie....24

3.11. Złoża i kopaliny....24

3.12. Obszary objęte ochroną prawną, w tym obszar Natura 2000....24

3.13. Zagrożenia powodzią, osuwiska i inne....25

3.14. Przedsięwzięcia i inwestycje zagrożone poważną awarią....25

4. Stan środowiska na obszarach objętych znaczącym oddziaływaniem, w tym na obszarach podlegających ochronie prawnej....26

5. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w tym dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody....26

6. Potencjalne zmiany istniejącego środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu – wariant „0”....27

7. Prognoza oddziaływani projektowanego planu na środowisko....27

7.1. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowego planu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowania tego dokumentu....27

7.2. Charakterystyka projektowanego planu, jego główne cele i szczegółowe zapisy....33

7.3. Prognozowane skutku wpływu ustaleń projektowanego planu na poszczególne komponenty środowiska....36

7.3.1. Różnorodność biologiczna....36

7.3.2. Ludzie 37
7.3.3. Roślinność i zwierzęta 38
7.3.4. Wody podziemne i powierzchniowe 38
7.3.5. Powietrze 39
7.3.6. Powierzchnie ziemi i gleby 40
7.3.7. Gospodarka odpadami 41
7.3.8. Krajobraz 42
7.3.9. Klimat 42
7.3.10. Klimat akustyczny 43
7.3.11. Zasoby naturalne 43
7.3.12. Zabytki i dobra materialne 43
7.3.13. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii 43
7.4. Przewidywane znaczące oddziaływania ustaleń projektowanego planu na tereny chronione prawnie (w tym obszar Natura 2000) oraz jego integralność tych obszarów wraz z określeniem stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem 43
7.5. Ocena oddziaływania ustaleń projektowanego planu na środowisko – synteza i klasyfikacja oddziaływań 44
8. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu ustaleń projektowanego planu na środowisko 48
9. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnego oddziaływania na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu, a w szczególność na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru 48
10. Opis rozwiązań alternatywnych do rozwiązań wskazanych w projektowanym planie wraz z uzasadnieniem ich wyboru, opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru oraz wskazanie ew. napotkanych trudności wynikających z niedostatków technik lub luk we współczesnej wiedzy 50
11. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu oraz częstotliwość jej przeprowadzania 51
12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym 53
13. Załączniki 53

1. Wprowadzenie

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko (zwana dalej „**Prognozą**") jest dokumentem opracowanym dla projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (zwanym dalej „**MPZP**") obejmującą teren działki 208/3, położonej w obrębie Dębogórze, Gmina Kosakowo (zwaną dalej „**Gminą**"). **Prognoza** została przygotowana z wytycznymi i zaleceniami wskazanymi w *Piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 17 lutego 2026 r., sygn. RDOŚ-Gd-WZP.411.13.1.2026.JK, w sprawie wniosku Wójta Gminy Kosakowo, dotyczącym uzgodnień zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu dokumentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3, obręb Dębogórze, gmina Kosakowo*.

1.1. Główne cele i zakres Prognozy

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 14 *Ustawy 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* (Dz. U. 2024 poz. 1112) **Prognoza** jest elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji polityk, strategii, planów lub programów.

Celem **niniejszej** Prognozy jest zidentyfikowanie jakie skutki i oddziaływania mogą wynikać dla środowiska, zarówno w przypadku realizacji założeń samego **MPZP**, jak i podczas przebiegu procesu inwestycyjnego. W tym dokonanie oceny tych oddziaływań i ich wpływu na obszar objęty niniejszym opracowaniem w perspektywie zarówno krótko jak i długoterminowej. **Prognoza** przedstawia także rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji **MPZP**, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000, integralność tego obszaru wskazuje, czy były rozważane (a jeśli były to jakie) rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

Zakres jaki obejmuje i warunki jakie powinna spełniać **Prognoza** określają art. 51, 52 i 53 Ustawy 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 (Dz. U. 2024 poz. 1112). Zgodnie z zapisami w/w Ustawy niniejsza **Prognoza**:

- **zawiera**: informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami; informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu **Prognozy**, propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania, informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko; streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym; oświadczenie autora, a w przypadku gdy wykonawcą **Prognozy** jest zespół autorów – kierującego tym zespołem, o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2, stanowiące załącznik do **Prognozy**; datę sporządzenia **Prognozy**, imię, nazwisko i podpis autora, a w przypadku gdy wykonawcą **Prognozy** jest zespół autorów – imię, nazwisko i podpis kierującego tym zespołem oraz imiona, nazwiska i podpisy członków zespołu autorów;
- **określa, analizuje i ocenia**: istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu; stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem; istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r, o ochronie przyrody; cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu: przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: st biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, dobra materialne, z

uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;
- **przedstawia**: rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru; biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy[1].

1.2. Podstawy prawne opracowania i dokumenty powiązane

Podczas przygotowywania niniejszej **Prognozy** korzystano z następujących dokumentów stanowiących podstawę prawną do ich opracowywania:

Regulacje międzynarodowe (UE)

1) *Decyzja Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2022/591 z dnia 6 kwietnia 20222 r. w sprawie ogólnego unijnego programu działań w zakresie środowiska do 2030 r. (Dz. U. L 114 z 12.04.2022 r./ p. 22-36).*
2) *Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko (Dz. U. L 226 z 28.01.2012 r.).*
3) *Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/52/UE z dnia 16 kwietnia r. zmieniająca dyrektywę 2011/92/UE w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko (Dz. U. L 124 z 25.04.2014 r.).*
4) *Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (DZ. U. L. 206 z 22.07.1992 r., poz. 7).*
5) *Dyrektywa Parlamentu Europejskiego Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (Dz. U. L. 20 z 26.01.2010 r., poz. 7).*
6) *Dyrektywa 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. U L 197 z 21.07.2001 r.).*
7) *Dyrektywa 2003/4/WE Parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 28 stycznia 2003 r. w sprawie publicznego dostępu do informacji dotyczących środowiska i uchylenia dyrektywy Rady 90/313/EWG (Dz. U. UE. L. 41 z 14.02.2003 r.).*

Regulacje krajowe

1) *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2025 poz. 647, tekst jednolity z późn. zm.).*
2) *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130, tekst jednolity z późn. zm.).*
3) *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 (Dz.U. 2024 poz. 1112, tekst jednolity z późn. zm.).*
4) *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2024 poz. 1478, tekst jednolity z późn. zm.).*
5) *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446, tekst jednolity z późn. zm.).*

[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* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, tekst jednolity z późn. zm.); art. 51 i 52.

6) *Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332, tekst jednolity z późn. zm.).*
7) *Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82, tekst jednolity z późn. zm.).*
8) *Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianach niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. 2015 poz. 774, tekst jednolity z późn. zm.).*
9) *-stawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2024 poz. 1087, tekst jednolity z późn. zm.).*
10) *Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. 2024 poz. 530, tekst jednolity z późn. zm.).*
11) *Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. 2024 poz. 757, tekst jednolity z późn. zm.).*
12) *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2024 poz. 1145, tekst jednolity z późn. zm.).*
13) *Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2019 poz. 1579).*
14) *Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. 2024 poz. 1290, tekst jednolity z późn. zm.).*
15) *Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2023 poz. 1587, tekst jednolity z późn. zm.).*
16) *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839).*
17) *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2022 poz. 1071).*
18) *Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. 2016 poz. 138).*
19) *Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 3 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz.U. 2020 poz. 10).*
20) *Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie dokonywania oceny poziomów substancji w powietrzu (Dz.U. 2024 poz. 870, tekst jednolity z późn. zm.).*
21) *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014 poz. 112, tekst jednolity z późn. zm.).*
22) *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. 2014 poz. 1409).*
23) *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. 2014 poz. 1408).*
24) *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. 2022 poz. 2380, tekst jednolity z późn. zm.).*
25) *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. 2011 nr 25 poz. 133).*
26) *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 czerwca 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. 2017 poz. 1416).*
27) *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz.U. 2014 poz. 1713, tekst jednolity z późn. zm.).*

28) *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. 2002 nr 155 poz. 1298).*
29) *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz.U. 2023 poz. 300).*

Regulacje prawa miejscowego

1) *Uchwała Nr XCV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 roku w sprawie: uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo.*
2) *Uchwała Nr XV/112.2007 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dębogórze w gminie Kosakowo.*

Dokumenty powiązane

1) *Polityka ekologiczna Państwa 2030 – strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej, przyjęta Uchwałą Rady Ministrów RP 16 lipca 2019 r.*
2) *Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030 przyjęta Uchwałą nr 376/XXXI/21 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2021 r.*
3) *Program Ochrony Środowiska Województwa Pomorskiego 2030, przyjęty Uchwałą Nr 618/L/23 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 stycznia 2023 r.*
4) *Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Pomorskiego oraz stanowiącego jego część plan zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta, przyjęty Uchwałą nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.*
5) *Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego 2030, przyjęty Uchwałą Nr 173/XV/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 23 maja 2025 roku.*
6) *Strategia Rozwoju Gminy Kosakowo na lata 2021-2030 z perspektywą do roku 2040, przyjęta Uchwałą Nr LIII/386/2021 Rady Gminy Kosakowo z dnia 29 kwietnia 2021 r.*
7) *Program ochrony środowiska dla Gminy Kosakowo na lata 2020-2023 z perspektywą do roku 2027, przyjęty Uchwałą nr XLVI/314/2020 Rady Gminy Kosakowo z dnia 17 grudnia 2020 r.*
8) *Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Kosakowo, wdrożony Uchwałą nr XI/61/2019 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 marca 2019 r.*
9) Pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 17 lutego 2026 r., sygn. RDOŚ-Gd-*WZP.411.13.1.2026.JK, w sprawie wniosku Wójta Gminy Kosakowo, dotyczące uzgodnień zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu dokumentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3, obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.*

1.3. Inne dokumenty, opracowania i materiały źródłowe

Do sporządzenia niniejszej **Prognozy** posłużyły także następujące dokumenty i opracowania oraz inne materiały źródłowe:

1) *Geografia Regionalna Polski, Jerzy Kondracki (*Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009).
2) *Dokumentacja Hydrgeologiczna GZWP nr 111 – Subniecka Gdańska*, (Przedsiębiorstwo POLGEOL w Warszawie, Zakład w Gdańsku, 1996)
3) *Roczna ocenia jakości powietrza w Województwie Pomorskim, raport wojewódzki za rok 2025*, (GIOŚ Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska, Gdańsk, kwiecień 2026).
4) *Ocena stanu akustycznego środowiska na terenie Województwa Pomorskiego w roku 2024 (*GIOŚ, Departament Monitoringu Środowiska, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Gdańsku, Gdańsk, listopad 2025).

5) *Ocena poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku w roku 2024 w Województwie Pomorskim*. (GIOŚ, Departament Monitoringu Środowiska – Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Gdańsku, Gdańsk, czerwiec 2024).
6) *Regionalizacja klimatu Polski ze szczególnym uwzględnieniem podziału Romualda - Gumińskiego. (*Ewert A., Prace i studia geograficzne, tom 22, Warszawa 1998).
7) *Regiony Klimatyczne Polski w świetle częstości występowania różnych typów pogody (*Woś A., Zeszyty Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa, nr 20, 1993, s. 28).
8) *Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko w planowaniu przestrzennym* (red. Bednarka R. Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych O/Wielkopolski na zlecenie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu, Poznań 2012, rozdz. III, ust. 2.10, str. 85).
9) *Regionalizacja geobotaniczna Polski* (Matuszkiewicz J. M., IGiPZ PAN, Warszawa, 2008), opracowanie online https://www.igipz.pan.pl/Regiony-geobotaniczne-zgik.html (data dostępu: 14.05.2026)

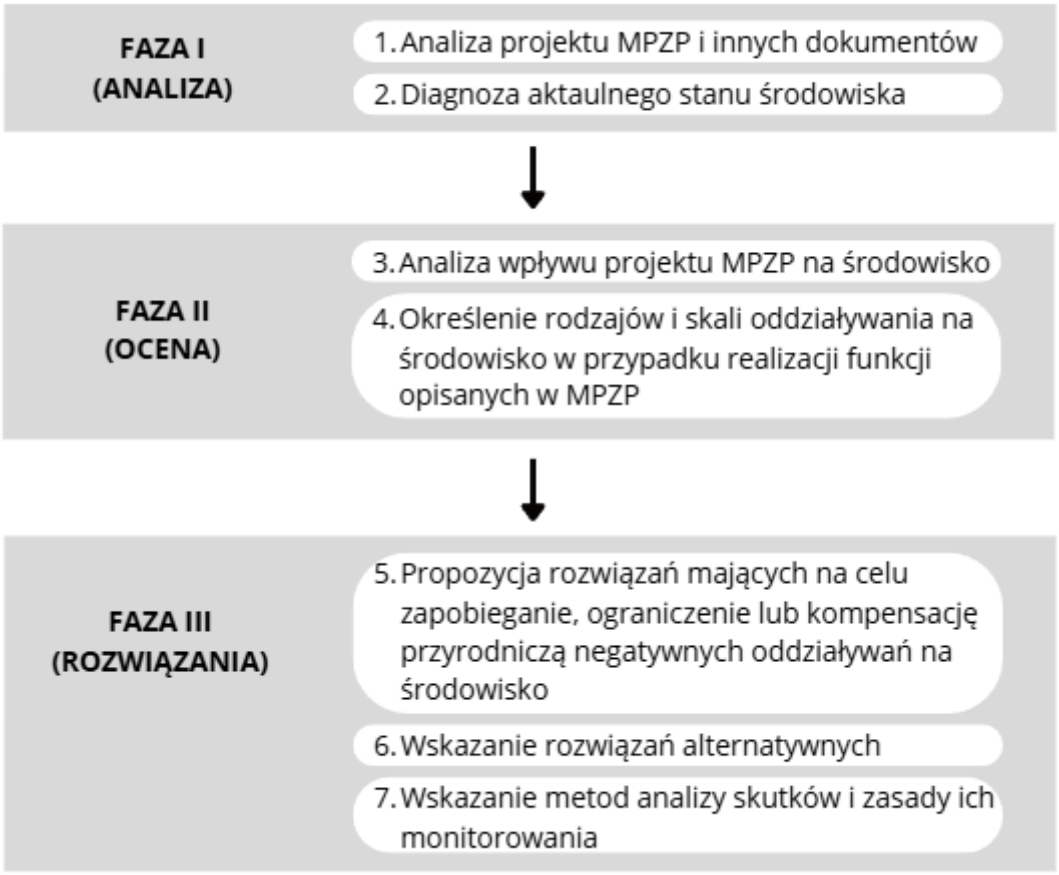
Internetowe portale z mapami on-line:

1) Urząd Gminy w Kosakowie System Informacji Przestrzennej https://kosakowo.e-mapa.net (data dostępu: 30.04.2026)
2) Centralna Baza Danych Geologicznych https://baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis (data dostępu: 1.05.2026)
3) Główny Urząd Geodezji i Geografii - Usługa WMS prezentująca mapę glebowo-rolniczą dostępna w serwisie www.geoportal.gov.pl https://www.gov.pl/web/gugik/usluga-wms-prezentujaca-mape-glebowo-rolnicza-dostepna-w-serwisie-wwwgeoportalgovpl (data dostępu 1.05.2026)
4) Dostępu do danych geoprzestrzeniach Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych (data dostępu: 8.05.2026)
5) *Lokalizacja punktów pomiarowych monitoringu pól elektromagnetycznych na rok 2025 na terenie województwa pomorskiego*. https://www.gov.pl/web/gios/pola-elektromagnetyczne-pomorskie-2025 (data dostępu: 7.05.2026)
6) Inne źródła internetowe:
7) GUGIK GIS Support Wtyczka GIS Support - GIS Support gis-support.pl (data dostępu: 8.05.2026)

1.4. Metodologia opracowania Prognozy

Niniejsza **Prognoza** została przygotowana o metody polegające na analizie potencjalnego wpływu poszczególnych zapisów projektu **MPZP** na środowisko. Przeanalizowano także zapisy *„Studium ukierunkowani i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo”* (zwanym dalej „**Studium**”) opisujące kierunki oraz uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, a także zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego z uwzględnieniem stanu i zagrożeń dla środowiska oraz uwarunkowań ekofizjograficznych terenu. Podczas prac nad **Prognozą** analizowana także międzynarodowe, ogólnokrajowe i lokalne dokumenty regulujące zasady ochrony środowiska, a także regionalne i lokalne strategie, programy oraz plany dotyczące tego tematu. Studiowano także istniejące już opracowania ekofizjograficzne i prognozy oddziaływania na środowisko w skali województwa, a także sporządzone dla potrzeb zmiany planów zagospodarowania przestrzennego w samej Gminie Kosakowo. W trakcie prac nad niniejszym dokumentem wykorzystano także inne źródła i pracowania dotyczące omawianego tematu, dostępne głównie z zasobach internetowych. Ocena przewidywanego oddziaływania na środowisko, wynikająca z analizy wyżej wymienionych źródeł, została dokonana poprzez prognozowanie zamian w poszczególnych komponentach środowiska. Na poniższym schemacie przedstawiono metodykę pracy przyjęta podczas opracowania

niniejszej **Prognozy** opisującą główne jej etapy, a poniżej niego ujęto w sposób syntetyczny zakres prac jaki wykonano na każdym etapie.



1. Analiza projektu **MPZP** oraz innych dokumentów. Celem tego etapu była analiza samego dokumentu **MPZP** oraz jego zgodności z zapisami **Studium**, a także jego zgodności z odpowiednimi regulacjami międzynarodowymi, krajowymi i lokalnym, a także innymi dokumentami powiązanymi, których przedmiotem jest obszar ochrony środowiska.
2. Diagnoza aktualnego stanu środowiska. Celem tego etapu było:
   - dokonanie oceny aktualnego stanu środowiska objętego projektem **MPZP**. Przyjęte zostało założenie, że analizowany będzie obszar o zasięg do ok. 100 metrów od granic omawianego terenu (najbliższa okolica), o których mowa w **MPZP** – chyba, że z analiz będzie wynikać większy terytorialnie zakres oddziaływania;
   - identyfikacja i analiza najistotniejszych zagrożeń i ryzyka dla poszczególnych komponentów środowiska, istotnych z punktu widzenia realizacji założeń proponowanego **MPZP**;
   - identyfikacja występowania na omawianym terenie obszarów chronionych (w tym obszarów Natura 2000), a w przypadku ich występowania – analiza potencjalnych źródeł zagrożeń dla tych obszarów.

Opis stanu środowiska dokonano w sposób opisowy, poprzez analizę właściwych dokumentów, opracowań źródłowych oraz danych dostępnych on-line na stronach internetowych, przy wykorzystaniu m.in. metody inwentaryzacji map.

3. Analiza wpływu **MPZP** na środowisko. Na tym etapie, w oparciu o dane i informacje uzyskane podczas analizy projektu **MPZP** i diagnozy stanu środowiska (pkt 1 i 2 powyżej), w sposób opisowy metodą porównawczą oraz indukcyjno-dedukcyjną dokonano predykcji ewentualnych skutków, jakie na poszczególne komponenty środowiska będzie miała realizacja ujętych w projektowanym **MPZP** założeń, w tym także w odniesieniu do obszarów objętych ochroną, jeśli takie na analizowanym obszarze występują.

Zidentyfikowano także czy realizacja **MPZP** będzie miała transgraniczne oddziaływania oraz określono czy i jak będą potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku jego realizacji, tzw. „Wariant 0”

4. Określenie rodzajów i skali oddziaływania na środowisko w przypadku realizacji funkcji opisanych w **MPZP**. Na tym etapie określono i sklasyfikowano oddziaływania, jakie na poszczególne komponenty środowiska będzie miała realizacja założeń **MPZP**, zarówno na etapie prac inwestycyjnych związanych z jego realizacją, jak też na samym etapie eksploatacyjnym. Dokonano tego pod kątem klasyfikacji ze względu na ich charakter (negatywne, neutralne bądź pozytywne), typ (bezpośredni, pośredni, wtórny, skumulowany) i czas trwania (okresowo/krótkoterminowo, stale/długoterminowo).
5. Propozycja rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko. W wyniku przeprowadzenia analiz wpływu i oceny rodzajów oraz skali oddziaływania (o których mowa w pkt 3 i 4 powyżej) przedstawione zostały propozycje rozwiązań mające na celu złagodzenie negatywnych wpływów **MPZP** na środowisko, które znalazły swoje odzwierciedlenie w odpowiednich zapisach tego planu inwestycyjnego oraz w zapisach niniejszego opracowania.
6. Wskazanie rozwiązań alternatywnych. Na tym etapie przeanalizowano celowość wskazania rozwiązań alternatywnych dla projektowanego **MPZP** i (jeśli było to wskazane) przestawiono te rozwiązania.
7. Wskazanie metod analizy skutków i zasady ich monitorowania. Ostatnim etapem jest zaproponowanie metod analizy skutków realizacji **MPZP** oraz wskazanie zasad ich monitorowania.

2. Ogólna charakterystyka terenu objętego projektem planu

Obszar, którego dotyczy projekt zmiany **MPZP** leży w północnej części Województwa Pomorskiego, w granicach powiatu puckiego, w centralnej części lądowej Gminy Kosakowo. Gmina Kosakowo jest gminą wiejską i jest jedną z siedmiu jednostek samorządu terytorialnego (gmin), które tworzą powiat pucki. Pod względem administracyjnym **Gmina** graniczy z sześcioma gminami należącymi do Województwa Pomorskiego: od południa i wschodu z gminami Puck, Jastarnia i Hel należącymi do powiatu puckiego, od zachodu z gminą miasto Reda i gminą miasto Rumia wchodzącymi w skład powiatu wejherowskiego, od południa zaś z gminą miasto Gdynia należącymi do powiatu Gdynia. Położenie **Gminy** na mapie administracyjnej Województwa Pomorskiego i powiatu puckiego zostało zaznaczone na rys. nr 1 poniżej, a granice jej ternu oraz sąsiadujące z nią gminy wraz z miejscem lokalizacji omawianego terenu (czarna kropka) zaznaczono na rys. nr 2.



Rysunek 1. Położenie Gminy Kosakowo na mapie Województwa Pomorskiego i powiatu puckiego

Źródło: Opracowanie właśnie na podstawie danych GUGIK GIS Support Wtyczka GIS Support - GIS Support (gis-support.pl)



Rysunek 2. Granice terenu Gminy Kosakowo wraz z sąsiadującymi z nią granicami.

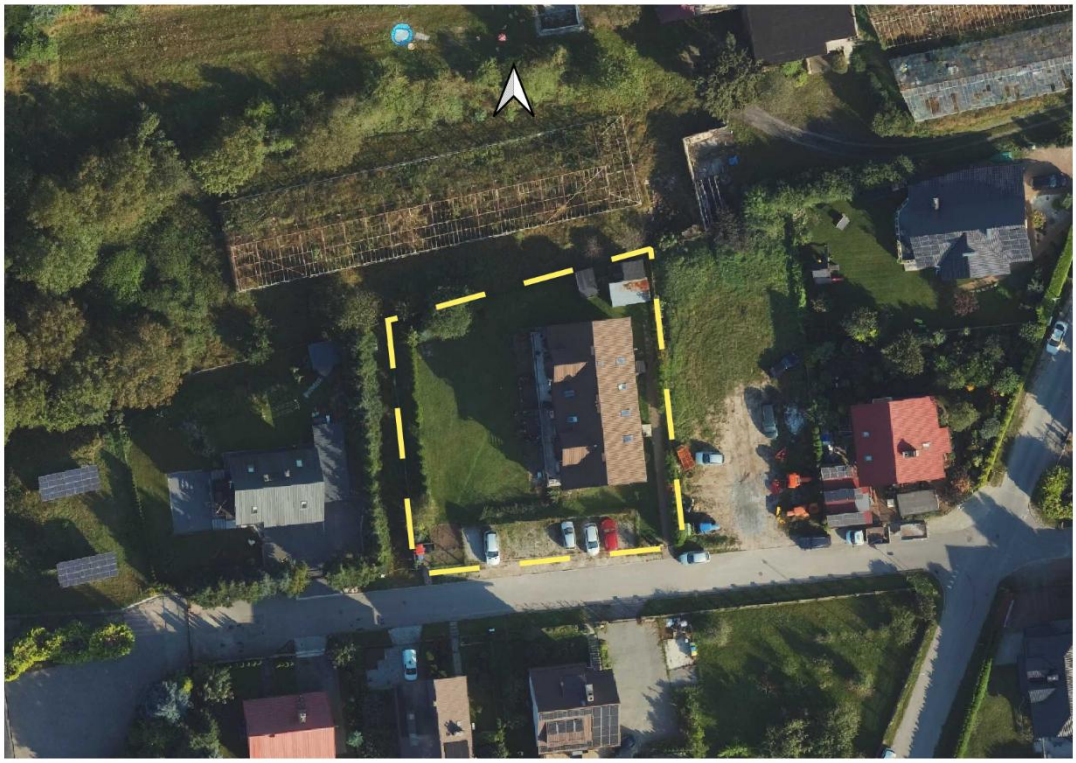
Źródło: Opracowanie właśnie na podstawie danych GUGIK GIS Support Wtyczka GIS Support - GIS Support gis-support.pl (data dostępu: 8.05.2026)

Administracyjnie na terenie **Gminy** znajduje się 10 sołectw – Dębogórze, Dębogórze-Wybudowanie, Kazimierz, Kosakowo, Mechelinki, Mosty, Pierwoszyno, Pogórze, Rewa, Suchy Dwór. Siedzibą administracyjną gminy jest wieś Kosakowo. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2024

roku, w **Gminie** zameldowanych na pobyt stały było 22305 osób. Z tej liczby mieszkańców 51% stanowiły kobiety, 49% mężczyźni. Powierzchnia **Gminy** to 9984 ha (ok. % powierzchni powiatu puckiego), a gęstość zaludnienia to 223,5 osoby na km^2.

Obszar ujęty w projekcie zmiany **MPZP** znajduje się w miejscowości Dębogórze, położonej ok. 2,3 km na zachód od wsi Kosakowo i obejmuje teren działki nr 208/3, o powierzchni 0,1349 ha. Poniżej na rysunku nr 3 przedstawiono mapkę sytuacyjną z lokalizacją terenu objętego MPZP wraz z jego najbliższym otoczeniem. Dojazd do terenu odbywa się ulicą Grzybową klasy dojazdowej, która włącza się do ulicy Jagodowej klasy dojazdowej.

Rysunek 3. Analizowany teren objęty zmianą MPZP na zdjęciu z mapy lotniczej okolic



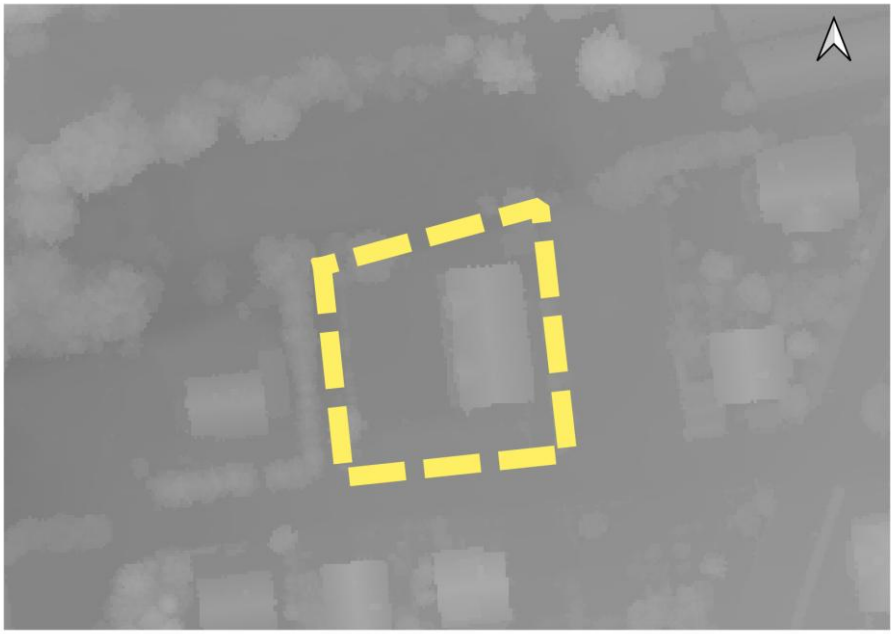
Źródło: Opracowanie własne

Granice obszaru objętego projektem planu przebiegają następująco:

- od północy – ulicą Grzybową, prowadzącą do pobliskich budynków mieszkalnych;
- od wschodu – z niezabudowaną działką nr 208/4;
- od południa – z działką 207/2 użytkowaną jako siedlisko rolnicze;
- od zachodu – z działką nr 208/30;

Na obszarze **MPZP** obejmującym działkę 208/3 znajduje się budynek mieszkalny, który został wyłączony z eksplantacji po pożarze na początku 2025 roku. Jeśli chodzi o uzbrojenie omawianego obszaru w infrastrukturę techniczną, do istniejącego budynku zostały doprowadzone sieci elektryczna niskich napięć, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna. W granicy działki została ulokowana skrzynka sieci gazowej. W pasie drogowym działki 208/33 przebiega również sieć telekomunikacyjna.

Rysunek 4. Położenie omawianego terenu na tle ukształtowania terenu.



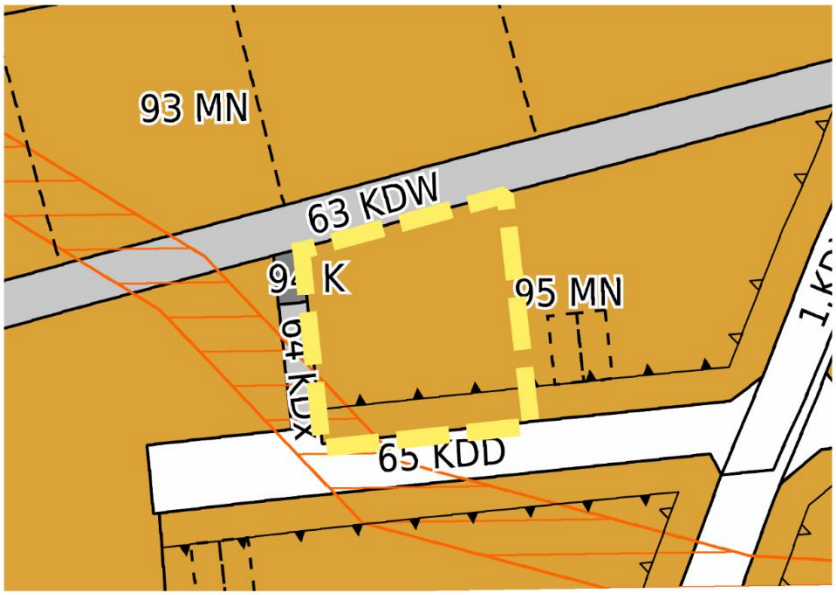
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Geoportalu https://kosakowo.e-mapa.net/ (data dostępu: 13.05.2026)

Zapisy zmiany **MPZP** nie naruszają praw nabytych do zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem projektu tego planu miejscowego, wynikające z obowiązujących na nim miejscowych planów.

Omawiany teren obecnie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jest nim Uchwała Nr X/112/2007 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dębogórze w gminie Kosakowo.

Lokalizacja terenu objętego zmianą **MPZP** wraz z mapą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przedstawiona na rysunku nr 4 poniżej.

Rysunek 5. Położenie terenu objętego MPZP na terenie obowiązującego MPZP.



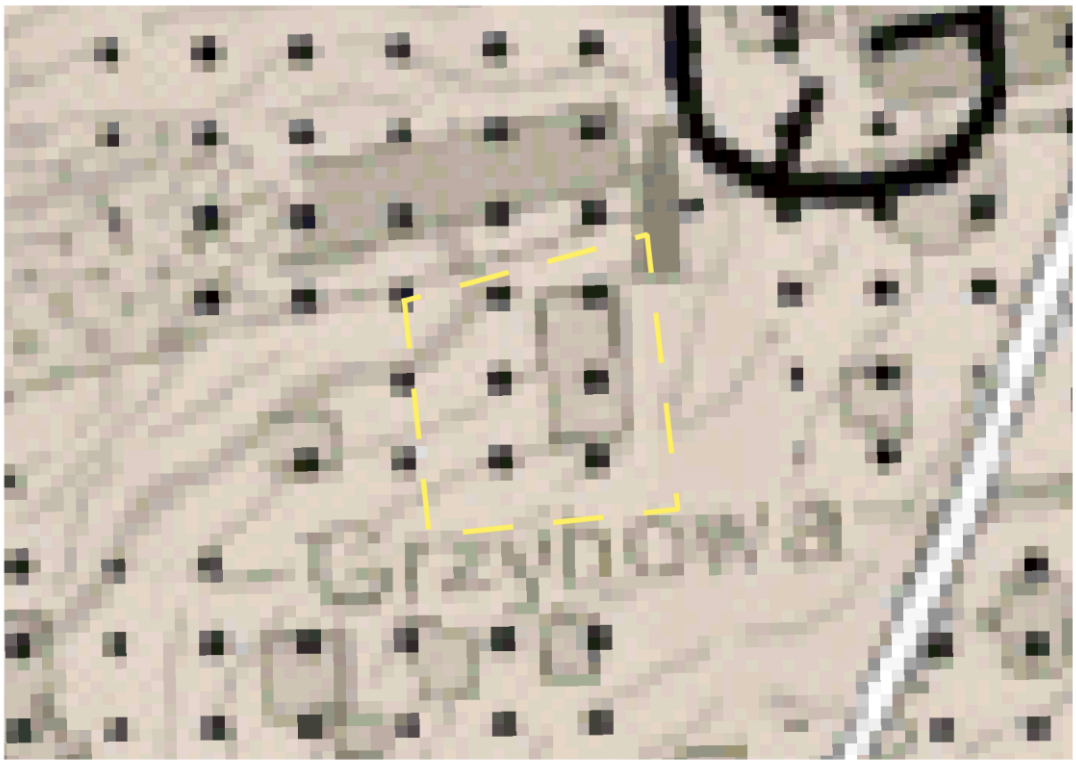
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Sytemu Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy w Kosakowie https://kosakowo.e-mapa.net/ (data dostępu: 30.04.2026)

Analizowany w **Prognozie** Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego został sporządzony na wniosek Wójta Gminy Kosakowo. W projekcie **MPZP** przewiduje się zmianę dotychczasowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego działki 208/3. Projektowane przeznaczenie terenu jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą obsługiwaną przez drogę dojazdową. Rozwiązanie przyjęte w **MPZP** nie narusza zapisów zawartych w **Studium**. W części graficznej dokumentu z 20 czerwca 2023 roku określającego politykę przestrzenną **Gminy**, wskazano, że w granicy analizowanego obszaru znajdują się:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zainwestowane

Na rysunku 5 poniżej zaznaczono zasięg terenu objętego **MPZP** na tle mapy przedstawiającej uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego tego fragmentu **Gminy**.

Rysunek 6. Położenie terenu objętego MPZP na mapie studium.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Sytemu Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy w Kosakowie https://kosakowo.e-mapa.net/ (data dostępu: 30.04.2026)

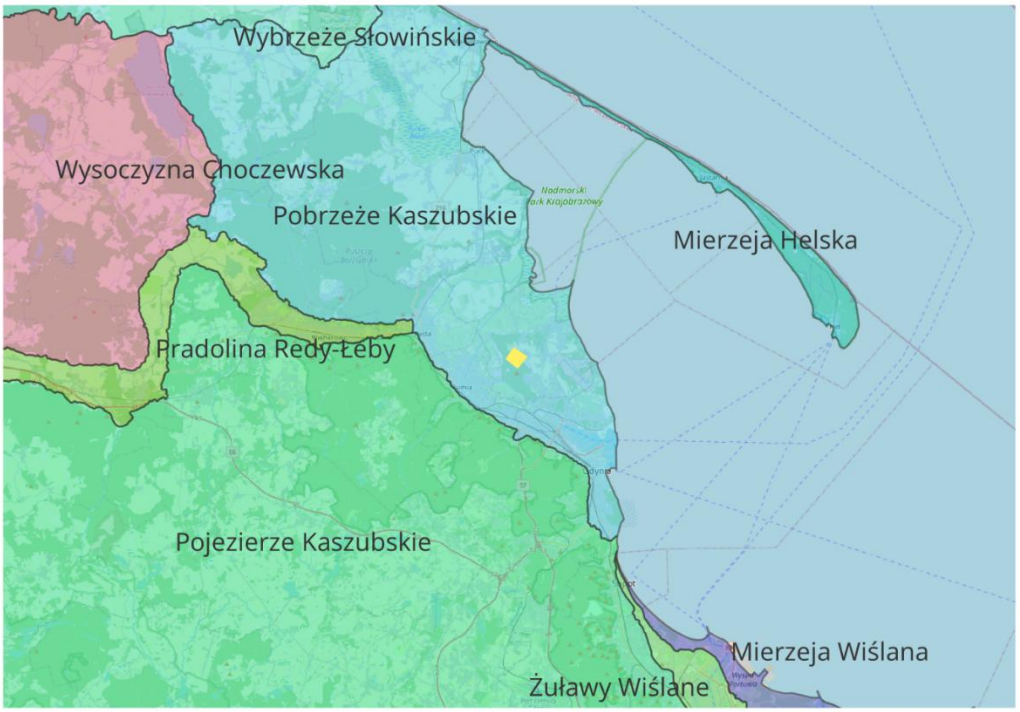
3. Analiza i ocena istniejącego środowiska

3.1. Ukształtowanie terenu, budowa geologiczna i charakterystyka gleb

Według podziału Polski na jednostki fizycznogeograficzne (Kondracki 2009), obszar opracowania położony jest w pod prowincji Pobrzeża Południowo bałtyckiego, w zasięgu makroregionu Pobrzeże Gdańskie i mezoregionu Pobrzeże Kaszubskie, w strefie należącej do dwóch jednostek fizyczno-geograficznych niższego rzędu: Pradoliny Kaszubskiej (zwanej Meandrem Kaszubskim) i Kępy Oksywskiej. Sąsiedztwo obu form decyduje o charakterze rzeźby terenu i występujących tu typach wybrzeża. Zasadniczy rys rzeźby omawianego obszaru ukształtowany został ukształtowany podczas ostatniej fazy zlodowacenia północnopolskiego (Wisły). W późniejszym okresie holoceńskim nastąpiły jedynie niewielkie modyfikacje rzeźby – powstanie wybrzeża

klifowego i form akumulacji morskiej i wiatrowej na wybrzeżu. Miejsce **Gminy** oraz terenu MPZP (żółty romb) na przybliżeniu mapy regionów fizycznogeograficznych wskazano na rysunku 6 poniżej.

Rysunek 7. Regiony fizyczno-geograficzne.



Źródło: Opracowanie własne, na podstawie Centralnej Bazy Danych Geologicznych https://baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis (data dostępu: 1.05.2026)

Do najstarszych osadów budujących obszar **Gminy** należą osady kredy, występujące w podłożu trzeciorzędu. Zalegają one prawie na płasko, w rejonie pradoliny Redy, łączącej się z Pradoliną Kaszubską oraz pod Kępą Oksywską. Są to głownie jasnoszare margle ilaste, margle białe, szare gezy margliste, z rzadziej występującymi mułowcami piaszczystymi i piaskami glaukonitowymi, które zalegają od 100m p.p.t. w okolicach Suchego Dworu i 110 w okolicach Dębogórza o miąższości 20-25m.

Osady trzeciorzędne zalegają nieprzerwanie pod osadami czwartorzędnymi, osiągając miąższość od 23m w Pradolinie Kaszubskiej, do ponad 50m na Kępie Oksywskiej i reprezentowane są głównie przez facje miocenu. Miąższość miocenu jest na tym terenie zróżnicowana, aczkolwiek można zaobserwować, iż wzrasta ze wschodu na zachód. Wyróżnić wśród nich można tutaj przede wszystkim serie iłów, mułków i piasków z przewarstwieniami węgla brunatnego. W spągu miocenu najczęściej występują piaski kwarcowe różnych frakcji, najczęściej drobnoziarniste, rzadziej średnioziarniste. Licznie reprezentowane są także mułki ilaste brunatno-szare lub czarne.

Osady czwartorzędowe powszechnie występują na powierzchni całego obszaru objętego opracowaniem. Osiągają one od maksymalnie 100m na Kępie Oksywskiej do 30m w Pradolinie Kaszubskiej. Są to utwory związane ze zlodowaceniami południowopolskim, środkowopolskimi oraz północnopolskimi.

Na północy gminy, w granicach Pradoliny Redy i Pradolinie Kaszubskiej miąższość czwartorzędu jest najmniejsza wynosi od 20-30m na północy do 30m w kontakcie z osadami Kępy Oksywskiej. Są to głównie piaski ze żwirami stożków napływowych (do 10m miąższości) na krańcach pradoliny. Ich występowanie związane jest ze spływem materiału z Kępy Oksywskiej. Przy samej powierzchni zalegają płasko torfy, a ich miąższość wrasta z północy na południe. W Pradolinie Kaszubskiej występują miąższe serie torfów, przekraczające często 3-4m.

Obszar Pradoliny Kaszubskiej położony jest na wysokości 0-2m n.p.m. Osady czwartorzędu występują tam bezpośrednio na trzeciorzędzie i brak w nich serii glin. Spowodowane jest to wymyciem tych osadów przez wody wypływających sprzed czoła lodowca. W holocenie występowały warunku sprzyjające powstawaniu torfów, w szczególności transgresja litorynowa. W północnej części Pradoliny Kaszubskiej zlokalizowane są rozległe równiny biogeniczne, czyli „Moście Błota".

Tereny słabonośne, czyli grunty, wykazujące bardzo dużą wilgotność naturalną, małą wytrzymałość na ścinanie i dużą ściśliwość, występują głównie na północy gminy oraz niewielkim fragmencie na południu i na zachód od Pogórza związane są z obecnością torfów. Tereny te leżą w granicach obniżenia Pradoliny Kaszubskiej.

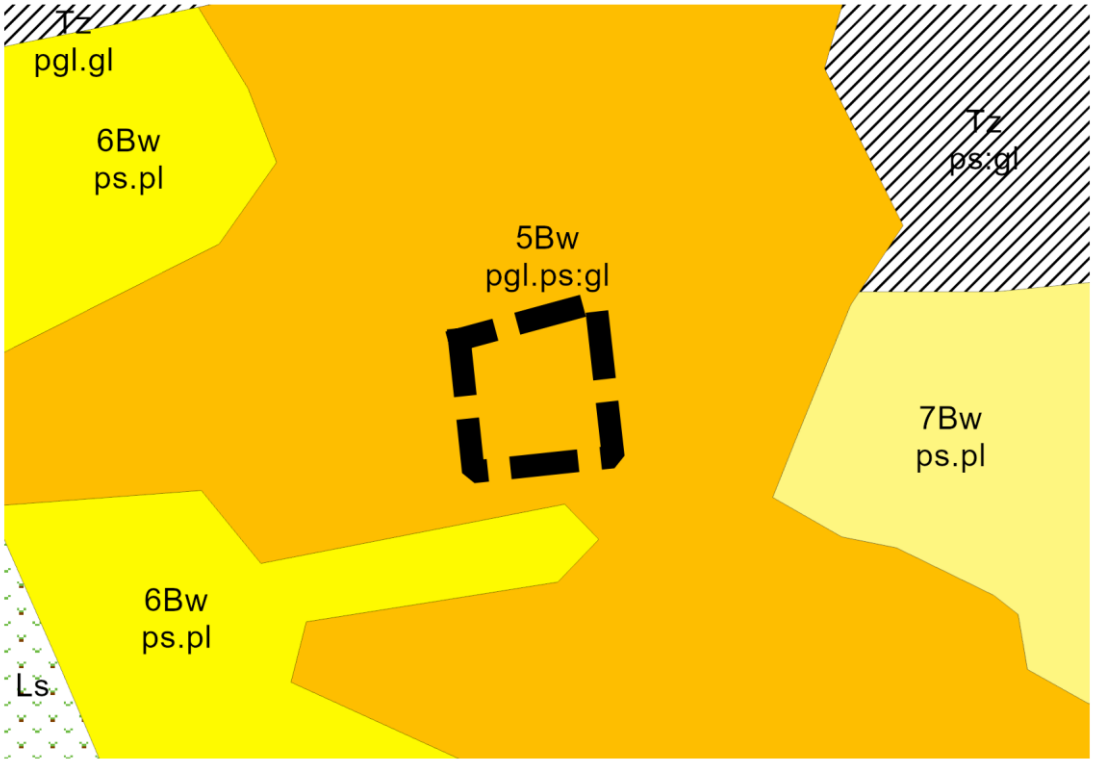
Grunty trudne do zabudowy to torfy, namuły i wszelkiego rodzaju nanosy zawierające powyżej 2% frakcji organicznej w jednostce objętości gruntu. Ze względu na stan miękkoplastyczny, przede wszystkim są to rejony występowania torfów, namułów torfiastych, gytii i mad. Ponadto w wielu miejscach występowaniu tego typy osadów towarzyszy niewielka głębokość zalegania wód podziemnych. Często jest to niecały jeden metr p.p.t.

Na omawianym obszarze występują grunt klasy B, przedstawiono na rysunku numer 8 poniżej.

Na obszarze opracowania brak zarejestrowanych osuwisk oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Miejsce **MPZP** (czarny romb) na przybliżeniu mapy glebowo-rolniczej wskazano na rysunku 8 poniżej.

Rysunek 8. Mapa glebowo-rolnicza.



Źródło: opracowanie własne, na podstawie Głównego Urzędu Geodezji i Geografii https://www.gov.pl/web/gugik/usluga-wms-prezentujaca-mape-glebowo-rolnicza-dostepna-w-serwisie-wwwgeoportalgovpl (data dostępu: 01.05.2026)

3.2. Warunki hydrologiczne i hydrograficzne

Obszar gminy Kosakowo jest prawie bez jeziorny. Niewielkie stawy są zlokalizowane w miejscowościach: Pogórze, Dębogórze, Kosakowo oraz Pierwoszyno. Okresowo są oczyszczane i zarybiane, a tereny w ich otoczeniu przeznaczone są na cele rekreacyjne i wypoczynkowe. Kępa Oksywska pozbawiona jest cieków powierzchniowych co charakteryzuje również obszar opracowania.

Na terenie gminy wody podziemne występują w utworach czwartorzędu i trzeciorzędu oraz kredy. Największe znaczenie użytkowe ma piętro trzeciorzędowe i czwartorzędowe. Poszczególne piętra charakteryzują się zróżnicowanymi parametrami hydrogeologicznymi i warunkami występowania wód podziemnych:

a) Wodonośne piętro czwartorzędowe. W zależności od budowy geologicznej dzieli się ono na kilka poziomów. Górne poziomy wodonośne związane są z między morenowymi osadami zlodowacenia bałtyckiego. Nie wykazują ciągłości przestrzennej, najwyższe z nich mają charakter lokalnych wód zawieszonych. Dolne poziomy występują w obrębie osadów zlodowacenia środkowopolskiego. Cechują się napiętym zwierciadłem i wydajnością z reguły powyżej 30m^3/h. Zwierciadło wody stabilizuje się na rzędnych ok 17-15m n.p.m. w obrębie Kępy Oksywskiej, obniżając się znacznie na obszarze padlinowym. Poziomy te wykazują kontakty z piętrem trzeciorzędnym. Czwartorzędowe piętro wodonośne jest nieciągłe – brak go na obszarze elewacji podłoża trzeciorzędowego – w Pierwoszynie i Kosakowie oraz w pasie na południowy wschód od tych miejscowości, w kierunku Pogórza, Obłuża i Babiego Dołu.
b) Wodonośne piętro trzeciorzędowe. W piętrze tym występuje z reguły jeden poziom wodonośny wykształcony w drobnoziarnistych, piaszczysto-mułkowych osadach miocenu. Zalega on stosunkowo płytko o okolicach Kosakowa i Pierwoszyna, gdzie zwierciadło wody tego wieku ma charakter swobodny lub napięty i cechuje się różnym stopniem izolacji od powierzchni i stosunkowo niedużą wydajnością. Na pozostałym obszarze gminy zalega on głębiej i jest dobrze izolowany, cechując się napiętym zwierciadłem wody oraz znacznie wyższą wydajnością. Poziom zwierciadła wody stabilizuje się na poziomie ok.15-18m n.p.m. w części wysoczyznowej, obniżając się w kierunku Zatoki Puckiej i Pradoliny Kaszubskiej. Wykazuje on związki z poziomami czwartorzędowymi, o czym świadczą zbliżone rzędne stabilizacji ich zwierciadła – ok. 15m n.p.m. na terenie wysoczyzny.
c) Wodonośne piętro kredowe. Występuje tu ono w jednym poziomie wodonośnym w piaskach i piaskowcach górno-kredowych. Strop ich warstwy zalega na znacznej głębokości, stąd otwory czerpiące wodę z tego piętro zlokalizowane są na nisko położonych terenach Pradoliny Kaszubskiej. Zwierciadło wody występuje tu pod dużym napięciem, stabilizując się powyżej poziomu terenu. Poziom ten cechuje się znaczną wydajnością.

   Ze względu na rolę w gospodarce i wykorzystanie wód podziemnych na terenie gminy podstawowe znaczenie mają dwa główne, ciągłe poziomy użytkowe:

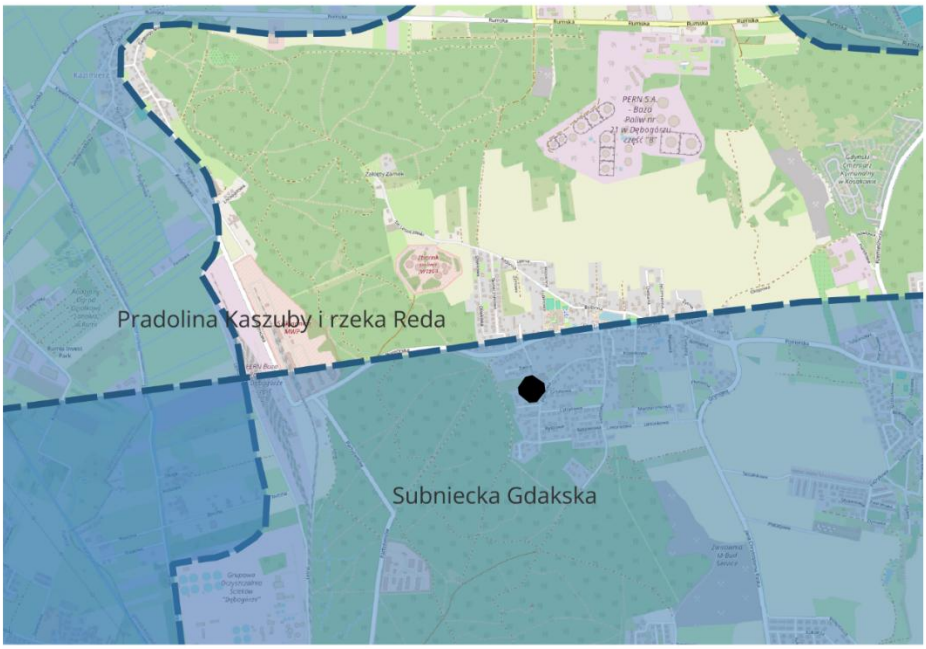
   - I – poziom wodonośny związany z osadami czwartorzędu i trzeciorzędu eksploatowany na wysoczyźnie i u podnóża w miejscowościach: Dębogórze, Mostach, Mechelinkach, Suchym Dworze, Kazimierzu, Kosakowie i Pierwoszynie;
   - II – poziom wodonośny występujący w osadach kredy, eksploatowany w ujęciu Rumia i obecnie również Reda II. Na bazie ujęć wody na terenie gminy funkcjonuje system wodociągowy

Poniżej pierwszego, czwartorzędowego poziomu wodonośnego, występuje poziom kredowy stanowiący Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 nazwany „Subniecka Gdańska”, o średniej głębokości ujęć ok. 150m. Cały obszar planu leży w granicach tego zbiornika. Dokumentacja hydrologiczna wykazała, że nie ma konieczności ustanawiania obszaru

ochronnego zbiornika[2]. Warstwa wodonośna zbiornika nie jest zagrożona z powodu dobrej izolacji od powierzchni terenu. Wody tego zbiornika są od wielu lat ujmowane licznymi ujęciami komunalnymi i zakładami trójmiasta. Zasilany jest on na obszarze Pojezierza Kaszubskiego, a ostateczną bazę drenażu stanowi dno Zatoki Gdańskiej w pasie odległym od linii brzegowej o kilka kilometrów. Zbiornik został zweryfikowany w 1999 r. Dodatkowo planowana jest nowa dokumentacja hydrogeologiczna.

Miejsce **MPZP** (czarny romb) na przybliżeniu mapy lokalizacji Głównych Zbiorników Wód Podziemnych wskazano na rysunku 9 poniżej.

Rysunek 9. Główne Zbiorniki Wód Podziemnych.



Źródło: Opracowanie własne, na podstawie Centralnej Bazy Danych Geologicznych https://baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis (data dostępu: 01.05.2026)

3.3. Roślinność i zwierzęta

Według regionalizacji geobotanicznej Polski według Matuszkiewicza przedmiotowy obszar leży w Prowincji Środkowoeuropejskiej, Podprowincji Południowobałtyckiej, Dziale Pomorskim, Krainie Pobrzeża Południowobałtyckiego, Okręg Pobrzeża Kaszubskiego, Kępy Oksywskiej (A.2.4.i)[3].

Zbiorowiska roślinne na terenie **Gminy** są zróżnicowane wskutek m.in. dotychczasowego użytkowania gruntów przez człowieka. Kępa Oksywska jest regionem typowo rolniczym. Otoczona jest pradoliną i morzem, co utrudniło wykształcenie się powiązań terenów Kępy z szerokim otoczeniem terenów poza granicami gminy, w ramach jednostek krajobrazowych i ekologicznych.

Obszar projektu **MPZP** należy do typu zbiorowisk ruderalnych, z udziałem pokrzyw, o niskich walorach przyrodniczych. Obszary zbiorowisk ruderalnych mozaikują się z terenami pozbawionymi szaty roślinnej na skutek działalności człowieka. W północnej części **Gminy** oraz na południowej części występują lasy, które są porolnymi nasadzeniami z przewagą sosny i nielicznymi gatunkami liściastymi.

---

[2]Dokumentacja Hydrogeologiczna GZWP nr 111 – Subniecka Gdańska, Przedsiębiorstwo POLGEOL w Warszawie, Zakład w Gdańsku, 1996

[3] *Regionalizacja geobotaniczna Polski* (Matuszkiewicz J. M., IGiPZ PAN, Warszawa, 2008), opracowanie online https://www.igipz.pan.pl/Regiony-geobotaniczne-zgik.html (data dostępu: 14.05.2026)

Zróżnicowanie faustyczne na obszarze **Gminy** uzależnione jest ściśle warunkami fizjograficznymi, biocenotycznymi i użytkowaniem terenów przez człowieka. Na obszarze **MPZP** brak zbiorników wodnych. Teren nie stanowi dogodnego siedliska dla większości zwierząt, a jedynie może znajdować się na trasie migracji różnych gatunków fauny. W rejonie **Gminy** generalnie występują pospolite gatunki płazów, gadów i ssaków (tj. jeż, kret, mysz polna, lis, sarna, dzik, zając szarak). Pod względem awifauny Kępa Oksywska należy do obszarów o bardzo przeciętnych walorach występowania gatunków ptaków.

Podczas przeprowadzania inwentaryzacji przyrodniczej nie stwierdzono występowania na terenie siedlisk roślinności, grzybów i zwierząt objętych gatunkową ochroną prawną. W przypadku stwierdzenia ich występowania na obszarze objętym opracowaniem zastosowanie mają zapisy *Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (Dz. U. 2024 poz. 1478, tekst jednolity z późn. zm.) oraz rozporządzeń wykonawczych określających listę gatunków objętych ochroną oraz szczegółowe zakazy względem nich wprowadzone. Obecnie obowiązują następujące rozporządzenia:

- *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin* (Dz. U. 2014 poz. 1409).
- *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów* (Dz. U. 2014 poz. 1408).
- *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2026 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt* (Dz. U. 2022 poz. 2380, tekst jednolity z późn. zm.).

Do największych potencjalnych zagrożeń dla fauny i flory na omawianym obszarze i w jego najbliższej okolicy należą:

- Zagrożenia naturogenne (susze, ulewne deszcze, silne i porywiste wiatry, gradobicia, ekstremalne temperatury, plagi szkodników, niekorzystne zmiany klimatu, itp.);
- Zagrożenia antropogenne (niekontrolowane zaburzenie gospodarki wodnej, zagęszczenie gleby ciężkim sprzętem budowlanym, zanieczyszczenie wód i gleby ściekami komunalnymi, nawozami, paliwami, niekontrolowane przekształcenia rzeźby terenu, hałas i niepokojenie zwierząt, tworzenie barier dla ich migracji, zbytnio rozbudowana urbanizacja i industrializacja, tip.).

3.4. Warunki klimatyczne

Według podziału obszaru Polski na dzielnice rolniczo-klimatyczne dokonanego w 1948 roku przez Romualda Gumińskiego Gmina Kosakowo znajduje się w II dzielnicy – Dzielnicy Nadmorskiej[4]. Według koncepcji klimatologa i meteorologa prof. Alojzego Wosia, Polska jest podzielona na 28regionów, wykazujących pewne odrębne charakterystyczne cechy klimatu, wyrażone w średniej rocznej liczbie dni z poszczególnymi typami pogody. Według tego podziału obszar omawiany w niniejszej **Prognozie** leży w Regionie Dolnej Wisły (IV). Na rysunku poniżej (rys. 10) zaznaczono przybliżoną lokalizację omawianego obszaru.

[4] *Regionalizacja klimatu Polski ze szczególnym uwzględnieniem podziału Romualda Gumińskiego. (*Ewert A., Prace i studia geograficzne, tom 22, Warszawa 1998).

Rysunek 10. Położenie omawianego terenu na tle mapy regionów klimatycznych według koncepcji A. Wosia.



Źródło: Regiony Klimatyczne Polski w świetle częstości występowania różnych typów pogody (Woś A., Zeszyty Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa, 1993, nr 20, s. 28).

Cechą charakterystyczną tego klimatu jest wysoki stopień oceanizmu w stosunku do pozostałych części kraju. Na pogodę w rejonie wpływ mają masy powierza napływające znad Atlantyku oraz w mniejszym stopniu, znad Eurazji.

Na klimat lokalnie wpływa wysoczyzna Kępy Oksywskiej, która powoduje w stosunku do położonego niżej obszaru pradolinowego niższe średnie temperatury miesięczne i dobowe powietrza, wyższe średnie amplitudy roczne temperatur, dodatkowo osłabia wpływ morza np. bryza morska. Ogólnie charakteryzuje się dość zrównoważonymi i korzystnymi warunkami top klimatycznymi, co wynika z ograniczenia wpływów niekorzystnego zalegania zimnych mas powietrza. Średnia temperatura dla obszaru gminy Kosakowo wynosi 8 stopni Celsjusza.

Na terenie gminy dominują wiatry zachodnie, ze średnią prędkością wiatru ok 5,5m/s, która należy do wysokich względem reszty kraju.

Roczna suma opadów jest stosunkowo wysoka, średnia wieloletnia suma opadów wynosi od 630 do 680mm i należy do najwyższych w Polsce północnej. Przy ciepłych pogodach występują deszcze o charakterze nawalnym.[5]

3.5. Jakość powietrza

Roczne oceny jakości powietrza dokonywane przez Głównego Inspektora Ochrony Środowiska dokonywane są pod kątem spełnienia kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia ludzi i obejmują monitoring 12 substancji:

- dwutlenek siarki (SO_2),
- dwutlenek azotu (NO_2),
- tlenek węgla (CO),
- benzen (C_6H_6),
- ozon (O_3),
- pył zawieszony PM10,

[5] *Program Ochrony Środowiska dla Gminy Kosakowo na lata 2020-2023 z perspektywą do roku 2027* (Kosakowo, 2020, s.8)

- pył zawieszony MP2,5,
- ołów (Pb) w pyle zawieszonym PM10,
- arsen (As) w pyle zawieszonym PM10,
- kadm (Cd) w pyle zawieszonym PM10,
- nikiel (Ni) w pyle zawieszonym PM10,
- benzo(a)piren (B(a)P) w pyle zawieszonym PM10.

W przypadku ochrony roślin uwzględnia się trzy substancje:

- dwutlenek siarki (SO_2),
- tlenki azotu (NO_x),
- ozon (O_3).

W Województwie Pomorskim, zgodnie z załącznikiem do Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. 2025 poz. 647, tekst jednolity z późn. zm.), określono dwie strefy, w których dokonuje się oceny jakości powietrza. Są to:

- PL2201 Aglomeracja Trójmiejska;
- PL2202 strefa pomorska.

Omawiany w niniejszej **Prognozie** obszar należy do strefy pomorskiej. Na podstawie dokonanych pomiarów jakości powietrza każda z ww. jest klasyfikowana według określonych kryteriów:

Dla zanieczyszczeń są to:

- Klasa A – poziom stężenia zanieczyszczeń nieprzekraczający poziomu dopuszczalnego/docelowego;
- Klasa C – poziom stężenia zanieczyszczeń powyżej poziomu dopuszczalnego/docelowego.

Dla stężenia ozonu:

- Klasa A – stężenie ozonu nieprzekraczający poziomu docelowego;
- Klasa D1 – stężenie ozonu nieprzekraczający poziomu celu długoterminowego;
- Klasa D2 – poziom stężenia ozonu powyżej celu długoterminowego.

W tabelach poniżej przedstawiona została klasyfikacja strefy pomorskiej dokonana na podstawie rocznej oceny jakości powietrza 2025 r.

Klasyfikacja pod kątem spełnienia kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia ludzi											
SO_2	NO_2	CO	C_6H_6	PM10	PM2,5	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	O_3 *Cel długoterminowy*
A	A	A	A	A	A1	A	A	A	A	C	D2

Źródło: opracowanie własne, na podstawie ROCZNEJ OCENY JAKOŚCI POWIETRZA W WOJEWÓDZTWIE POMORSKIM RAPORT WOJEWÓDZKI ZA ROK 2025, GIOŚ Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Gdańsku, Gdańsk, kwiecień 2026.

Klasyfikacja pod kątem spełnienia kryteriów określonych w celu ochrony roślin			
SO_2	NO_x	O_3	
		Poziom docelowy	*Cel długoterminowy*
A	A	A	D2

Źródło: opracowanie własne, na podstawie ROCZNEJ OCENY JAKOŚCI POWIETRZA W WOJEWÓDZTWIE POMORSKIM RAPORT WOJEWÓDZKI ZA ROK 2025, GIOŚ Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Gdańsku, Gdańsk, kwiecień 2026.

Warto zwrócić uwagę, że na terenie **Gminy** Kosakowo w odniesieniu do ozonu (O_3) mogły występować przekroczenia celu długoterminowego, natomiast nie stwierdzono przekroczenia poziomu docelowego (tj. uśrednionej dla trzech lat liczby dni – 25 – w których maksymalna 8-godzinna średnia krocząca przekraczała 120 µg/m^3[6]). Jednocześnie Gmina Kosakowo została wskazana jako obszar, na którym w strefie pomorskiej wystąpiło przekroczenie poziomu

[6] *Roczna ocenia jakości powietrza w Województwie Pomorskim, raport wojewódzki za rok 2025* (GIOŚ Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska, Gdańsk, kwiecień 2026).

docelowego benzo(a)pirenu w pyle PM10, co wiąże się głównie z emisją komunalno-bytową (tzw. niską emisją) nasilającą się w sezonie grzewczym. Reasumując, mimo że ogólna jakość powietrza w regionie bywa oceniana jako stosunkowo dobra, w przypadku Gminy Kosakowo kluczowym wyzwaniem pozostaje benzo(a)piren w PM10, a potencjalnym czynnikiem sezonowym (zwłaszcza latem) może być podwyższony poziom ozonu.

3.6. Klimat akustyczny

Hałas jest niepożądanym wrażeniem akustycznym, który bywa subiektywnie odbierany jako dokuczliwy lub irytujący. Przedłużone narażanie na dźwięki o natężeniu przekraczającym dopuszczalne normy stanowi istotne zagrożenie dla zdrowia, prowadząc do zaburzeń funkcjonowania organizmu. W polskim prawie funkcjonują przepisy określające wartości dopuszczalne hałasu w środowisku, w zależności od zagospodarowania przestrzennego danego terenu, czasu jego trwania oraz pory dnia. Wartości te mieszczące się w przedziale od 40dB do 70dB, zostały określone szczegółowo w *Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (*Dz. U. 2014 poz. 112, *tekst* jednolity z późn. zm.). Niezależnie od wartości wskazanych w ww. rozporządzeniu skalę subiektywnej uciążliwości hałasu komunikacyjnego, służącej do oceny skutków społecznych i zdrowotnych, można określić na podstawie badań ankietowych wykonanych przez *Państwowy Zakład Higieny* (PZH), który na ich podstawie przyjął następujące wartości:

- mała uciążliwość LAeq < 52 dB;
- średnia uciążliwość 52 dB < LAeq < 62 dB;
- duża uciążliwość 62 dB < LAeq < 70 dB;
- bardzo duża uciążliwość LAeq > 70 dB.

Należy wspomnieć, że z badań PZH wynika, że granicą, powyżej której hałas (niezależnie od jego źródła) należy traktować za uciążliwy jest poziom zakresu 60-65 dB[7].

Na podstawie badań wykonanych w ramach *Państwowego Monitoringu Środowiska* w roku 2024 na terenie Województwa Pomorskiego stwierdzono przekroczenia hałasu drogowego (w 4 punktach) i przemysłowego (11 punktach w ciągu dnia i 19 przypadkach w ciągu nocy). Nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu kolejowego. Największą uciążliwość wykazuje hałas komunikacyjny i przemysłowy. Na największą uciążliwość narażeni są ludzie zamieszkujący budynki w pierwszej linii zabudowy przy drogach, ponieważ to właśnie tam w 2024 roku odnotowano przekroczenia dopuszczalnych poziomów dźwięku[8].

Na obszarze objętym **MPZP** i w jego okolicy nie występują punkty pomiary hałasu, ale można założyć, że przyległą drogę wewnętrzną, ze względu na dojazdowy charakter i mały ruch, nie jest źródłem znaczącego hałasu komunikacyjnego. W najbliższej okolicy nie przebiega także żadna linia kolejowa mogąca być emiterem tego rodzaju hałasu. Jeżeli chodzi o hałas typu komunalnego, to może on wynikać z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jego poziom jednak nie powinien przekraczać norm przewidzianych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W najbliższej okolicy nie są zlokalizowane także żadne obiekty przemysłowe czy usługowe mogące być emitorem hałasu przemysłowego. Zatem także i w tym przypadku nie występuje zagrożenie hałasem.

---

[7] *Najwyższa Izba Kontroli – Departament Środowiska, Rolnictwa i Zagospodarowania Przestrzennego, Informacja o Wynikach kontroli – Ochrona przed hałasem na obszarach miejskich ze szczególnym uwzględnieniem głównych tras komunikacyjnych,* (Warszawa, grudzień 2001 r., s. 22).

[8] *Ocena stanu akustycznego środowiska na terenie Województwa Pomorskiego w roku 2024 (*GIOŚ, Departament Monitoringu Środowiska, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Gdańsku, Gdańsk, listopad 2025 r.)

3.7. Promieniowanie elektromagnetyczne

W środowisku występują dwa rodzaje promieniowania elekromagnetycznego: naturalne i antropogeniczne. Do naturalnych źródeł promieniowania (PEM) zalicza się słońce, ziemię, zjawiska atmosferyczne. Antropogeniczne promieniowanie elektromagnetyczne powiązane jest z instalacjami elektroenergetycznymi (linie napowietrzne wysokiego napięcia, stacje transformatorowe, itp.) oraz instalacjami radiokomunikacyjnymi (stacje radiowe i telewizyjne, stacje bazowe telefonii komórkowej, urządzenia radiolokacyjne i radionawigacyjne). W przypadku stacji bazowych telefonii komórkowej czy nadajników radiowo-telewizyjnych, pola elektromagnetyczne są wypromieniowane na dużych wysokościach, a normy techniczne i przepisy dotyczące umieszczania anten stacji, stosowane aktualnie w Polsce, zabezpieczają wymagane odległości od miejsc przybywania ludzi.

Na terenie **Gminy** Kosakowo w 2025 roku znajdował się jeden punkt pomiaru (G_2025_GW_12)[9]. Znajdował się on w miejscowości Suchy Dwór, przy ulicy Sowiej. W tym punkcie pomiarowym wartość natężenia PEM była niższa niż próg czułości pomiarowej.[10]

Z punktu widzenia wpływu promieniowania na środowisko, głównie ludzi, istotny wpływ mają linie i stacje elektroenergetyczne o napięciach znamionowych równych co najmniej 110 kV i wyższych. Na omawianym terenie nie przebiega linia o takim lub wyższym napięciu. Na działce drogowej od strony frontu działki przebiega podziemna linia niskiego napięcia. Promieniowanie pochodzące od niej nie stanowi praktycznie żadnego większego zagrożenia ludzi, gdyż wartości natężenia pól elektrycznych oraz magnetycznych są znacznie niższe niż w przypadku linii wysokiego napięcia i szybko maleją wraz ze wzrostem odległości od samej linii. Na omawianym obszarze i w jego bliskiej okolicy nie zidentyfikowano także żadnych instalacji radiokomunikacyjnych mogących być źródłem promieniowania elektromagnetycznego.

3.8. Gospodarka odpadami

Nowelizacja Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, uchwalona 19 lipca 2019 r. (Dz. U. 2019 poz. 1579), doprecyzowała wprowadzenie obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny dla wszystkich właścicieli nieruchomości (zarówno zamieszkanych jak i niezamieszkanych). Zniesiony został także podział województw na regiony gospodarki odpadami oraz zrezygnowano z regionalnych instalacji przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK), które zaadaptowane zostały jako instalacje komunalne. W myśl art. 38b ust. 1 Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.) Marszałek Województwa w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzi listę:

- funkcjonujących instalacji spełniających wymagania dla instalacji komunalnych, które zostały oddane do użytkowania i posiadają wymagane decyzje pozwalające na przetwarzanie odpadów, o których mowa w art. 35 ust. 6 ustawy o odpadach;
- instalacji komunalnych planowanych do budowy, rozbudowy lub modernizacji.

Zgodnie z danymi znajdującymi się na aktualnej liście (z dnia 28.06.2023 r.), prowadzonej przez Marszałka Województwa Pomorskiego, na terenie **Gminy** Kosakowo nie są zlokalizowane żadne instalacje spełniające wymagania dla instalacji komunalnych, które zostały oddane do użytkowania i posiadają wymagane decyzje pozwalające na przetwarzanie odpadów. Odpady komunalne są zbierane w sposób zorganizowany, zgodnie z harmonogramami wywozu odpadów

[9] *Lokalizacja punktów pomiarowych monitoringu pól elektromagnetycznych na rok 2025 na terenie województwa pomorskiego.* https://www.gov.pl/web/gios/pola-elektromagnetyczne-pomorskie-2025 (data dostępu: 7.05.2026)

[10] *Ocena poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku w roku 2024 w Województwie Pomorskim.* (GIOŚ, Departament Monitoringu Środowiska – Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Gdańsku, Gdańsk, czerwiec 2024).

komunalnych z terenu **Gminy**. Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) znajduje się przy ulicy Chrzanowskiego 44 w Kosakowie. Zasady dotyczące utrzymania w **Gminie** czystości i porządku, gromadzenia oraz minimalne częstotliwości odbierania odpadów zostały uregulowane w *Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kosakowo*, przyjętym przez Radę Gminy Kosakowo w Uchwale *nr XIII/63/2024 z dnia 21 listopada 2024 roku*.

3.9. Walory krajobrazowe

Obszar objętym opracowaniem **MPZP** jest w większości przekształcony antropogenicznie, nie znajduje się w granicach żadnej z form ochrony przyrody, nie występują walory przyrodnicze, powiązania poprzez korytarze ekologiczne z terenami sąsiednimi, których przekształcenie wiązałoby się z utratą wartości przyrodniczych czy krajobrazowych terenu zmiany planu i jego sąsiedztwa.

3.10. Zabytki i dobra materialne podlegające ochronie

Na omawianym terenie nie występują żadne zabytki dobra materialne podlegające ochronie prawnej.

3.11. Złoża i kopaliny

Na obszarze opracowania nie występują udokumentowane ani eksploatowane złoża surowców mineralnych.

3.12. Obszary objęte ochroną prawną, w tym obszar Natura 2000

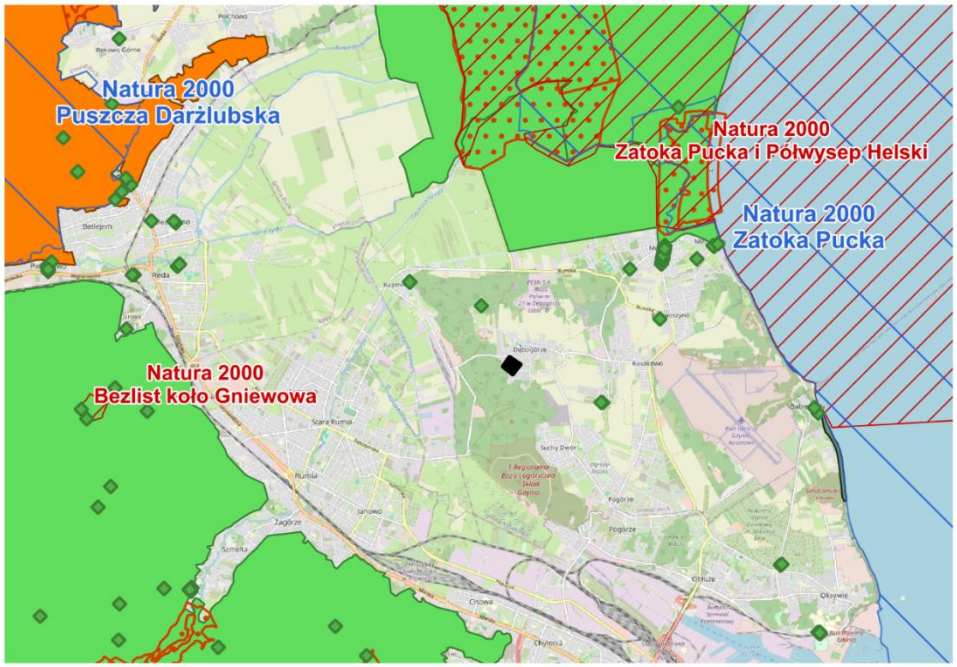
Zgodnie z art. 6 *Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (*Dz. U. 2024 poz. 1478, tekst jednolity z późn. zm.) formami przyrody są:

- parki narodowe – na omawianym terenie nie występują parki narodowe;
- rezerwaty przyrody – na omawianym terenie nie występują rezerwaty przyrody;
- parki krajobrazowe – na omawiany terenie nie występują parki krajobrazowe;
- obszary chronionego krajobrazu – na omawianym terenie nie występuje obszar chronionego krajobrazu;
- obszar Natura 2000 – na omawianym terenie nie występuje obszar Natura 2000;
- pomniki przyrody – na omawianym terenie nie występują pomniki przyrody;
- stanowiska dokumentacyjne – na omawianym terenie nie występują stanowiska dokumentacyjne;
- użytki ekologiczne – na omawianym terenie nie występują użytki ekologiczne;
- zespoły przyrodniczo-krajobrazowe – na omawianym terenie nie występują zespoły przyrodniczo krajobrazowe;
- ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów – na omawianym terenie nie występują chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów.

Najbliższymi obszarami podlegającymi ochronie w ramach Specjalnej Ochrony Siedlisk w ramach Obszaru Natura 2000 są:

- Specjalny obszar ochrony siedlisk *Zatoka Pucka i Półwysep Helski* (PLH220032) rozpoczynający się w odległości ok. 3,8 km na północny-wschód od omawianego terenu;
- Specjalny obszar ochrony siedlisk *Bezlist koło Gniewowa* (PLH220102) rozpoczynający się w odległości ok. 7,6 km na zachód od omawianego terenu.

Rysunek 11. Położenie omawianego terenu na tle mapy obszarów prawnie chronionych.



Źródło: Opracowanie własne, na podstawie Dostępu do danych geoprzestrzeniach GIOŚ https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych (data dostępu: 8.05.2026)

3.13. Zagrożenia powodzią, osuwiska i inne

Osuwanie się mas ziemnych należy do zagrożeń geologicznych i stanowi element ruchów masowych ziemi. Jest związane przede wszystkim i działaniem sił przyrody, takich jak gwałtowne opady deszczu, intensywne topnienie śniegu, podnoszenie się poziomu wód gruntowych oraz wezbrania rzek i potoków. Coraz częściej do ich powstania przyczynia się działalność człowieka. Osuwanie ziemi powoduje także degradację gleb oraz rozległe zniszczenia terenów rolnych i leśnych.

Zgodnie z danymi pochodzącymi z Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK) teren objęty zmianą **MPZP** nie znajduje się na obszarach zagrożonych powodziami pochodzącymi z wód powierzchniowych. Zgodnie z danymi zawartymi na mapie geośrodowiskowej Polski nie występują tutaj także naturalne zagrożenia geologiczne, tj. obszary osuwania się mas ziemnych, ani też teren nie jest narażony na podtopienia (powodziami wywołanymi wysokim poziomem wód gruntowych)[11].

3.14. Przedsięwzięcia i inwestycje zagrożone poważną awarią

Na analizowanym obszarze nie występują przedsięwzięcia i inwestycje zaliczane do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (zakład o zwiększonym ryzyku) w rozumieniu zapisów w *Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej* (Dz. U. 2019 poz. 138).

Na terenie **Gminy** znajduje się zakład o dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej (ZDR) w rozumieniu zapisów ww. rozporządzenia. Jest to *Kawernowy Podziemny*

[11] GeoLOG *https://geolog.pgi.gov.pl/* (data dostępu: 07.05.2026)

Magazyn Gazu „Kosakowo" KPMG „KOSAKOWO" należącego do Orlen S. A., zlokalizowanego przy ulicy Rumskiej 28 81-198 Dębogórze.[12]

4. Stan środowiska na obszarach objętych znaczącym oddziaływaniem, w tym na obszarach podlegających ochronie prawnej

Na omawianym terenie nie zlokalizowano przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o jakich mowa w *Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (*Dz. U. 2019 poz. 1839) oraz *Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* Dz. U. 2022 poz. 1071).

5. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w tym dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody:

1) Zagrożenia naturogenne, czyli wszelkie zjawiska wynikające z procesów zachodzących w środowisku przyrodniczym, które mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, ich mienia, a także dla środowiska. Do nich zaliczyć można suszę, intensywne opady, silne wiatry, burze z piorunami, gradobicia, ekstremalne temperatury, pożary lasów i łąk, plagi szkodników, itp.
2) Zagrożenia antropogeniczne jakie mogą być związane z realizacją funkcji określonych w **MPZP**, związane są z realizacją mieszkaniowej (jednorodzinnej, bliźniaczej). Do najistotniejszych problemów związanych z ochroną środowiska w tym zakresie, istotnymi z punktu widzenia planu inwestycyjnego, można zaliczyć:
   - możliwość zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych poprzez nieprawidłową gospodarkę wodno-ściekową;
   - możliwość erozyjnej działalności wód opadowych i roztopowych;
   - niwelacje i przekształcenia terenu wynikające z działalności antropogenicznej (inwestycyjnej), zwłaszcza na etapie budowy w wyniku realizacji fundamentów, formowania skarp, powierzchni komunikacyjnych, itp., przy użyciu sprzętu mechanicznego;
   - tworzenie barier dla ew. migracji zwierząt;
   - ryzyko zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej w wyniku budowy budynków mieszkalnych i nadmiernego uszczelnienia powierzchni.

W związku z powyżej wskazanymi potencjalnymi problemami i zagrożeniami, w §9 omawianego **MPZP** znalazły się odpowiednie zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazy, a w §8 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Odpowiednie regulacje dotyczące odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych oraz zasad zaopatrzenia w energię cieplną zostały ujęte w §15. W celu ograniczenia zbytniego uszczelnienia nawierzchni utwardzonych w §8 ust. 3 nakazano stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych. W ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 11 zadbano także o odpowiednie wskaźniki zagospodarowania przestrzeni (w tym o odpowiedni udział powierzchni biologicznie czynnej) dla terenu elementarnego.

[12] Wykaz zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej wg stanu na 31.12.2024, https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej (data dostępu: 07.05.2026)

6. Potencjalne zmiany istniejącego środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu – wariant „0”

Projekt **MPZP** jest formą aktualizacji funkcjonalności omawianego w niniejszej **Prognozie** obszaru, zgodnie z uwarunkowaniami i kierunkami zagospodarowania przestrzennego wskazanymi w **Studium**. Teren analizowany w **Prognozie** pełni obecnie funkcje mieszkaniowe jednorodzinne. Projekt **MPZP** wprowadza na nim możliwość zwiększenia jego funkcjonalności. Całość obszaru została przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. W przypadku braku przyjęcia **MPZP** i braku realizacji zawartych w nim założeń, tj. wystąpienia tzw. Wariantu „0”, przewidywane jest wystąpienie wskazanych poniżej skutków (pozytywnych i/lub negatywnych) dla środowiska i **Gminy**, związanych z dalszym utrzymaniem aktualnie realizowanej na nim funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Należą do nich m.in.:

- ryzyko zaniedbania terenu bez odbudowy budynku mieszkalnego obiekt może popadać w ruinę (tym samym zarastając chwastami i innymi gatunkami inwazyjnymi);
- utratę potencjału rozwojowego **Gminy** oraz brak nowych wpływów podatkowych do jej budżetu;
- brak lokali mieszkalnych dla rodzin poszkodowanych w pożarze budynku na tejże działce.

Reasumując należy stwierdzić, że uchwalenie **MPZP** (przy zachowaniu zawartych w nim zapisów dotyczących ochrony środowiska oraz rekomendacji mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowiska wskazanych w poniższej **Prognozie**) jest najbardziej racjonalnym i uzasadnionym sposobem zagospodarowania omawianego terenu, pozwalającym na zrównoważony rozwój, który godzi potrzeby mieszkaniowe **Gminy** z ochroną środowiska, przyrody i krajobrazu oraz realizuje kierunki zagospodarowania ujęte w **Studium**. Taki plan zapewni, że zaproponowane w nim zapisy dotyczące wykorzystania tereny będą oparte na optymalnych rozwiązaniach urbanistyczno-architektonicznych, priorytetowo traktując środowisko przyrodnicze i ograniczając ryzyko jego degradacji. Ze względu na to, że zmiany dotyczą niewielkiego obszaru, przewiduje się, że ich wpływ na elementy środowiska przyrodniczego nie powinien być znaczący. Wszelkie przekształcenia będące wynikiem ustaleń **MPZP** będą podlegały konieczności przestrzegania wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów, ustaw i rozporządzeń, co oznacza, że będą spełniać wymagania stawiane ochronie środowiska.

7. Prognoza oddziaływani projektowanego planu na środowisko

7.1. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowego planu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowania tego dokumentu

Każdy strategiczny dokument, który wyraża polityczne plany na przyszłość, jest tworzony z uwzględnieniem różnych zewnętrznych uwarunkowań. Uwarunkowania obejmują ustalenia zawarte w innych dokumentach na poziomie międzynarodowym, unijnym, krajowym, regionalnym i lokalnym. W dokumentach tych ważne miejsce zajmują zagadnienia ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju.

<u>DOKUMENTY NA POZIOMIE MIĘDZYNARODOWYM</u>

Najważniejszym bazowym dokumentem Unii Europejskiej, który opisuje cele ochrony środowiska jest „*Europejski Zielony Ład*” (ang. *European Green Deal*). Dokument przyjęty w 2019 roku, ma na celu przekształcenie Europy w pierwszy kontynent neutralny dla klimatu do roku 2050. Dokument ten zawiera szereg inicjatyw i strategii dotyczących ochrony środowiska, zrównoważonego rozwoju, bioróżnorodności oraz redukcji emisji gazów cieplarnianych. Decyzją 2022/591

Parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 6 kwietnia 2022 r. w sprawie ogólnego unijnego programu działań w zakresie środowiska do 2030 r. określono ogólny program działań w zakresie środowiska na okres do 31 grudnia 2030 r., tzw. 8. EAP. Ma on na celu przyspieszenie transformacji ekologicznej w kierunku neutralnej dla klimatu, zrównoważonej, nietoksycznej, zasobooszczędnej, bazującej na energii ze źródeł odnawialnych, odpornej i konkurencyjnej gospodarki o obiegu zamkniętym w sposób sprawiedliwy, równy i sprzyjający wyłączeniu społecznemu, a także ochronę, odbudowę i poprawę stanu środowiska, między innymi poprzez powstrzymanie i odwrócenie procesu utraty różnorodności biologicznej. Wspiera on i wzmacnia zintegrowane podejście do polityki i wdrażania, opierając się na *Europejskim Zielonym Ładzie* i określa sześć wzajemnie powiązanych tematycznych, priorytetowych celów środowiskowych na okres do 31 grudnia 2030 r., którymi są:

1) Ograniczenie emisji gazów cieplarnianych, aby osiągnąć cel ich redukcji do 2030 r. i osiągnąć neutralność klimatyczną do 2050 r.
2) Wzmocnienie zdolności przystosowawczych oraz odporności i adaptacji oraz zmniejszenie podatności środowiska na zmianę klimatu.
3) Dążenie do regeneracyjnego modelu wzrostu gospodarczego, umożliwiającego wykorzystanie zasobów w sposób efektywny o zrównoważony oraz przyspieszenie przejścia na nietoksyczną gospodarkę w obiegu zamkniętym.
4) Dążenie do osiągnięcia zerowego poziomu emisji zanieczyszczeń, aby uzyskać nietoksyczne środowisko (powietrze, woda, gleba) oraz uzyskać ochronę zdrowia i dobrostanu ludzi, zwierząt i ekosystemów przed negatywnymi skutkami związanymi ze środowiskiem.
5) Ochrona, zachowanie i przywrócenie różnorodności biologicznej oraz poprawę stanu ekosystemów i ich funkcji oraz świadczonych przez nie usług, oraz poprawę stanu środowiska, zwłaszcza powietrza wody i gleby.
6) Promowanie środowiskowych aspektów równoważności, ograniczenie presji na klimat i środowisko związanej z produkcją i konsumpcją, głównie w obszarze energii, przemysłu, budownictwa i infrastruktury.

DOKUMENT NA POZIOMIE KRAJOWYM

Polityka ekologiczna Państwa 2030 – strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej.

Rolą *Polityki* jest zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego Polski oraz wysokiej jakości życia dla wszystkich mieszkańców. Wzmacnia działania rządu polegające na budowie innowacyjnej gospodarki z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Celem głównym *Polityki* jest rozwój potencjału środowiska na rzecz obywateli i przedsiębiorców, zaś celami szczególnymi są:

1. Środowisko i zdrowie. Poprawa jakości poprzez:
   - zrównoważone gospodarowanie wodami, w tym zapewnienie dostępu do czystej wody dla społeczeństwa i gospodarki oraz osiągnięcie dobrego stanu wód;
   - likwidacja źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza lub istotne zmniejszenie ich oddziaływania;
   - ochrona powierzchni ziemi, w tym gleb;
   - przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska oraz zapewnienie bezpieczeństwa biologicznego, jądrowego i ochrony radiologicznej.
2. Środowisko i gospodarka. Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego poprzez:
   - zarządzanie zasobami dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, w tym ochrona i poprawa stanu różnorodności biologicznej i krajobrazy;
   - wspieranie wielofunkcyjnej i trale zrównoważonej gospodarki leśnej;
   - gospodarka odpadami w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym;
   - zarządzanie zasobami geologicznymi poprzez opracowanie i wdrożenie polityki surowcowej państwa;

- wspieranie wdrażania ekoinnowacji oraz upowszechnianie najlepszych dostępnych technik BAT.

3. Środowisko i klimat. Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych poprzez:
   - przeciwdziałanie zmianom klimatu;
   - adaptacja do zmian klimatu u zarządzania.

Realizacja celów środowiskowych ma być spierana przez cele horyzontalne dotyczące edukacji ekologicznej oraz efektywności funkcjonowania instrumentów ochrony środowiska. Chodzi w nich o rozwijanie kompetencji, umiejętności i postaw ekologicznych społeczeństwa oraz o poprawę zarządzania ochroną środowiska w Polsce.

DOKUMENTY NAPOZIOMIE REGIONALNYM

Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030

Dokument przyjęty *Uchwałą Nr 376/XXXI/21 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2021 roku, w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030*, wskazuje na 3 cele strategiczne:

1. Trwałe bezpieczeństwo;
2. Otwarta wspólnota regionalna;
3. Odporna gospodarka.

Te trzy cele strategiczne, mające charakter ogólny i określające pożądane stany docelowe w ujęciu problemowym, są zoperacjonalizowane przez 12 celów operacyjnych (CO). Z punktu widzenia **MPZP** istotne są dwa cele operacyjne związane z ochroną środowiska, które realizują pierwsze cel strategiczny „Trwałe bezpieczeństwo". Są nimi:

- Bezpieczeństwo środowiskowe, w ramach którego działania są ukierunkowane m.in. na:
  - Adaptację do zmian klimatu oraz wzrost odporności na negatywne skutki zmian klimatu, w szczególności: zabezpieczenie przed powodzią i suszą, w tym ochrona terenów naturalnej retencji wodnej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych oraz rozwój błękitno-zielonej infrastruktury.
  - Ochronę i poprawę stanu zasobów przyrodniczo-krajobrazowych oraz różnorodności biologicznej, a także rozwój terenów zieleni, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów objętych formami ochrony przyrody, korytarzy ekologicznych oraz krajobrazów priorytetowych z audytu krajobrazowego.
  - Zapobieganie powstawaniu odpadów, ponowne użycie oraz maksymalizacja skali recyklingu odpadów.
  - Zapewnienie wody pitnej dobrej jakości oraz rozwój i unowocześnienie gospodarki ściekowej i osadowej w sektorze komunalnym, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów aglomeracji ściekowych oraz obszarów rezerwatów biosfery, terenów objętych formami ochrony przyrody, otulin parków narodowych i rezerwatów przyrody.
  - Redukcja presji działalności gospodarczej i sieci osadniczej na środowisko.
- Bezpieczeństwo energetyczne, w ramach którego działania są ukierunkowane na:
  - Rozwój OZE, m.in. poprzez wzmacnianie energetyki obywatelskiej, w tym połączeniu z likwidacją źródeł tzw. Niskiej emisji, a także tworzenie wysp energetycznych, klastrów energii oraz spółdzielni energetycznych.
  - Poprawę jakości powietrza, w tym eliminację smogu poprzez rozwój gospodarki niskoemisyjnej w sektorze publicznym, mieszkalnictwie, energetyce (kogeneracja wraz z miejskimi systemami ciepłowniczymi oraz usługi zapewniania komfortu termicznego w budynkach) oraz przedsiębiorstwach.

- Rozwój efektownych, energooszczędnych oraz inteligentnych systemów zarządzania, dystrybucji, magazynowania i przesyłu energii.[13]

Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030

W tym obowiązującym dokumencie, przyjętym *Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz stanowiącego jego część planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta*, zdefiniowano cztery cele polityki przestrzennego zagospodarowania województwa pomorskiego:

1. Wysoka jakość zamieszkania i pracy.
2. Konkurencyjna oraz wielofunkcyjna przestrzeń gospodarcza i bezpieczeństwo.
3. Zachowane zasoby i walory środowiska.
4. Uruchomione potencjały rozwojowe obszarów funkcjonalnych.

Polityka zagospodarowania przestrzennego określona w tym planie podporządkowana jest ustrojowej zasadzie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności oraz obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Polityka przestrzennego zagospodarowania województwa opiera się o 9 zasad, które stanowią podstawę kryteriów oceny trafności i zasadności proponowanych i podejmowanych działań mających wpływ na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym województwa. Są nimi:

- Zasada racjonalności ekonomicznej – oznacza, że w ramach prowadzenia polityki przestrzennej uwzględnienia jest ocena korzyści i strat społecznych, gospodarczych, środowiskowych i przestrzennych w długim okresie;
- Zasada oszczędnego i efektowanego gospodarowania przestrzenią – oznacza intensyfikację procesów urbanizacyjnych na obszarach już zagospodarowanych, tak aby minimalizować ekspansję zabudowy na nowe tereny;
- Zasada minimalizowania energochłonności struktur – polegająca na kształtowaniu racjonalnych z punktu widzenia transportu i konsumpcji energii – struktur przestrzennych;
- Zasada przezorności ekologicznej – oznacza stosowanie wszelkich możliwych środków zapobiegawczych w sytuacjach, gdy nie jest w pełni rozpoznany negatywny wpływ sposobu zagospodarowania na środowisko:
- Zasada kompensacji ekologicznej – polega na takim zarządzaniu przestrzenią, aby zachować zasoby biologiczne i równowagę przyrodniczą oraz wyrównać szkody w środowisku wynikające z rozwoju przestrzennego, wzrostu poziomu urbanizacji i inwestycji niezbędnych ze względów społeczno-gospodarczych, a pozbawionych alternatywy neutralnej przyrodniczo:
- Zasada zintegrowanej ochrony - polega na integralnej ochronie wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazy dla utrzymania równowagi środowiska i poprawy warunków i jakości życia;
- Zasada spójności terytorialnej – polega na kształtowaniu przestrzeni w oparciu o rozwój unikatowego potencjału poszczególnych terytoriów dla osiągnięcia celów rozwojowych, w tym spójności wewnętrznej dzięki zintegrowanemu zarządzaniu rozwojem;
- Zasada redukcji napięć i konfliktów – polega na takim kształtowaniu przestrzeni, aby minimalizować negatywne skutki ekologiczne, społeczne, gospodarcze oraz estetyczne zagospodarowanie przestrzenne na styku obszarów o różnych funkcjach i sposobem zagospodarowania, przez przyjmowanie rozwiązań najmniej kolizyjnych;

[13] *Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030, rodz. VII.*

- Zasada udział społeczeństwa w planowaniu przestrzennym – polega na włączeniu społeczności regionalnej i lokalnych w proces kształtowania przestrzeni[14].

Program Ochrony Środowiska dla Województwa Pomorskiego 2030

W tym dokumencie, przyjętym *Uchwałą Nr 618/L/26 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 stycznia 2023 roku w sprawie przyjęcia Programu Ochrony Środowiska Województwa Pomorskiego 2030*, wyznaczono cele w poszczególnych obszarach:

- Klimat i jakość powietrza:
  C1.1 Poprawa stanu jakości powietrza.
  C1.2 Adaptacja do zmian klimatu.
  C1.3 Wspieranie transformacji energetycznej.
- Zagrożenie hałasem:
  C2. Poprawa klimatu akustycznego.
- Pola elektromagnetyczne:
  C3. Ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym.
- Gospodarowanie wodami:
  C4.1 Czyste wody i bezpieczeństwo przeciwpowodziowe.
  C4.2 Zabezpieczenie przed powodzią i suszą, w tym ochrona terenów naturalnej retencji wodnej.
  C4.3 Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych oraz rozwój błękitno-zielonej infrastruktury.
- Gospodarka wodno-ściekowa:
  C5. Racjonalna gospodarka wodno-ściekowa.
- Zasoby geologiczne:
  C6. Optymalizacja i racjonalne gospodarowanie zasobami kopalin ze złóż.
- Gleby:
  C7. Przywrócenie i utrzymanie dobrego stanu gleb.
- Gospodarka odpadami:
  C8. Racjonalna gospodarka odpadami.
- Zasoby przyrodnicze:
  C9. Ochrona krajobrazu i różnorodność biologicznej.
- Zagrożenia poważnymi awariami:
  C10. Ograniczenie ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych dla ludzi i środowiska oraz minimalizacja ich skutków.

Dla każdego z tych obszarów interwencji wyznaczono też szczegółowe zadania, podmiot odpowiedzialny oraz możliwe źródła finansowania[15].

DOKUMENTY NA POZIOMIE LOKALNYM

Strategia Rozwoju Gminy Kosakowo na lata 2021-2030 z perspektywą do roku 2040

W dokumencie przyjętym *Uchwałą Nr LIII/389/2021 Rady Gminy Kosakowo z dnia 29 kwietnia 2021 roku w sprawie: przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Kosakowo na lata 2021-2030 z perspektywą do roku 2040* wyznaczono cztery cele strategiczne powiązane z obszarami strategicznymi:

1. OBSZAR 1: INFRASTRUKTURA – CEL STRATEGICZNY 1. Podniesienie poziomu rozwoju infrastruktury technicznej i społeczno-gospodarczej w Gminie Kosakowo.
2. OBSZAR 2: ŚRODOWISKO – CEL STRATEGICZNY 2. Racjonalizacja gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem aspektów zrównoważonego rozwoju.

[14] *Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030, rozdz. 6.*
[15] *Program Ochrony Środowiska Województwa Pomorskiego 2030, rozdz. 5.*

3. OBSZAR 3: GOSPODARKA - CEL STRATEGICZNY 3. Tworzenie warunków do rozwoju gospodarczego i przedsiębiorczości mieszkańców Gminy Kosakowo.
4. OBSZAR 4: SPOŁECZNOŚĆ – CEL STRATEGICZNY 4. Podniesienie standardów jakości życia mieszkańców Gminy Kosakowo.

W ramach każdego obszaru strategicznego określono także cele operacyjne i kierunki działań. Z punktu widzenia **MPZP** istotnymi są następujące cele operacyjne i kierunki działań:

W ramach realizacji CELU 2 (ŚRODOWISKO):

- Ograniczenie degradacji środowiska poprzez następujące kierunki działań:
  - Uporządkowanie gospodarki odpadami, w tym działania wspierające minimalizowanie ilości powstających odpadów komunalnych i rozwój selektywnej zbiórki odpadów.

W ramach realizacji CELU 4 (SPOŁECZNOŚĆ):

- Poprawa dostępności i jakości usług społecznych i zdrowotnych dla mieszkańców Gminy Kosakowo poprzez następujące kierunki działań:
  - Podejmowanie współpracy międzyinstytucjonalnej i międzysektorowej na rzecz osób zagrożonych wykluczenie społecznym, w tym osób starszych, chorych, z niepełnosprawnościami, uzależnionych, bezdomnych, ubogich.
  - Rozszerzenie działań wspierających rodziny przeżywające trudności.
  - Zapewnienie warunków lokalowych i kadrowych dla instytucji/placówek pomocy społecznej adekwatnie do zwiększającej się skali i zakresu zadań[16].

Program Ochrony Środowiska dla Gminy Kosakowo na lata 2020-2023 z perspektywą do roku 2027

W dokumencie przyjętym *Uchwałą Nr XLVI/314/2020 Rady Gminy Kosakowo z dnia 17 grudnia 2020 roku w sprawie uchwalenia gminnego programu środowiska* wyznaczono 10 obszarów interwencji i celi operacyjnych, w ramach, których wyznaczono kierunki interwencji, zdania, podmioty odpowiedzialne za realizację.
Z punktu widzenia **MPZP** istotnymi są następujące obszary interwencji i cele operacyjne:
W ramach realizacji Obszaru Interwencji nr 2 (Zagrożenia hałasem – Poprawa klimatu akustycznego):

- Stosowanie odpowiednich zapisów w planach zagospodarowania przestrzennego, umożliwiających ograniczenia emisji hałasu do środowiska oraz zmniejszenie narażenia mieszkańców na hałas.

W ramach realizacji Obszaru Interwencji nr 5 (Gospodarka wodno-ściekowa):

- Zapewnienie i poprawa dostępu do czystej wody.
- Rozwój infrastruktury wodno-ściekowej.

W ramach realizacji Obszaru Interwencji nr 6 (Gospodarka odpadami i zapobieganie powstawaniu odpadów):

- Kontrole prawidłowego postępowania z odpadami[17].

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo

Dokument przyjęty *Uchwałą Nr XCV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 roku w sprawę uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo* nie określa stref ochronnych na obszarze objętym **MPZP.**
Projektowany **MPZP** jest spójny z celami kierunkami ochrony środowiska ujętymi w ww. dokumentach strategicznych i planistycznych wszystkich poziomów (międzynarodowego, unijnego, krajowego, regionalnego i lokalnego). Odnajduje to odzwierciedlenie w odpowiednich

[16] *Strategia Rozwoju Gminy Kosakowo na lata 2021-2030 z perspektywą do roku 2040, rozdz. 7.*
[17] *Program Ochrony Środowiska dla Gminy Kosakowo na lata 2020-2023 z perspektywą do roku 2027, rozdz. 6.1.*

zapisach omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które zostały ujęte w następujących obszarach:

- Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – § 6;
- Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 3;
- Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych **MPZP** § 9;
- Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej § 4;
- Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych – rozdział III.

7.2. Charakterystyka projektowanego planu, jego główne cele i szczegółowe zapisy

Na terenie **Gminy** obowiązuje **Studium**, w którym obszar **MPZP** znajduje się w całości w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i w terenach zainwestowanych.

Oprócz **Studium** na omawianym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dokument przyjęty *Uchwałą Nr XV/112/2007 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dębogórze w gminie Kosakowo*. Zgonie z tym dokumentem obecnie na omawianym obszarze obowiązuje karta terenu 95 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Omawiany plan miejscowego zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wyżej wskazane w **Studium** kierunki zagospodarowania przestrzennego i obejmuje teren działki nr 208/3 o powierzchni 0,1347 ha, położonej w obrębie Dębogórze, Gmina Kosakowo. Celem **MPZP** jest uszczegółowienie funkcji i przeznaczenia terenu elementarnych oraz zasady kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje jeden teren wyznaczony w części graficznej **MPZP** i oznaczony następującym symbolami literowymi i cyfrowymi:
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MNB-MNW**.
MPZP zapewnia dwustopniowy układ ustaleń:

1. Ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze **MPZP**, zawarte w rozdziale **I**.
2. Ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla terenu elementarnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej **MPZP**, zawarte w rozdziale **II**.

Dla terenu elementarnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują zarówno ustalenia ogólne, jak i szczegółowe.
Ustalenia ogólne

1. ***Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.***

- W zakresie kształtowania zabudowy – ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale II.
- Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych i walorów estetyczno-widokowych wpływających na krajobraz zostały określone w § 6 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki dachów oraz elewacji;
- W zakresie pokrycia i kolorystyki dachów ustala się:
  - Zastosowanie kolorystyki jednorodnej dla całej nieruchomości, zbliżonej do kolorystyki dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązów lub szarości;
  - Należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.
- W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji ustala się:
  - Dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do wyróżnienia elementów podziału elewacji czy detalu architektonicznego jak np. stolarka okienna, orynnowanie, cokół;

- Stosować kolorystykę elewacji współgrającą z kolorem dachu.
- W zakresie ogrodzeń: zgodnie z uchwałą krajobrazową;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- Należy użytkować teren w sposób nie zagrażający degradacji środowiska przyrodniczego.
- Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszają w sposób trwały stosunków wodno-gruntowych oraz nie doprowadzą do ich zanieczyszczenia.
- Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych, zanieczyszczone należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów.
- Wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.
- Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
  - Dziko występujących roślin objętych ochroną;
  - Dziko występujących zwierząt objętych ochroną;
  - Dziko występujących grzybów objętych ochroną.
- Prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości.

- Nie występuje potrzeba ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- Dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w odrębnych przepisach.
- W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.
- Istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania.
- Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci.
- Możliwa jest budowa stacji transformatorowych na terenie, w ilości zależnej do potrzeb.
- Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy określona w planie nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej.
- Możliwa rozbudowa, przebudowa oraz budowa nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych oraz napowietrznych w każdym terenie.
- Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

Ustalenia szczegółowe

Dla terenu **1MNB-MNW** obowiązują następujące ustalenia:

- Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
- Funkcje wyłączone: nie ustala się.

- Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - Linie zabudowy – jak na rysunku planu – w odległości 6,0m od drogi.
  - Poziom hałasu: dla zabudowy mieszkaniowej wg. Przepisów odrębnych.
- Wskaźniki zabudowy:
  - Udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%;
  - Dopuszczalna wysokość zabudowy: minimalna 6,0m maksymalna 9,0m;
  - Dopuszczalna ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym;
  - Dopuszczalne rodzaje dachów: dach stromy;
  - Rodzaj pokrycia dachu: dowolny z zastrzeżeniem § 6 ust. 2;
  - Udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;
  - Współczynnik intensywności zabudowy: minimalna 0,1 maksymalna 0,85.
- Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi: 1%.
- W liniach rozgraniczających teren dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Energia elektryczna: do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Telekomunikacja: zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne i istniejącej lub projektowanej sieci telekomunikacyjnej przewodowej lub bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Zaopatrzenie w wodę:
  - zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo-bytowych z istniejących lub projektowanych sieci lub z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - podczas projektowania sieci należy przewidzieć w zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych.
- Odprowadzenie ścieków: do celów gospodarczo-bytowych do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne niskoemisyjne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Obsługa komunikacyjna:
  - Poprzez drogę gminną ul. Grzybowa;
  - Dopuszcza się realizację wielu zjazdów bezpośrednio z pas drogowego (ul. Grzybowa) w celu obsługi miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
  - Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania (mp) w pasie drogowym;
  - Miejsca do parkowania w ramach inwestycji obejmującej teren działki, dopuszcza się wspólne bilansowanie wymaganych miejsc parkingowych:
    - Dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – min. 1mp na 1 lokal,
    - Dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących – min. 2mp na 1 lokal;
  - Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z innych terenów;
  - Lokalizacja miejsc postojowych na podstawie karty parkingowej – zgodnie z przepisami odrębnym.
- Planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:

- Nie mniej niż 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
- Nie mniej niż 700 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

7.3. Prognozowane skutku wpływu ustaleń projektowanego planu na poszczególne komponenty środowiska

Zgodnie z zapisami **MPZP** jedynym przeznaczeniem podstawowym omawianego obszaru jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Intencją planu jest odpowiednie ukształtowanie ładu przestrzennego oraz zrównoważone wykorzystanie potencjału terenu, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w **Studium**. Ze względu na zapisane w **MPZP** przeznaczenie tego obszaru, zasady kształtowania ładu przestrzennego, wskaźniki zagospodarowania, zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań na środowisko, pod warunkiem przestrzegania zawartych w nim ustaleń, obowiązujących przepisów prawa oraz rekomendacji mających na celu zapobieganie, ograniczenie ewentualnego negatywnego wpływu realizacji planu na środowisko, zawartych w rozdziale 9 niniejszej **Prognozy**. Poniżej przedstawiono proponowane skutki realizacji ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska.

7.3.1. Różnorodność biologiczna

Jak już wskazano w opisie aktualnego stanu środowiska omawiany obszar jest terenem pełniącym funkcje mieszkaniowe. Na wyznaczonym obszarze występuje zieleń urządzona oraz towarzysząca jej roślinność ruderalna.
Sposób oddziaływania **MPZP** na różnorodność biologiczną wynika przede wszystkim z realizacji funkcji, jakie zostały w tym planie opisane. Analiza warunków przyrodniczych na omawianym obszarze oraz zapisów **MPZP** wskazuje na praktycznie neutralny wpływ oddziaływania postanowień projektowanego planu na bioróżnorodność (szczególnie florystyczną) na etapie eksploatacyjnym. Należy zwrócić uwagę, e tereny przeznaczone pod zabudowę są porośnięte obecnie głównie przez roślinność, która pod względem fitocenologicznym nie posiada istotnych walorów przyrodniczych. Niemniej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znalazły się odpowiednie postanowienia i zapis, które mają na celu ochronę istniejącej na omawianym terenie bioróżnorodności. Jednym z istotniejszych zapisów **MPZP** są zakładane w nim dopuszczalne minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej. Jeśli chodzi o udział powierzchni biologicznie czynnej na całym omawianym terenie to wynosi ona minimum 30%. Umożliwi to naturalną wegetację roślin oraz zapewni właściwą retencję wody opadowej, niezbędnej dla tworzących bioróżnorodność ekosystemów. Poza wyżej wymienionymi elementami utrzymaniu odpowiedniej bioróżnorodności służyć mają także nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz zachowanie i ochrona istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki wyłącznie w miejscach kolizji z planowanym przedsięwzięciem. Zachowanie na tych terenach istniejących zadrzewień i zakrzewień będzie stwarzać dogodne warunki przebywania głównie przedstawicieli awifauny przystosowanych do antropogenicznego krajobrazu.

Reasumując należy stwierdzić, że wskazane wyżej sposoby zagospodarowania przestrzeni omawianego w **MPZP** obszaru, powinny na etapie eksploatacyjnym przyczynić się do należytej ochrony bioróżnorodności i ekosystemów na omawianym terenie. Wszystko powinno sprzyjać zapewnieniu właściwej bioróżnorodności florystycznej oraz odpowiednich warunków przebywania różnych gatunków fauny (zwłaszcza tych posiadających zdolność przystosowania się do antropogenicznego krajobrazu), które mogą pojawić się na obszarze objętym **MPZP**.

Prognozuje się, że jedynie podczas samego procesu inwestycyjnego (który jest niezbędny dla realizacji założeń opisanych w **MPZP**) może dojść do czasowego zaburzenia bioróżnorodności podczas prowadzenia prac ziemnych i budowlanych. Oddziaływania będą miały charakter typowy dla inwestycji budowlanych i towarzyszącej im infrastruktury. Obejmują one bezpośrednie i stałe

skutki prac ziemnych, takie jak lokalna transformacja litosfery, eliminacja kolidującej z inwestycją roślinności i pokrywy glebowej, a także generowanie nadmiaru mas ziemnych (urobku) z wykopów. Bezpośrednią likwidację istniejącej warstwy zielonej będzie można jednak wyłącznie w miejscu powstania fundamentów zabudowy na przeznaczonych do tego terenu, przy zachowaniu odpowiednich wskaźników udziału powierzchni zabudowy. W przypadku tworzenia nawierzchni utwardzonych nastąpi modyfikacja powierzchni gleby. Potencjalnymi zagrożeniami dla różnorodności biologicznej na etapie procesu budowlanego może być także nieintencjonalne czy przypadkowe uszkodzenie przez sprzęt budowlany drzew i krzewów, ew. zanieczyszczenie powierzchni gleby przez wycieki paliwa lub innych substancji z maszyn i środków transportu, czy wyrzucanie odpadów związanych z prowadzonymi pracami w nieodpowiednich miejscach. Kluczowe jest dopilnowanie przez inwestora przestrzegania przez ekipy budowalne elementarnych zasad ochrony przyrody na omawianych terenach i w ich najbliższym otoczeniu. Ważnym jest także, aby po wykonaniu niezbędnych prac budowlanych przywrócić teren, na którym prowadzone będą prace budowlane, do odpowiedniego stanu biologicznego. Służyć temu powinno nasadzenie nowej zieleni w miejsce usuniętej lub uszkodzonej oraz rekultywacja terenu. W celu utrzymania jak najmniejszego negatywnego wpływu na bioróżnorodność (zarówno na etapie eksploatacyjnym, jak i inwestycyjnym) konieczne jest także przestrzeganie zarówno nakazów i zakazów zapisanych w **MPZP**, jak i rekomendacji wskazanych w rozdziale 9 niniejszej **Prognozy**. Podsumowując, należy stwierdzić, że zapisy omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny sprzyjać należytej ochronie bioróżnorodności występującej na przedmiotowym terenie.

7.3.2. Ludzie

Biorąc pod uwagę funkcję, jakie mają być realizowane na terenie objętym zapisami **MPZP**, projektowane zagospodarowanie terenu w znikomym stopniu będzie wpływać na osoby przebywające w najbliższej okolicy, jak i na stałych mieszkańców zabudowań miejscowości Dębogórze. Ruch samochodów, będący potencjalnym źródłem hałasu komunikacyjnego oraz zwiększonej emisji zanieczyszczeń powietrza, nie powinien znacznie wzrosnąć. Ich poziom oraz natężenie będą uzależnione w dużym stopniu od liczby i natężenia ruchu pojazdów, jakie pojawią się na omawianym terenie i w jego okolicy. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (**1MNB-MNW**) oraz na istniejącej drodze dojazdowej do niego ruch pojazdów prawdopodobnie będzie zbliżony do obecnego.

Jeśli chodzi o hałas komunalny, to zakładane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jego maksymalne poziomy na terenach przeznaczonych na zabudowę nie spowodują zmniejszenia komfortu akustycznego dla aktualnych i przyszłych mieszkańców miejscowości Dębogórze.

Zapisy **MPZP** wprowadzają korzystne rozwiązania w zakresie wyposażenia omawianego terenu oraz jego użytkowników w odpowiednią infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, która powinna także odpowiednio zabezpieczać środowisko przyrodnicze (obsługa komunikacyjna, wodno-kanalizacyjna, gospodarka odpadami, właściwe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, itp.). Projekt planu zawiera także odpowiednie i pozytywne dla ludzi ustalenia w zakresie dotyczącym zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną, które są także korzystne dla środowiska naturalnego. Wskutek tego nie przewiduje się istotnego wzrostu emisji szkodliwych substancji do atmosfery.

MPZP nie zakłada lokalizacji przedsięwzięć i inwestycji zaliczonych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Zakazuje także użytkowania terenu, które generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów elementarnych lub terenów

przyległych. W związku z tym obszar objęty **MPZP** i jego najbliższa okolica nie będzie źródłem nadzwyczajnych, antropogenicznych zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi.

Teren objęty zapisami **MPZP** nie znajduje się na obszarach zagrożonych powodziami pochodzącymi z wód powierzchniowych. Nie występują tutaj także naturalne zagrożenia geologiczne, tj. obszary osuwania się mas ziemnych, ani też teren nie jest narażony na podtopienia (powodziami wywołanymi wysokimi poziomem wód gruntowych). W związku z tym obszar objęty **MPZP** raz jego najbliższa okolica nie będą źródłem nadzwyczajnych naturogenncyh zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi wynikających z ww. powodów. Istnieje natomiast ryzyko wystąpienia silnych wiatrów i huraganów, nawałnic i gradobić czy susz oraz innych sytuacji o znamionach kryzysowych, wynikających głównie ze zmian klimatycznych.

Biorąc powyższe pod uwagę prognozuje się, że na etapie eksploatacyjnym, wyżej wymienione konsekwencje realizacji **MPZP** będą w efekcie miały raczej neutralny wpływ na ludzi przebywających na omawianym terenie i w jego najbliższej okolicy.

Jeśli chodzi o etap inwestycyjny, to jest możliwe wystąpienie krótkotrwałego, negatywnego wpływu na ludzi. Jest to związane głównie z przewidywanym wzrostem hałasu, spowodowanym pracą ciężkiego sprzętu, jaki będzie wykorzystywany podczas prac budowlanych (koparki, spychacze, betoniarki, młoty pneumatyczne, ciężarówki, generatory prądu, itp.). Kolejną uciążliwością może być zanieczyszczenie powietrza i jego zapylenie, spowodowane pracą tych maszyn, a także zwiększony ruch pojazdów to najbardziej prawdopodobne formy oddziaływania, które mogą być odczuwane przez ludzi przebywających na omawianym terenie lub w jego okolicy. Skala tego wpływu będzie zależeć od konkretnych okoliczności i zastosowanych środków minimalizujących niedogodności. Należy zadbać o to, aby czas pracy urządzeń, maszyn budowlanych oraz ich poruszanie się po terenie był ograniczony wyłącznie do pory dziennej, co powinno zmniejszyć do minimum uciążliwości dla otoczenia. Zakłada się, że powstające w trakcie budowy hałas i inne niedogodności będą miały charakter przejściowy i jako taki nie będą stanowiły istotnego zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, tym bardziej, że wszelkie działania związane z fazą budowy obiektów w granicy **MPZP** (poza zwiększonym ruchem pojazdów) powinny zamykać się w granicach omawianego terenu.

Podsumowując można przyjąć, że możliwy niewielki negatywny wpływ realizacji założeń **MPZP** będzie dotyczył głównie najbliższych mieszkańców ulicy Grzybowej miejscowości Dębogórze. Będzie jednak w zasadzie występować w jego fazie inwestycyjnej i będzie on ograniczony czasowo. Poza tym, można prognozować, że realizacja **MPZP** w fazie eksploatacyjnej będzie raczej naturalnie, a nawet pozytywnie wpływać na ludzi przebywających na omawianym terenie i w jego najbliższych okolicach, pod warunkiem przestrzegania odpowiednich przepisów praca oraz zaleceń, zakazów i nakazów określonych w **MPZP**.

7.3.3. Roślinność i zwierzęta

W granicach wymienionych terenów ustala się stosunkowo duży odsetek powierzchni biologicznie czynnej, co sprzyja zachowaniu układu zasilania wód gruntowych. Projekt planu określa minimalny udział terenów powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej zabudowy min. 30% powierzchni działki.

Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w: *Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt* (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183); *Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin* (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409); *Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 2014 października w sprawie ochrony gatunkowej grzybów* (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408).

7.3.4. Wody podziemne i powierzchniowe

Jak wskazano w opisie aktualnego stanu środowiska omawiany w niniejszej **Prognozie** obszar nie leży w strefie ochronnej wód podziemnych i nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Na obszarze **MPZP** przekształcenia stosunków wodnych dotyczyć będą przede wszystkim zmiany proporcji w ogniwach lokalnego obiegu wody. Znaczny będzie wpływ systemów kanalizacji deszczowej oraz terenów utwardzonych. Nastąpi spadek znaczenia infiltracji wody i transpiracji oraz wzrost znaczenia ewaporacji (w efekcie wzrostu powierzchni sztucznych nawierzchni).
Do podstawowych, potencjalnych źródeł zanieczyszczenia wód na obszarze planu będą należeć:

- Zanieczyszczenia pochodzenia motoryzacyjnego i inne spłukiwane przez wody opadowe;
- Zanieczyszczenia z terenów mieszkaniowych.

Obszar objęty planem należy do Aglomeracji ściekowej Gdynia. Ustalenia **MPZP** określają, że ścieki komunalne mają być odprowadzone do sieci urządzeń kanalizacyjnych. Obszar planu posiada dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej.

W zakresie postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, plan zakłada, że wody opadowe będą zagospodarowane na terenie lub do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo wody opadowe z nawierzchni utwardzonych, zanieczyszczone należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów.

Jedynie na etapie inwestycyjnym istnieje krótkotrwałe, potencjalne ryzyko ew. zanieczyszczenia wód podziemnych poprzez przesiąkanie szkodliwych substancji, które mogłyby pojawić się w trakcie prac budowlanych. Jest to o tyle istotne, gdyż struktura geologiczna gleby na trenie zwiększa możliwość zanieczyszczenia podziemnej warstwy wodonośnej. W celu zniwelowaniu tego ryzyka konieczne jest odpowiednie składowanie i zabezpieczenie wszelkich materiałów budowalnych i odpadów, wykonanie odpowiedniego nadzoru inwestorskiego nad firmami budowlanymi, a w przypadku wystąpienia wycieku lub awarii podjęcie natychmiastowych działań naprawczych, odpowiednich dla danego typu skażenia.

Przy założeniu właściwego funkcjonowania wszystkich elementów planowanego systemu unieszkodliwiania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych, zminimalizowana zostanie możliwość powstania zagrożeń dla wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu.

7.3.5. Powietrze

Analizowany w **Prognozie** teren pełni funkcję rolniczą i jest obecnie zabudowany (budynek wyłączony z użytku w wyniku pożaru), a w najbliższej okolicy nie są zlokalizowane żadne zakłady przemysłowe mogące emitować znaczące zanieczyszczenia do atmosfery. W związku z tym zakłada się, że głównymi elementami mogącymi mieć w przyszłości (na etapie eksploatacyjnym) wpływ na jakoś powietrza na omawianym obszarze oraz w jego okolicy mogą być emitory zanieczyszczenia powiązane z planowanymi w **MPZP** zabudowaniami – urządzenia służące do ogrzewania pomieszczeń oraz wody użytkowej i pojazdy mieszkańców. Zapisy zawarte w **MPZP** przewidują, że w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną konieczne jest stosowanie się do obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska. Oznacza to, że energia cieplna będzie mogła być wytwarzana z niskoemisyjnych źródeł energii, co jest zgodne z polskimi i unijnymi trendami dotyczącymi poprawy jakości powietrza i klimatu. W związku ze skalą i rodzajem planowane zabudowy zakłada się, że ruch pojazdów nie powinien być bardzo intensywny i powinien ograniczać się praktycznie do komunikacji zapewniającej dojazd do planowanych i istniejących w pobliżu zabudowań. Nie przewiduje się zatem, że wzrost emisji zanieczyszczeń pochodzących ze spalin ruchu samochodowego znacząco zwiększy w stosunku do istniejącego już na terenie gminy Dębogórze.

Prognozuje się, że jednym praktycznie źródłem zanieczyszczenia powietrza na etapie realizacji poszczególnych inwestycji w planowanym **MPZP** będą pojazdy samochodem transportujące materiały budowlane oraz maszyny budowalne pracujące na terenie.

Wykorzystywany sprzęt budowlany i transportowy będzie źródłem nieznacznego pylenia wtórnego, mogącego powstawać podczas poruszania się pojazdów w czasie transportu materiałów budowlanych. W tym okresie do atmosfery mogą się też uwalniać zanieczyszczenia pochodzące ze spalania paliw służących do zasilania zarówno samych maszyn budowlanych, jak i też napędzania samochodów ciężarowych transportujących materiały budowalne na teren budowy. O poziomie emisji produktów spalania paliw z transportu (przede wszystkim tlenków węgla, siarki i azotu) decydować będzie w największym stopniu natężenie i płynność ruchu pojazdów. Zakłada się, że realizacja poszczególnych przedsięwzięć będzie rozłożona w czasie, w związku z czym ewentualne negatywny wpływ na powietrze nie będzie miał charakteru skumulowanego i swoim natężeniem nie powinien przekraczać przeciętnego wpływu jaki powstaje podczas budowlanych.

7.3.6. Powierzchnie ziemi i gleby

Zmiany na powierzchni ziemi i w samej glebie, wynikające z wprowadzenia na omawianym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, będą związane z pewnymi przekształceniami gruntów oraz ze zmianą profilu glebowego. Realizacja **MPZP** będzie wymagała ingerencji w podłoże glebowe, polegającej na niwelacji i niewielkim plantowaniu terenu, a także na wykonaniu wykopów w miejscu wznoszenia budynków. Nie przewiduje się istotnej zmiany rzeźby terenu, a zmiany będą miały charakter miejscowy o stosunkowo niewielkim stopniu szkodliwości dla środowiska. Należy w tym miejscu wskazać także, że wszelkie prace służące do realizacji obiektu budowlanego (takie jak wykopy pod fundamenty) nie kwalifikują się jako uszkodzenie lub przekształcanie obszaru oraz zniekształcenie terenu (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 kwietnia 2010 roku, sygn. II OSK 169/09). Wykopy pod zabudowę spowodują powstawanie mas ziemnych, które należy w odpowiedni sposób zagospodarować i rozplanować. Zakłada się, że ziemia pochodząca z wykopów powinna zostać zagospodarowana w granicach danego terenu, a w przypadku braku takiej możliwości powinna być odpowiednio zagospodarowana poza jego granicami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie powstałe zagłębienia i wzniesienia wyrównane powinny zostać w sposób nawiązujący do pierwotnego ukształtowania terenu. Działania budowalne spowodują zmianę struktury gleby poprzez zagęszczenie i uszczelnienie podłoża przeznaczonego na zabudowę kubaturową na terenie działek przeznaczonych pod zabudowę (teren **1MNB-MNW**) nie jest zakładana istotna ingerencja w podłoże glebowe powodujące jej uszkodzenie. Na tych powierzchniach zakładane są prace polegające na wyrównaniu terenu, usunięciu humusu oraz przygotowanie warstwy nośnej i nawierzchni z materiałów półprzepuszczalnych.

Ważnymi zapisami w projekcie **MPZP** mającymi wpływ na zakres ingerencji w powierzchnię gleby na całym omawianym terenie, są wskaźniki dotyczące obszarów biologicznie czynnych, które zapewniają pozostawienie niezabudowanych i naturalnych powierzchni. Dla omawianego **MPZP** udział powierzchni biologicznie czynnej na całym omawianym obszarze wynosi minimum 30%, co oznacza, że połowa terenu objętego planem będzie zajmować powierzchnia umożliwiająca właściwą ochronę gleby, czyniąc ją zdrowszą, bardziej stabilną i żyzną oraz dolną do pełnienia kluczowych funkcji ekologicznych. Jeżeli chodzi o inne element mające wpływ na jakość gleby, to należy wskazać, że zapisy **MPZP** zakładają odpowiednią ochronę gleby przed zanieczyszczeniami sanitarnymi poprzez właściwą gospodarkę wodno-ściekową. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się także zapisy dotyczące odpowiedniego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych. Pozwoli to odpowiednio zabezpieczyć glebę na omawianym terenie przed erozją wodną czy zaburzeniami struktury. Tym miejscu warto dodać, że zmiana ustaleń terenu dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpływa niekorzystnie na samą glebę.

Podsumowując należy się spodziewać na etapie eksploatacyjnym właściwej i skutecznej ochrony znajdujących się na omawianym obszarze gleb, pod warunkiem stosowania odpowiednich przepisów prawa, zapisów zawartych w **MPZP**, ekologicznych metod eksploatacji

terenów w obrębie planu oraz w jego najbliższym otoczeniu, a także zaleceń i rekomendacji wskazanych w niniejszej **Prognozie**.

O ile na etapie eksploatacyjnym zakłada się na analizowanym terenie właściwą i skuteczną ochronę jakości gleby, o tyle na etapie inwestycyjnym istnieje ryzyko czasowego pogorszenia jej stanu, związane głównie z prowadzonymi pracami budowlanymi. W trakcie tych prac może dochodzić do zagęszczania gruntu w miejscu prac ciężkich maszyn budowlanych (koparki, spycharki, betoniarki, samochody dostawcze itp.). Może to powodować zmniejszenie porowatości gleby, co utrudnia przepływ powietrza i wody oraz ogranicza roślinom dostęp do tlenu i składników odżywczych, co osłabia ich wzrost. Zagęszczona gleba gorzej absorbuje wodę, zwiększając ryzyko erozji powierzchniowej i spływu powierzchniowego. Brak odpowiedniego zabezpieczania terenu podczas budowy zwiększa także podatność gleby na erozję wodną i wietrzną oraz uszkodzenie roślinności na niej rosnącej. Praca sprzętu budowlanego może doprowadzić do ryzyka wycieków palic, olejów i smarów z maszyn. Nieodpowiednie składowanie materiałów budowlanych, takich jak cement, farby, lakiery, itp., może skutkować przedostaniem się ich do gleby. Dotyczy to także odpadów budowlanych, które niewłaściwie przechowywane mogą być szkodliwe dla gleby, na której są składowane. W celu zminimalizowania negatywnego wpływu prac budowlanych na glebę, należy zastosować szereg środków ostrożności i dobrych praktyk budowlanych, takich jak m.in.:

- Ograniczenie ruchu ciężkiego sprzętu po terenie budowy i stosowanie tymczasowych dróg dojazdowych;
- Ochrona w miarę możliwości istniejącej substancji zielonej;
- Odpowiednie zabezpieczenie wykopów przed erozją;
- Uporządkowanie terenu po zakończeniu prac i rekultywacja naruszonej gleby;
- Prowadzenie stałego, odpowiedniego nadzoru w trakcie prowadzonych prac.

Na obszarze objętym projektem **MPZP** nie występują naturalne zagrożenia geologiczne, tj. obszary osuwania się mas ziemnych, dlatego też nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia ruchów masowych, zarówno na etapie inwestycyjnym jak i eksploatacyjnym. W związku z tym, że na obszarze objętym **MPZP** nie występują także obszary złóż i górnictwo kopalin udokumentowanych w Bilansie Zasobów Złóż Kopalin w Polsce nie wystąpi eksploatacja złóż i związane z nią przekształcenia powierzchni ziemi.

7.3.7. Gospodarka odpadami

Realizacja postanowień **MPZP** nie będzie miała wpływu na gospodarkę odpadami na omawianym terenie. Wprowadzenie na omawianym obszarze zakładanych w planie funkcji nie spowoduje wzrostu ilości wytwarzanych odpadów komunalnych oraz odpadów biodegradowalnych. Liczba docelowych mieszkań na terenie nie będzie większa niż obecna liczba w budynku istniejącym, wyłączonym z eksplantacji wskutek pożaru. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nakazuje stosowanie obowiązujących przepisów z zakresu prawa o odpadach. W zakresie gospodarki odpadami na terenie Gminy Kosakowo obowiązuje *Uchwała nr XIII/63/2024 Rady Gminy Kosakowo z dnia 21 listopada 2024 roku w sprawie: Przyjęcia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kosakowo*.

Podczas realizacji ustaleń **MPZP**, na omawianym terenie krótkoterminowo mogą być wytwarzane odpady budowlane powstałe podczas wykonywania prac budowlanych, zakwalifikowane zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 3 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów* (Dz. U. 2020 poz. 10) do grupy 17: odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowalnych oraz infrastruktury drogowej (wliczając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych). Ich gromadzenie i utylizacja powinna być realizowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami administracyjnymi. Powstałe w wyniku procesu budowy masy ziemi powinny zostać w miarę możliwości zagospodarowane na terenie opracowania, a wszelkie powstałe zagłębienia i wzniesienia wyrównane w sposób nawiązujący do pierwotnego ukształtowania terenu.

7.3.8. Krajobraz

W wyniku funkcjonowania ustaleń **MPZP** przekształceniu ulegnie krajobraz części niezabudowanej obszaru planu przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą oraz obszar już zabudowany. Korzystnymi rozwiązaniami planu są ograniczające wpływ na krajobraz nakazy i reguły związane z prowadzeniem i wykonaniem zabudowy i sieci infrastruktury. Na całym obszarze zaplanowanie zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNB-MNW).

W ustaleniach ogólnych dotyczących całego terenu objętego **MPZP** znajdują się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w których zostały określone wytyczne odnoszące się do elementów przestrzennych (zabudowy), mające wpływ na kształtowanie krajobrazu. Należą do nich m.in. uregulowanie dotyczące:

- Materiału pokrycia i kolorystyki dachów;
- Materiału i kolorystki elewacji;
- Podziału nowych działek.

Podsumowując można uznać, że zapisy **MPZP** w odpowiedni sposób dbają o racjonalne wykorzystanie przestrzeni wolnej od zabudowy, nie zaburzając jednocześnie w istotny sposób wartości krajobrazowych omawianego terenu i jego okolic.

Na etapie inwestycyjnym istnieje możliwość zaburzenia nieco krajobrazu na omawianym terenie, ze względu na prowadzone na nim prace budowlane (obecność wielkogabarytowych maszyn i urządzeń budowlanych, składy materiałów i odpadów budowlanych, wykopy i nasypy, itp.). Będzie to jednak wpływ krótkoterminowy i ograniczony terytorialnie.

7.3.9. Klimat

Mianem klimatu określamy całość zjawisk pogodowych charakterystycznych dla danego obszaru, obserwowany i uśredniany w dłuższym, kilkudziesięcioletnim okresie. Innymi słowy to typowa pogoda występująca w danym miejscu, uwzględniająca średnie wartości temperatury, opadów, wiatru i nasłonecznienia i innych elementów atmosferycznych w ciągu roku i na przestrzeni wielu lat. Można go również określić jako statyczny opis pogody na danym terenie. W sakli lokalnej na warunki klimatyczne istotny wpływ mają rzeźba ternu, pokrycie i użytkowanie ternu, obecność zbiorników wodnych, terenów podmokłych i zabagnionych itp. Klimat jest elementem środowiska, który sam w sobie nie stanowi zagrożeń dla środowiska przyrodniczego, z wyjątkiem niektórych zjawisk określonych jako katastrofy. Skala i charakter ewentualnych zmian mikroklimatu na terenie, na którym wprowadzono nowe elementy zabudowy zależą od wielu czynników, takich jak jej wielkość, rodzaj użytych materiałów, stopień ingerencji w naturalną roślinność i topografię terenu. Prognozuje się, że realizacja **MPZP** nie powinna spowodować odczuwalnych zmian klimatu na omawianym obszarze. Ewentualne nieznaczne zmiany mogą być zauważalne lokalnie w obrębie zabudowy, gdzie modyfikacji ulegnie rozkład nasłonecznienia teren powodujący jego zacienienie. Może to spowodować zmienność odczuwalnej temperatury powietrza w otoczeniu budynków mieszkalnych i gospodarczych, co w upalnych letnich okresach może być pożądanym zjawiskiem. Możliwe są także nieznaczne zmiany warunków wietrznych (bariery związane z przewietrzaniem terenu). Ze względu na zakładaną stosunkowo dużą powierzchnię biologicznie czynną, ryzyko wystąpienia tzw. „wysp ciepła" (powierzchni absorbujących większe ilości ciepła słonecznego) lub zmniejszanie ryzyka transpiracji (odparowanie wody z liści roślin) jest mało prawdopodobne. Biorąc pod uwagę proponowane zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę (stosunkowo niska zabudowa wolnostojąca, powierzchnia biologicznie czynna min. 30%. Powierzchnia zabudowy do maks. 50%) oraz panujący tam obecnie klimat, zmiany te powinny być odczuwalne.

Do czynników mogących mieć potencjalny negatywny wpływ na klimat można zaliczyć pojawienie się na etapie realizacyjnym pojazdów i maszyn budowlanych oraz po jego zakończeniu

(na etapie eksploatacyjnym), pojazdów samochodowych należących do mieszkańców, które mogą emitować do atmosfery niewielką ilość zanieczyszczeń pochodzących ze spalin.

Można założyć, że poza ewentualnym negatywnym wpływem liniowych zanieczyszczeń komunikacyjnych, wpływ realizacji **MPZP** będzie miał neutralny lub nawet pozytywny wpływ na klimat, zarówno lokalny jak i globalny.

7.3.10. Klimat akustyczny

Nadmierny hałas jest jednym z głównych czynników oddziałujących w sposób negatywny na otaczające nas środowisko, w tym głównie na ludzi. Na omawianym terenie nie występują aktualnie praktycznie żadne źródła znaczącego hałasu.

Dopuszczalne poziomy dźwięku dla terenu objętego opracowaniem regulują ogólnie obowiązujące przepisy, w tym *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wymagane jest zastosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych zapewaniających zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu z ciągów komunikacyjnych i z otoczenia.

7.3.11. Zasoby naturalne

Na omawianym terenie oraz w najbliższej okolicy nie występują udokumentowane i znajdujące się w Bilansie Zasobów Złóż Kopalin w Polsce złoża zasobów naturalnych. Dlatego też należy uznać, że realizacja **MPZP** nie będzie miała żadnego wpływu na udokumentowane zasoby naturalne, zarówno na etapie inwestycyjnym, jak i eksploatacyjnym.

7.3.12. Zabytki i dobra materialne

Na terenie objętym zapisami **MPZP** nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej. Należy zatem uznać, że realizacja **MPZP** nie będzie miała wpływu na ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków. Realizacja postanowień **MPZP** nie wpłynie negatywnie na dobro materialne właścicieli działki objętej tymże planem oraz działek sąsiednich, umożliwi natomiast optymalne i zrównoważone ich zagospodarowanie.

7.3.13. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii

Zapisy **MPZP** na omawianym terenie nie zakładają realizacji przedsięwzięć i inwestycji zaliczanych do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu zapisów *Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej* (Dz. U. 2016 poz. 138).

7.4. Przewidywane znaczące oddziaływania ustaleń projektowanego planu na tereny chronione prawnie (w tym obszar Natura 2000) oraz jego integralność tych obszarów wraz z określeniem stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Jak wyżej wskazano, na terenie objętym zapisami **MPZP** nie występują żadne obszarowe lub obiektowe formy ochrony przyrody w szczególności dotyczące Obszaru Natura 2000. Najbliżej położonymi terenami podlegającymi ochronie w ramach Specjalnej Ochrony Siedliskowej w ramach Obszaru Natura 2000 są:

- Specjalny obszar ochrony siedlisk *Zatoka Pucka i Półwysep Helski* oddalony o ok. 3,8 km;
- Specjalny obszar ochrony siedlisk *Bezlist koło Gniewowa* oddalony o ok. 7,6 km.

W związku ze znacznym oddaleniem tych terenów od obszaru objętego **MPZP** nie przewiduje się wystąpienia jakiegokolwiek oddziaływania ustaleń projektowanego planu na tereny chronione prawnie (w tym także do Obszaru Natura 2000) oraz integralność tych obszarów.

Jak już wskazano w rozdziale 7.3. realizacja planu będzie wprawdzie powodowała na omawianych terenach częściowe przekształcenia gruntu i pojawienie się nowych powierzchni szczelnych oraz wzrost wód opadowych i roztopowych odprowadzonych z tych powierzchni, wzrost ilości odpadów czy ścieków komunalnych, itp. Pojawią się także nowe nieznaczne emitory hałasu czy zanieczyszczenia powietrza. Są to jednak przekształcenia nieodzowne i bezpośrednio związane z realizacją funkcji wskazanych w **MPZP**, które jednak nie będą w sposób istotny wpływały na środowisko i walory krajobrazowe omawianego terenu.

7.5. Ocena oddziaływania ustaleń projektowanego planu na środowisko – synteza i klasyfikacja oddziaływań

Oddziaływanie ustaleń projektu **MPZP** potencjalnie może być związane z wpływem ich realizacji na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego, które klasyfikuje się ze względu na charakter (negatywne, neutralne bądź pozytywne), typ (bezpośredni, pośredni, wtórny, skumulowany) i czas trwania (krótkoterminowo, średnioterminowo, okresowo, długoterminowo, stale).

- **Typ bezpośredni** – oznacza działanie na poszczególny komponent środowiska wynikający z bezpośredniej interakcji między planowanym działaniem a istniejącym środowiskiem.
- **Typ pośredni** – oznacza działanie będącym skutkiem innych działań, mających miejsce w związku z realizacją danego projektu.
- **Typ wtórny** – jest oddziaływaniem ujawniającym się w dłuższej perspektywie czasu, wynikającym z oddziaływań bezpośrednich i pośrednich.
- **Typ skumulowany** – to suma skutków realizacji różnych rodzajów inwestycji rozpatrywanych łącznie, także sumarycznie z oddziaływaniem istniejących już wcześniej przedsięwzięć.
- Czas trwania oddziaływania **krótkoterminowy** – najwcześniej oddziaływania powstają w związku bezpośrednim momentem realizacji przedsięwzięcia lub w krótkim okresie jego funkcjonowania (np. zakończenie etapu inwestycji, etap rozruchu inwestycji itp.).
- Czas trwania oddziaływania **średnioterminowy** – teren funkcjonowania przedsięwzięcia obejmujący sam czas realizacji inwestycji, jej rozruchu i całkowitego wdrożenia.
- Czas trwania oddziaływania **okresowy** – oznacza, że dane oddziaływanie na środowisko (np. hałas, emisja zanieczyszczeń, wibracje) nie jest stałe i ciągłe, lecz występuje tylko w określonych odstępach czasu lub przez ściśle zdefiniowany czas w trakcie trwania inwestycji lub jej eksploatacji.
- Czas trwania oddziaływania **długoterminowy** – okres, w którym konsekwencje oddziaływania są widoczne lub odczuwalne w bardzo długim okresie, trwale i nieprzerwanie.
- Czas trwania oddziaływania **stały** – oznacza, że dane oddziaływanie na środowisko jest ciągłe, nieprzerwane i trwa przez cały czas funkcjonowania (eksploatacji) danego przedsięwzięcia lub obiektu.

W tabelach poniżej w sposób syntetyczny opisano w jaki sposób realizacja **MPZP** będzie oddziaływać na poszczególne komponenty środowiska zarówno na etapie inwestycyjnym, jak i na etapie eksploatacyjnym. Dokonano również klasyfikacji tych oddziaływań pod kątem ich charakteru, typu, czasu oddziaływania oraz zasięgu.

Klasyfikacja i synteza oddziaływań MPZP na środowisko na etapie inwestycyjnym					
Komponent środowiska	***Sposób oddziaływania***	***Ocena oddziaływania***			
		Charakter	***Czas trwania***	***Zasięg***	***Uwagi***
Różnorodność biologiczna	- Prace ziemne, likwidacja warstwy zielonej.	Negatywny	Okresowy/ krótkoterminowy	Miejscowy	Realizacja ustaleń projektu planu nie

	- Możliwe przypadkowe uszkodzenia drzew, krzewów i innych elementów flory. - Możliwe zanieczyszczenie warstwy zielonej w wyniku wycieków paliwa oraz przez inne szkodliwe substancje.				spowoduje utraty istotnych siedlisk zwierząt i roślin oraz nie spowoduje istotnego negatywnego oddziaływania na zwierzęta.
Fauna i flora	- Pojawienie się nowego źródła hałasu, zapylenie i zanieczyszczenie powietrza. -Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. - Możliwe przypadkowe zniszczenie lub szkodzenie elementów flory (drzewa, krzewy itp.). - Możliwe zranienie lub zabicie zwierząt na terenie budowy. - Obecność ekip budowlanych.	Negatywny	Okresowy/ krótkoterminowy	Miejscowy	Możliwość ograniczenia uszkodzeń fauny i flory poprzez stosowanie środków ostrożności i „dobrych praktyk budowlanych”.
Ludzie	- Wzrost poziomu hałasu, zanieczyszczenie i zapylenie powietrza, będących skutkiem prowadzonych prac budowlanych.	Negatywny	Okresowy/ krótkoterminowy	Miejscowy / lokalny	Możliwość ograniczenia uciążliwości negatywnego wpływu hałasu poprzez ograniczenie prac wyłącznie do pory dziennej.
Wody podziemne i powierzchniowe	- Potencjalne zanieczyszczenie podziemnej warstwy wodonośnej przez paliwa, chemię budowlaną itp.	Negatywny	Okresowy/ krótkoterminowy	Miejscowy / lokalny	Możliwość ograniczenia tego typu ryzyka do minimum w przypadku stosowania szeregu środków ostrożności i „dobrych praktyk budowlanych”.
Powietrze	- Zanieczyszczenie i zapylenie związane z pracami budowlanymi.	Negatywny	Okresowy/ krótkoterminowy	Miejscowy / lokalny	
Gleba	- Zagęszczenie gleby w miejscu prac maszyn budowlanych,	Negatywny	Okresowy/ krótkoterminowy	Miejscowy	Możliwość ograniczenia negatywnego

	ograniczające jej zdolność do zatrzymywania wody, zwiększa możliwość przedstawienia zastoisk i erozji. - Zwiększenie podatności gleby na erozje wietrzną i wodną podczas prowadzenia prac. - Potencjalne ryzyko zanieczyszczenie gleby paliwami i innymi chemikaliami.				oddziaływania poprzez odpowiednie zabezpieczenie wykopów przed erozją, zabezpieczenie i izolacja składu materiałów budowlanych od gleby oraz stosowanie „dobrych praktyk budowlanych”.
Krajobraz	- Zaburzenia krajobrazu podczas prac budowlanych (wykopy, obecność maszyn i urządzeń budowlanych, itp.).	Negatywny	Okresowy/ krótkoterminowy	Miejscowy	

Klasyfikacja i synteza oddziaływań MPZP na środowisko na etapie eksploatacyjnym					
Komponent środowiska	***Sposób oddziaływania***	***Ocena oddziaływania***			
		Charakter	***Czas trwania***	***Zasięg***	***Uwagi***
Różnorodność biologiczna	- Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w miejscach zabudowy.	Neutralny	Stały/ długoterminowy	Miejscowy	Rekompensatą są stosunkowo wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 30%.
Fauna i flora	-Antropiczna zmiana zachowania niektórych dzikich zwierząt.	Negatywny	Długoterminowy	Miejscowy	
Ludzie	- Realizacja funkcji opisanych w **MPZP** (funkcja mieszkaniowa), korzystna dla mieszkańców **Gminy**.	Pozytywny	Stały	Miejscowy	
	- Uregulowanie sposobu utylizacji odpadów komunalnych i biodegradowalnych; powstanie korzystnych	Pozytywny	Stały	Miejscowy	

	rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.				
Wody podziemne i powierzchniowe	- Uregulowanie gospodarki ściekami (eliminacja ryzyka ew. zanieczyszczenia wód podziemnych/powierzchniowych) oraz wodami opadowymi i roztopowymi.	Neutralny/ pozytywny	Długoterminowy	Miejscowy	Neutralny/pozytywny pod warunkiem przestrzegania odpowiednich przepisów.
Powietrze, Klimat, Klimat akustyczny	- Powstawanie nowych źródeł emisji zanieczyszczeń do atmosfery (energia cieplna, zanieczyszczenia komunikacyjne)	Neutralny	Okresowy/ długoterminowy	Miejscowy	
	- Powstanie obiektów kubaturowych mogących być potencjalną przyczyną ew. niewielkich zmian mikroklimatu lokalnego.	Neutralny	Stały	Miejscowy	
Gleba	-Likwidacja/ przekształcenie warstwy glebowej oraz możliwa zmiana struktury wierzchniej warstwy glebowej (m.in. zagęszczenie i uszczelnienie podłoża) w miejscu powstania obiektów kubaturowych.	Negatywny	Stały	Miejscowy	Rekompensatą są stosunkowo wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 30%.
	- Implementacja rozwiązań technicznych związanych z odprowadzaniem ścieków, wód opadowych i roztopowych.	Pozytywny	Długoterminowy	Miejscowy	
	- Możliwe antropogeniczne powierzchniowe zanieczyszczenie gleby.	Negatywny	Okresowy/ długoterminowy	Miejscowy	
Krajobraz	- Antropizacja krajobrazu.	Neutralny/ nieznaczne negatywny	Stały	Miejscowy	Neutralny w przypadku stosowania przepisów prawa oraz zasad ochrony i kształtowania

					ładu przestrzennego zapisanych w **MPZP**.

Typ oddziaływania	*Etap Inwestycyjny*	*Etap eksplatacyjny*
Bezpośrednie	- Likwidacja warstwy zielone, ew. przypadkowe uszkodzenia drzew i krzewów i innych elementów flory. - Ew. ryzyko zanieczyszczenia gleby, a pośrednio także wód podziemnych i powierzchniowych. - Wzrost zanieczyszczenia powietrza i zapylenia podczas prac budowlanych. - Pojawienie się odpadów budowlanych. - Czasowe zaburzenie krajobrazy (wykopy, maszyny budowlane, itp.). - Hałas oraz obecność ekip budowlanych, które mogą negatywnie wpływać na zwierzęta, jakie do tej pory mogły się pojawiać na terenie (możliwość spłoszenia, zabicia czy zranienia zwierząt).	- Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej oraz możliwa zmiana struktury wierzchniej warstwy glebowej w miejscu zabudowy. - Zaburzenie lokalnych warunków hydrologicznych w miejscach uszczelnionych. - Powstanie nowych źródeł emisji zanieczyszczeń (ogrzewanie domów, spaliny samochodowe, itp.).
Pośrednie	- Zmiana warunków życia zwierząt wynikająca z prowadzonych prac budowlanych (hałas, zapylenie, obecność ludzi, itp.).	- Antropiczna zmiana zachowań niektórych dzikich zwierząt, - Poprawienie/utrzymanie dobrej jakości wód oraz gleby po wprowadzeniu szczególnego systemu odprowadzania ścieków.
Wtórne	- Nie występują lub brak znaczących oddziaływań.	- Mały wzrost ruchu komunikacyjnego w okolicach (lokalny wzrost hałasu i emisji spalin).
Skumulowane	- Nie występują lub brak znaczących oddziaływań.	- Nie występują lub brak znaczących oddziaływań.

8. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu ustaleń projektowanego planu na środowisko

Analiza skutków związanych z realizacją założeń **MPZP** nie wskazuje na to, aby mogły one powodować jakiekolwiek niekorzystne oddziaływania transgraniczne na środowisko. Wszystkie zidentyfikowane oddziaływania na środowisko będą miały charakter lokalny i będą dotyczyły głównie obszaru objętego **MPZP**.

9. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnego oddziaływania na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu, a w szczególność na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru

Przez kompensację przyrodniczą rozumie się zespół działań obejmujących w szczególności roboty budowlane, roboty ziemne, rekultywację gleby, zalesienie, zadrzewiania lub tworzenie skupień roślinności, prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej na danym terenie, wyrównania szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowanie

walorów krajobrazowych (art. 3 pkt 8 *Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. Zm.).

Kierując się ideą zrównoważonego rozwoju, która łączy dbałość o środowisko naturalne z rozsądnymi inwestycjami służącymi lokalnej społeczności, konieczne jest wprowadzenie rozwiązań minimalizujących lub eliminujących przewidywany ew. negatywny wpływ projektu **MPZP** na środowisko. W omawianym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znalazł się szereg zapisów zapobiegających lub/i wystąpienie negatywnych wpływów oddziaływania tego planu na środowisko. Znalazły się tam także rozwiązania mające na celu kompensację przyrodniczą negatywnego oddziaływania na środowisko lub łagodzenie jego skutków. Należą do nich m.in. wskazane poniżej regulacje i zapisy:

- Należy użytkować teren w sposób nie zagrażający degradacji środowiska przyrodniczego (§ 3 ust. 1).
- Wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości (§ 3 ust.4).
- Nakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami (§ 3 ust. 6).

Poza wyżej wskazanymi ogólnymi zapisami mogącymi mieć zastosowanie do kilku lub wszystkich komponentów środowiska, można wskazać w planie regulacje szczegółowe, odnoszące się wprost do danego elementu tego środowiska. Zostały one wskazane poniżej.

W celu zminimalizowania potencjalnych negatywnych skutków na bioróżnorodność oraz faunę i florę **MPZP** wprowadza:

- Wysoki wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej, który na całym omawianym terenie wynosi minimum 30%.
- Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną (§ 3 ust. 5).

U celu zminimalizowania potencjalnych negatywnych skutków na powietrze **MPZP** wprowadza:

- Zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne niskoemisyjne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W celu zminimalizowania potencjalnych negatywnych skutków na glebę, wody powierzchniowe i podziemne **MPZP** wprowadza:

- Należy użytkować teren w sposób nie zagrażający degradacji środowiska przyrodniczego (§ 3 ust. 1).
- Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszają w sposób trwały stosunków wodno-gruntowych oraz nie doprowadzą do ich zanieczyszczenia (§ 3 ust. 1).
- Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych, zanieczyszczone należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów (§ 3 ust. 3).
- Nakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami (§ 3 ust. 6).

W celu zminimalizowania potencjalnych negatywnych skutków na krajobraz wprowadza odpowiednie zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, takie jak:

- Określenie pokrycia i kolorystyki dachów, kolorystykę i materiały elewacji, sposobów i materiałów służących do wykonania ogrodzeń (Nakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami (§ 6 ust. 2, 3, 4).
- Określenie maksymalnej wysokości i liczby kondygnacji budynków, geometrii dachów, udziału powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy na działce (Nakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami (§ 15 ust. 5).

W celu zminimalizowania potencjalnych negatywnych skutków na zdrowie i życie ludzi plan wprowadza:

- Dopuszczalne poziomy hałasu, dla terenu elementarnego przeznaczonego pod zabudowę Nakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami (§ 15, ust. 4, pkt. 2)

Poza wyżej wymienionymi regulacjami ujętymi wprost w zapisach **MPZP** rekomenduje się także wprowadzenie wskazanych poniżej rozwiązań i działań, mających na celu eliminację lub łagodzenie negatywnych wpływów na środowisko przyrodnicze, głównie dotyczące etapu inwestycyjnego. Należą do ich:

- Zabezpieczenie drzew i krzewów znajdujących się na omawianym terenie oraz z nim sąsiadujących przed ewentualnym uszkodzeniem podczas wykonywania prac budowlanych.
- Zastosowanie takich rozwiązań technologicznych, maszyn i sprzętu budowlanego, które na etapie budowy inwestycji nie spowodują przekroczenia standardów dotyczących jakości środowiska, w szczególności dotyczących poziomów wibracji, hałasu i emisji zanieczyszczeń.
- Składowanie materiałów budowlanych należy prowadzić w taki sposób, aby zminimalizować ryzyko przedostania się zanieczyszczeń do gleby.
- Zadbanie o prowadzenie pracy urządzeń, maszyn budowlanych oraz ich poruszanie się po terenie był ograniczony do pory dziennej.
- W przypadku wystąpienia wycieku lub innej awarii podjęcie natychmiastowych działań naprawczych, odpowiednich do danego typu skażenia.
- Zabezpieczenie zebranej warstwy humusu przed zmieszaniem z pozostałą ziemią wybraną z wykopów i ponowne (w miarę możliwości) jego wykorzystanie.
- Ograniczenie do niezbędnego minimum wielkości wykopów i nasypów, które mogłyby prowadzić do zmian naturalnego ukształtowania terenu.
- Odpowiednie zabezpieczenie wykopów przed erozją wietrzną i wodną.
- Bezwzględne unikanie zabijania lub ranienia zwierząt, które znalazły się w wykopach powstałych podczas prac budowlanych; należy stworzyć im warunki do bezpiecznego opuszczenia terenu budowy.
- Nasadzenie po zakończeniu prac budowlanych nowej zieleni w miejsce usuniętych lub uszkodzonych drzew lub krzewów.
- Preferowanie w zabudowach materiałów energooszczędnych i posiadających odpowiednie certyfikaty jakościowe w odniesieniu do ochrony środowiska.
- Budowa na omawianym terenie przyłączy sieci instalacji kanalizacyjnej/sanitarnej i niezwłoczne podłączenie jej do gminnej sieci, po jej doprowadzeniu w okolice terenu.

W celu zminimalizowania ew. ryzyka negatywnego wpływu na zdrowie i życie ludzi na etapie inwestycyjnym zaleca się odpowiednio zabezpieczyć teren budowy stosując właściwe i trwałe oznaczenia na powierzchni terenu oraz stosować się do odpowiednich przepisów BHP. Kluczowym dla właściwej realizacji ustaleń zgodnie z **MPZP** jest prowadzenie na etapie budowy odpowiedniego nadzoru budowlanego i inwestorskiego, a po zakończeniu prac właściwe uporządkowanie terenu.

Biorąc pod uwagę kryteria zabezpieczenia i ochrony środowiska, zdrowia ludzi oraz właściwego zarządzania zasobami przyrodniczymi w kontekście przeznaczenia terenów i kierując się zasadą przezorności, należy stwierdzić, że przedstawione w **MPZP** zapisy oraz wyżej wskazane rekomendacje, mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, wydają się być odpowiednie i w zupełni wystarczające.

10. Opis rozwiązań alternatywnych do rozwiązań wskazanych w projektowanym planie wraz z uzasadnieniem ich wyboru, opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru oraz wskazanie ew. napotkanych trudności wynikających z niedostatków technik lub luk we współczesnej wiedzy

Podczas sporządzania **Prognozy** nie napotkano praktycznie większych trudności w jej przygotowaniu, które miałyby wynikać z niedostatków techniki lub braków współczesnej wiedzy. Pewną niedogodnością dla opisu obecnego stanu środowiska było to, że dla niektórych jej komponentów (głównie związanych z budową geologiczną, wodami podziemnymi i powierzchniowymi) dostępne były mapy geologiczne i ich objaśnienia, a także inne opisy, analizy i wskaźniki jakościowe sprzed kilku, a nawet kilkunastu lat. Niemniej jednak wydaje się, że nie wpłynęło to w sposób istotny na właściwą ocenę aktualnego stanu środowiska omawianego obszaru.

Zgodnie ze stosownymi przepisami zwartymi w *Ustawie 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*, w rozdziale 6 powyższej **Prognozy** wskazano przewidywane potencjalne zmiany istniejącego stanu środowiska w przypadku braku realizacji omawianego **MPZP** (tzw. Wariant „0"), który może być traktowany jako alternatywne rozwiązanie dla proponowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie analizy wpływu **MPZP** na środowisko na omawianym obszarze oraz przedstawionych w rozdz. 9 rozwiązań i rekomendacji (mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań) prognozuje się brak znaczącego negatywnego oddziaływania realizacji planu na środowisko. Dotyczy to również celów i przedmiotu ochrony obszaru Natura 2000, w związku z tym, że najbliższe takie obszary leżą w znacznym oddaleniu od terenu objętego **Prognozą**. Dlatego też w opracowaniu nie przewidziano dokonania szczegółowej analizy alternatywnych rozwiązań do przyjętych w **MPZP**[18]. Proponowana w nim funkcja zagospodarowania przestrzennego wydaje się optymalna dla danego terenu sposobem wykorzystania jego potencjału. W ustaleniach **MPZP** uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Zapisy proponowanego **MPZP** były także na bieżąco konsultowane z jego autorem oraz w ramach zespołu sporządzającej niniejszą **Prognozę** i podlegały modyfikacji oraz korekcie w taki sposób, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć środowisko przed wystąpieniem ew. negatywnego wpływu na jego poszczególne komponenty, które mogłyby nieść realizacja założeń **MPZP**. Podsumowując należy stwierdzić, że realizacja funkcji opisanej w proponowanym projekcie **MPZP** stworzy pewnego rodzaju harmonijną całość, a stosowanie się do znajdujących się w nim zakazów, nakazów i zaleceń uwzględni wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe oraz kompozycyjno-estetyczne omawianych terenów. Pozwala także na wyciągnięcie wniosku, iż zapisy proponowanego **MPZP** stanowią korzystne i zgodne z kierunkami wskazanymi w **Studium** rozwiązanie w zakresie zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające potrzeby zrównoważonego rozwoju Gminy Kosakowo, wykorzystujące jednocześnie istniejący potencjał omawianego terenu. Wdrożenie ustaleń **MPZP**, z uwagi na konieczność przestrzegania aktualnych regulacji prawnych, zagwarantuje także spełnienie niezbędnych wymogów ochrony środowiska na omawianym terenie i jego okolicach.

11. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu oraz częstotliwość jej przeprowadzania

Celem realizacji projektu **MPZP** w kontekście jego oddziaływania na środowisko jest ocena wpływu planowania zagospodarowania na poszczególne komponenty tego środowiska, a także monitorowanie zgodności realizacji z zapisami zawartymi w tym planie. Zgodnie z art. 55 ust. 5 *Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,*

[18] Przedstawienie rozwiązań alternatywnych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczy tylko terenów, na których wystąpi znaczne negatywne oddziaływanie, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru. Za: *Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko w planowaniu przestrzennym* (red. Bednarka R. Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych O/Wielkopolski na zlecenie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu, Poznań 2012, rozdz. III, ust. 2.10, str. 85).

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organ opracowujący dokument planistyczny zobowiązany jest prowadzić monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko zgodnie z odpowiednią częstotliwością i metodami. W przypadku niniejszego dokumentu i powiązanego z nim **MPZP** organem tym jest Wójt Gminy Kosakowo. Zgodnie z art. 32 ust. 2 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. 2024 poz. 1130) sprawdzaniu podlega aktualność planu zagospodarowania i jego zgodność z obowiązującymi przepisami przynajmniej raz w kadencji rady danej gminy, czyli obecnie raz na 5 lat. W omawianym przypadku analiza powinna polegać na sprawdzeniu w jakim stopniu inwestycja zgodna z zapisami **MPZP** oraz jak wpływa na środowisko naturalne oraz na zdrowie i życie ludzi. Postuluje się, aby monitoring realizacji **MPZP** był wykonany zarówno w fazie inwestycyjnej, jak i po jej zakończeniu.

W fazie inwestycji wskazane są następujące działania monitorujące:

- Kontrola terenu budowy oraz najbliższej okolicy pod kątem zabezpieczenia ich przed ew. degradacją przez ciężkie maszyny i pojazdy podczas prowadzenia procesu budowalnego;
- Kontrola sposobu zabezpieczenia terenu budowy prze ew. przedostaniem się zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych;
- Kontrola sposobu składowania materiałów budowlanych oraz wywożenia i utylizacji odpadów budowlanych;
- Kontrola sposobu wykorzystania ewentualnych mas ziemnych, pochodzących z wykopów;
- Kontrola stosowanych na budowie rozwiązań technologicznych, maszyn i sprzętu budowlanego, pod kątem standardów dotyczących ochrony środowiska, a w szczególności dotyczących poziomów wibracji, hałasu, emisji zanieczyszczeń i awarii.

Po zakończeniu prac budowlanych postuluje się przeprowadzenie weryfikacji, która byłaby wykonywana sukcesywnie w trakcie eksploatacji inwestycji, nie rzadziej niż w terminie opisanym w ww. Ustawie.

1. Rekomenduje się, aby dotyczyła ustaleń **MPZP** takich jak:
    - Przeznaczenie terenu;
    - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
    - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
    - Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
    - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
    - Zasady modernizacji, rozbudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
2. Wpływu przewidywanego zagospodarowania omawianego ternu na środowisko. W tym przypadku rekomenduje się, aby analiza oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko zakładała:
    - Monitorowanie przestrzeni przyrodniczej wyznaczonej w projekcie planu raz możliwości migracji zwierząt.
    - Wykorzystanie państwowego monitoringu środowiska, realizowanego przez właściwe organy administracji publicznej odpowiedzialne za badanie stanu środowiska, w terminach korelujących z częstotliwością publikacji zamieszczonej na portalach internetowych GIOŚ, Wód Polskich, GUS-u, portalach regionalnych powiatowych i/lub gminnych praz w monitoringach innych instytucji państwowych, które wynikają z obowiązujących przepisów. Istotnym jest także to, aby podczas analiz wykorzystywać wskaźniki wykonane tą samą metodyką, która pozwala na porównywanie tych danych i określanie występujących trendów.
    - Wykorzystanie do przeprowadzenia analizy, w sytuacji zgłoszenia skarg mieszkańców dotyczących uciążliwości związanych z realizacją ustaleń **MPZP** (wystąpienie

zanieczyszczenia, skażenia środowiska/poziomu hałasu, itp.), organów administracji samorządowej.

12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Prognoza ocenia, jaki wpływ na środowisko może mieć projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 w Dębogórzu, w gminie Kosakowo. Chodzi o niewielki teren o powierzchni około 0,135 ha, na którym znajduje się istniejący budynek mieszkalny wyłączony z użytkowania po pożarze. Projekt planu przewiduje przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą. Celem **Prognozy** było sprawdzenie, czy taka zmiana może spowodować istotne szkody dla przyrody, ludzi lub krajobrazu, a także wskazanie sposobów ograniczenia ewentualnych negatywnych skutków. Z przeprowadzonych analiz wynika, że teren jest już w dużej mierze przekształcony przez człowieka, nie ma tu cennych siedlisk przyrodniczych, chronionych gatunków roślin, grzybów ani zwierząt, nie występują też zabytki, złoża kopalin, obszary zalewowe ani osuwiska. Obszar nie leży w granicach form ochrony przyrody, w tym Natura 2000, a najbliższe takie obszary znajdują się w znacznej odległości, dlatego nie przewiduje się, aby realizacja planu miała na nie negatywny wpływ. W czasie budowy mogą pojawić się krótkotrwałe uciążliwości, takie jak hałas, zapylenie, ruch ciężkiego sprzętu, miejscowe przekształcenie gleby oraz ryzyko przypadkowego zanieczyszczenia gruntu lub wód. Będą to jednak oddziaływania lokalne i czasowe, typowe dla robót budowlanych. Na etapie późniejszego użytkowania wpływ planu na środowisko oceniono jako niewielki. Nie przewiduje się znaczącego pogorszenia jakości powietrza, klimatu akustycznego ani warunków życia mieszkańców. Plan wprowadza też rozwiązania ograniczające wpływ inwestycji na środowisko, takie jak obowiązek właściwego odprowadzania ścieków i wód opadowych, stosowania niskoemisyjnych źródeł ciepła, zachowania co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej oraz przestrzegania zasad ochrony środowiska i ładu przestrzennego. W dokumencie zalecono również ostrożne prowadzenie prac budowlanych, zabezpieczenie zieleni, właściwe gospodarowanie odpadami oraz szybkie reagowanie na ewentualne awarie lub wycieki. Podsumowując, projekt planu uznano za rozwiązanie racjonalne i zgodne z kierunkami rozwoju gminy. Przy zachowaniu wskazanych zasad i zabezpieczeń jego realizacja nie powinna powodować znaczących negatywnych skutków dla środowiska.

13. Załączniki

Spis załączników:

Załącznik nr 1 – Oświadczenie kierownika zespołu opracowującego Prognozę o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74 a ust. 2 *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* (Dz. U. 2024. 1112).

Załącznik nr 2 – Dokumentacja zdjęciowa.

Załącznik nr 3 – Załącznik graficzny do **Prognozy** oddziaływania na środowisko do projektu zmiany **Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego** dla działki nr 208/3, położonej w obrębie Dębogórze, gmina Kosakowo.

Złącznik nr 1

Oświadczenie

Oświadczam, iż spełnione są wymagania, o których mowa jest w art. 74 a ust. 2 *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 (Dz.U. 2024 poz. 1112);
Jestem świadoma odpowiedzialności karej za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....
dr inż. arch. Wanda Łaguna

Złącznik nr 2

Dokumentacja zdjęciowa



Zdjęcie nr 1 – Widok od strony południowej w kierunku północnym. Po prawej stronie widoczny budynek wyłączony z eksplantacji wskutek pożaru. Widoczne uszkodzenia połaci dachu i elewacji. Dolne tarasy budynku pokryte roślinnością ruderalną. Roślinność niska na działce nieuporządkowana. W tle widoczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na drugim planie widnieje stara szklana – teren w obowiązującym planie miejscowym przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.



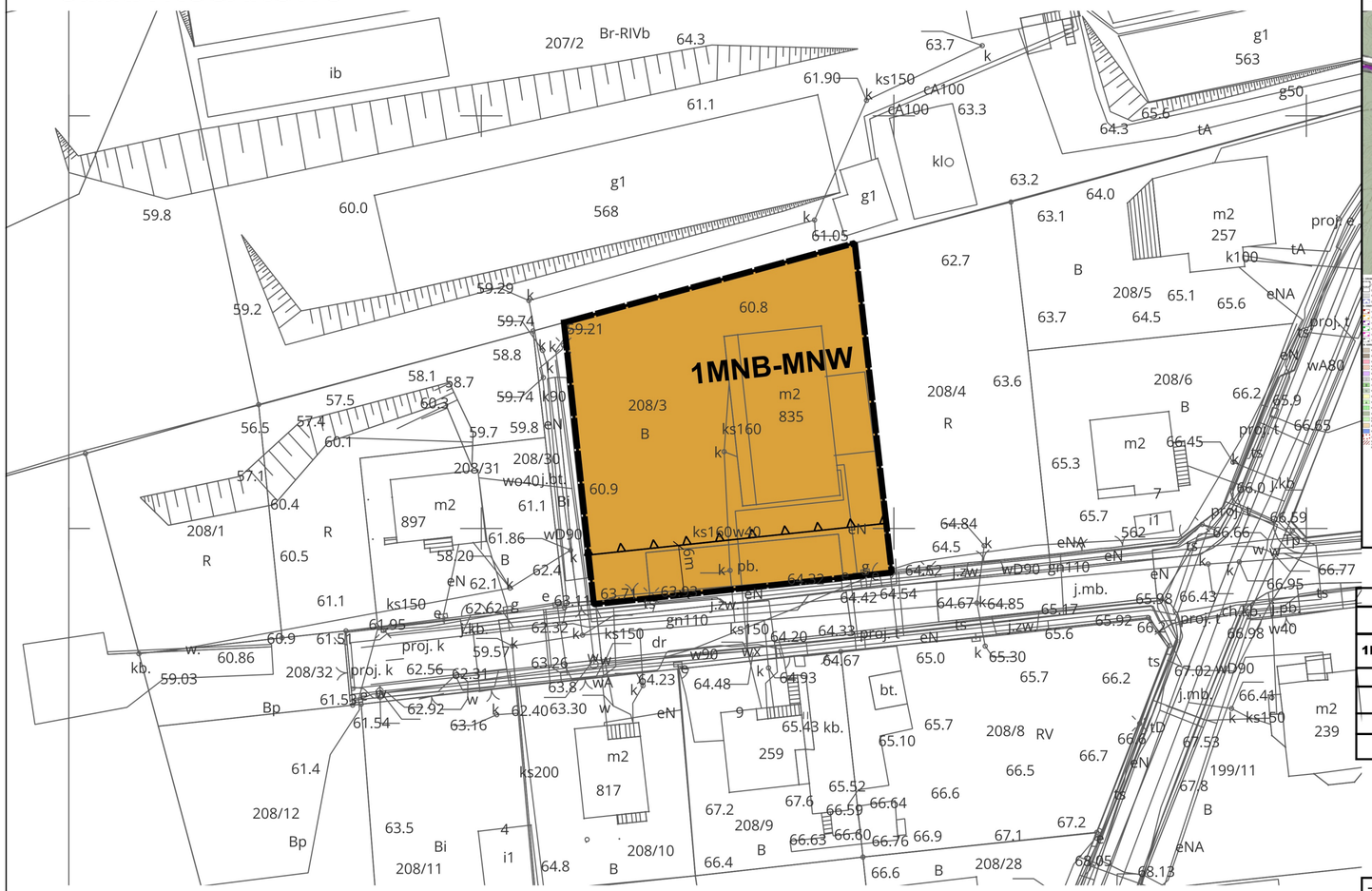
Zdjęcie nr 2 – Widok na teren od strony południowo-wschodniej. Widoczne uszkodzenia dachu w wyniku pożaru.



Zdjęcie nr 3 – Widok z wejściem na działkę. Widoczna roślinność ruderalna.

ZAŁĄCZNIK NR 3
ZAŁĄCZNIK GRAFINCZY DO PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 208/3, OBRĘB DĘBOGÓRZE, GMINA KOSAKOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 208/3, OBRĘB DĘBOGÓRZE, GMINA KOSAKOWO



Załącznik do Uchwały Nr..... z dnia.....
Rady Gminy Kosakowo.....

DW SPACE SP.Z O.O.		81-747 SOPOT UL. OKRZEI 13/4 TEL. 058 5511651
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 208/3, OBRĘB DĘBOGÓRZE, GMINA KOSAKOWO		
skala 1:500	Projektował:	dr inż. arch. Wanda Łaguna upr urb. nr 1614
załącznik nr 1		mgr inż. arch. Dominika Krefta

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE TERENÓW	PROGNOZOWANE ODDZIAŁYWANIE USTALEŃ PLANU
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNB-MNW)	-ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej; -zmiany w krajobrazie (nowe obiekty); -likwidacja miejsc bytowania lokalnej fauny; -nowe źródło hałasu (niewielkie) -nowe źródło ścieków i odpadów; -wzrost zapotrzebowania na wodę, energę elektryczną;

Układ współrzędnych EPSG PL-2000 - strefa 6
Mapa z państwowego zasobu geodezyjnego
Starostwa Powiatowego w Pucku

Załącznik 3 do: ZAŁĄCZNIK GRAFINCZY DO PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 208/3, OBRĘB DĘBOGÓRZE, GMINA KOSAKOWO

DW SPACE		Firma Usługowo-Projektowa DW Wanda Łaguna ul. Okrzei 13/4 81-747 Sopot
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 208/3, OBRĘB DĘBOGÓRZE, GMINA KOSAKOWO		
skala 1:500	Autorzy:	dr inż. arch. Wanda Łaguna upr urb. nr 1614
załącznik nr 3		mgr inż. arch. Dominika Krefta

Wójt Gminy Kosakowo

RAPORT Z KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA DZIAŁKI NR 208/3, OBRĘB DĘBOGÓRZE, GMINA KOSAKOWO

Kosakowo, listopad 2026 r.

DW SPACE
sp. z o. o.

Spis treści

I. WPROWDZENIE....3
1. Podstawa prawna. 3
2. Przedmiot i zakres opracowania 3
II. FORMY ORAZ PRZEBIEG PROCESU KONSULTACJI 3
1. Zbieranie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego....4
2. Spotkanie otwarte....4
3. Punkt konsultacyjny....5
III. WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH – PODSUMOWANIE 5
IV. ZAŁĄCZNIKI 5

I. WPROWDZENIE

1. Podstawa prawna.

Konsultacje społeczne stanowią jedno z narzędzi partycypacji społecznej w procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dalej – upzp; Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w rozdziale 1a określa zasady przeprowadzania takich konsultacji. Obowiązek ich przeprowadzenia wynika bezpośrednio z art. 13i ust. 3 pkt 9 upzp.

Zgodnie z art. 8i ust. 1 upzp formami konsultacji społecznych są:

1) Zbieranie uwag:
2) Spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty, poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego;
3) Spotkania plenerowe lub spacery studyjne, zorganizowane na obszarze objętym aktem planowania przestrzennego;
4) Ankiety lub geoankiety;
5) Wywiady, prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżury projektanta.

Konsultacje społeczne prowadzi się z wykorzystaniem co najmniej formy, o której mowa w pkt. 1, jednej z form, o których mowa w pkt. 2 oraz z jednej z form, o których mowa w pkt. 3-5.

Obowiązek opracowania raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych wynika z art. 8k ust. 2 upzp. Raport opracowuje się przed przedstawieniem radzie gminy projektu aktu planowania przestrzennego. Zgodnie z przytoczonym przepisem raport zawiera w szczególności wykaz zgłoszonych uwag propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

2. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotowy Raport jest podsumowaniem etapu konsultacji społecznych przeprowadzonych w terminie od 28 września 2026 r. do 25 października 2023 r. przez Wójta Gminy Kosakowo, w związku z procesem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3, obręb Dębogórze, gmina Kosakowo, sporządzonego na podstawie Uchwały nr XXXV/206/2025 Rady Gminy Kosakowo z dnia 03 października 2025 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obszarze gminy Kosakowo.

II. FORMY ORAZ PRZEBIEG PROCESU KONSULTACJI

Zgodnie z art. 8h. 1. Wójt Gminy Kosakowo poinformowała o sposobach. Miejscach i termiach prowadzenia konsultacji społecznych. Treść ogłoszenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Raportu.

Konsultacje społeczne prowadzone były w formie:

- zbieranie uwag;

- spotkanie otwarte;

- punkt konsultacyjny.

Termin składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegach w dniach od 28 września 2026 r. do 25.10.2026 r.

Spotkanie otwarte z udziałem Projektanta odbyło się w dniu 12 października 2026 r., o godzinie 16:00 w Kosakowskim Centrum Kultury przy ulicy Kaszubskiej 11 w Pierwoszynie.

Punkt konsultacyjny prowadzony był w dniu 05 października 2026 r. o godzinie 15:45, w Bibliotece Publicznej Gminy Kosakowo, przy ulicy Fiołkowej 2a.

W dniu 28 września 2026 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikiem graficznym i prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kosakowo pod poniższym linkiem:

https://bip.kosakowo.pl/a,18343,projekt-mpzp-dla-dzialki-nr-2083-obreb-debogorze-gmina-kosakowo-do-konsultacji-publicznych-w-dniach-.html

1. Zbieranie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zbierane były w terminie od 28 września 2026 r. do 25 października 2026 r.

Uwagi można było składać na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej (e-mail, ePUAP, e-doręczenia) na urzędowym formularzu. Adres do doręczeń: Urząd Gminy Kosakowo, ul. Żeromskiego 69, 81-198 Kosakowo lub elektronicznie: email: boi@kosakowo.pl; eDoręczenia: AE:PL-93660-20941-JJIIA-14; EPUAP: /000531708/skrytka.

W wyznaczonym terminie nie zostały złożone uwagi do projektu planu.

Protokół z zbierania uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo, stanowi załącznik nr 2.

Wykaz z zbierania uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo, stanowi załącznik nr 3.

2. Spotkanie otwarte

Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 12 października 2026 r. od godziny 16.00 w Kosakowskim Centrum Kultury w Pierwoszynie.

Na zorganizowane przez Wójta Gminy Kosakowo spotkanie w ramach konsultacji społecznych poza przedstawicielami organizatora dyskusji i projektantem planu nie zgłosiła się

żadna osoba fizyczna ani prawna. Dyskusji nie przeprowadzono z uwagi na brak uczestników zainteresowanych udziałem w takowej.

Protokół z spotkania otwartego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo, stanowi załącznik nr 4.

3. Punkt konsultacyjny

Konsultacje społeczne w postaci punktu konsultacyjnego były prowadzone dnia 5 października od godz. 15:45 w Bibliotece Publicznej Gminy Kosakowo.

W toku konsultacji społecznych w formie prowadzenia punktu konsultacyjnego, w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.

Protokół z prowadzenia punktu konsultacyjnego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo, stanowi załącznik nr 5.

III. WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH – PODSUMOWANIE

Podczas trwania konsultacji społecznych nie zostały złożone uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.

Zgodnie z art. 13i ust.3 pkt. 12 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia się Radzie Gminy Kosakowo wraz z niniejszym raportem z konsultacji społecznych.

IV. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1 – Ogłoszenie Wójta Gminy Kosakowo o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo z dnia 28.10.2026

Załącznik nr 2 – Protokół z czynności prowadzonych w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo – zbieranie uwag.

Załącznik nr 3 – Wykaz uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.

Załącznik nr 4 – Protokół z czynności prowadzonych w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo – spotkanie otwarte.

Załącznik nr 5 - Protokół z czynności prowadzonych w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo – punkt konsultacyjny.

Załącznik nr 1 – Ogłoszenie Wójta Gminy Kosakowo o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo z dnia 28.08.2026 r.

GMINA KOSAKOWO
WWW.KOSAKOWO.PL

Wójt Gminy Kosakowo
tel. 58 660 43 13
mail planowanie@kosakowo.pl

PP.6722.1.2025

Kosakowo, dnia 28.08.2026 r.

O G Ł O S Z E N I E

Na podstawie art. 27b ust.4 pkt 4d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), art. 39 i art. 54 ust. 3 ustawy 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 670) oraz uchwały Nr XXXV/206/2025 Rady Gminy Kosakowo z dnia 3 października 2025 r.

WÓJT GMINY KOSAKOWO

Zawiadamia

o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.

Termin i formy konsultacji: Konsultacje prowadzone będą w terminie od 28.09.2026 r. do 25.10.2026 r. w formie:

- zbierania uwag;
- spotkania otwartego;
- punktu konsultacyjnego.

Udostępnienie dokumentacji: Projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony jest:

1. W Urzędzie Gminy Kosakowo, ul. Żeromskiego 69, w godzinach pracy urzędu.
2. W Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: https://bip.kosakowo.pl/m,1076,125-projekt-mpzp-ul-grzybowa-dz-2083.html

Składanie uwag:

- **Forma:** Uwagi można składać na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej (e-mail, ePUAP, e-doręczenia) na urzędowym formularzu.
- **Dane wymagane:** Imię i nazwisko/nazwa, adres, e-mail (opcjonalnie), wskazanie czy składający jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym nieruchomości.
- **Wzór formularza:** Dostępny na stronie BIP referatu ds. Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego oraz w Urzędzie Gminy Kosakowo.
- **Adres do doręczeń:** Urząd Gminy Kosakowo, ul. Żeromskiego 69, 81-198 Kosakowo lub elektronicznie: email: boi@kosakowo.pl; eDoręczenia: AE:PL-93660-20941-JJIIA-14; EPUAP: /000531708/skrytka

Terminy konsultacji:

- **Zbieranie uwag:** w dniach od 28.09.2026 r. do 25.10.2026 r.
- **Spotkanie otwarte z udziałem Projektanta:** 12.10.2026 r., poniedziałek, godz. 16:00, KOSAKOWSKIE CENTRUM KULTURY ul. Kaszubska 11, Pierwoszyno.
- **Punkt konsultacyjny:** 05.10.2026 r., poniedziałek, godz. 15:45, w Bibliotece Publicznej Gminy Kosakowo, ul. Fiołkowa 2a.

Wójt Gminy Kosakowo
Eunika Niemc

Klauzula informacyjna (RODO)

- **Administrator danych:** Wójt Gminy Kosakowo, ul. Żeromskiego 69, 81-198 Kosakowo, adres e-mail: inspektor@cbi24.pl, tel.58 660 43 00
- **Cel przetwarzania:** Realizacja zadań związanych ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- **Podstawa przetwarzania danych:** Art. 6 ust. 1 lit. c RODO oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **Okres przechowywania:** Dane będą przechowywane wieczyście zgodnie z klasyfikacją archiwizacyjną.
- **Prawa osób:** Mają Państwo prawo żądania od administratora dostępu do swoich danych, ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania, a w przypadku naruszeń – wniesienia skargi do Prezesa UODO.
- **Odbiorca Danych:** Dane osobowe są zabezpieczone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a ich odbiorcami mogą być podmioty uprawnione do ujawnienia im danych na mocy przepisów prawa oraz podmioty przetwarzające dane osobowe w ramach świadczenia usług dla administratora
- **Pełna klauzula informacyjna RODO:** dostępna na stronie https://bip.kosakowo.pl/m,853,rodo.html

Załącznik nr 2 – Protokół z czynności prowadzonych w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo – zbieranie uwag.

GMINA KOSAKOWO
WWW.KOSAKOWO.PL

Protokół z konsultacji publicznych
przeprowadzonych
od 28.09.2026 r. do 25.10.2026 r.
– zbieranie uwag

PROTOKÓŁ

z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji publicznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo. – zbieranie uwag.

Protokół sporządzony został w dniu 29 października 2026 roku przez Agnieszkę Jesionowską, Inspektor Referatu ds. Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego.
Na podstawie art. 8i ust.7 w związku z art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 roku pozycja 538 z późniejszymi zmianami).
W dniu 28 sierpnia 2026 r. podano do publicznej wiadomości informację o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo, w terminie od 28.09.2026 r. do 25.10.2026 r. Informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych ogłoszono poprzez:
– ogłoszenie w Gazecie Wyborczej;
– tablicę ogłoszeń Urzędu Gminy Kosakowo;
– stronę internetową https://gminakosakowo.pl/ w aktualnościach;
– Biuletyn Informacji Publicznej;
– Biuletyn Gminny Rady i Wójta Gminy Kosakowo.

W wyznaczonym terminie składania wniosków i uwag w ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo, **nie wpłynęła żadna uwaga ze strony zainteresowanych podmiotów oraz osób fizycznych**.
Mając na uwadze powyższe stwierdza się, że przedmiotowy projekt planu miejscowego nie wzbudził zastrzeżeń ze strony mieszkańców oraz innych zainteresowanych stron, a tym samym procedurę zbierania uwag uznaje się za zakończoną.

WÓJT
GMINY KOSAKOWO
Eunika Niemc

Wójt Gminy Kosakowo

Gmina Kosakowo ul. Żeromskiego 69 81-198 Kosakowo tel. 58 660 43 13 planowanie@kosakowo.pl NIP 587 15 69 970

Załącznik nr 3 – Wykaz uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGODPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 208/3, OBRĘB DĘBOGRÓRZE, GMINA KOSAKOWO

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga *)	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
Brak zgłoszonych uwag w ramach konsultacji społecznych w terminie						

.....

(podpis Wójta)

**) należy podać informację pozwalającą na identyfikację obszaru, którego dotyczy wniosek, np. numer działki ewidencyjnej, nazwę i numer obrębu ewidencyjnego, nazwę ulicy, nazwę miejscowości.*

Załącznik nr 4 – Protokół z czynności prowadzonych w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo – spotkanie otwarte.

GMINA KOSAKOWO
WWW.KOSAKOWO.PL

Protokół z konsultacji publicznych przeprowadzonych dnia 12.10.2026 r.

PROTOKÓŁ
z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo – spotkanie otwarte.

Protokół sporządzony został w dniu 13 października 2026 roku przez Agnieszkę Jesionowską, Inspektor Referatu ds. Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego.
Na podstawie art. 8i ust.7 w związku z art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 roku pozycja 538 z późniejszymi zmianami).
W dniu 28 sierpnia 2026 r. podano do publicznej wiadomości informację o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo. Informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych ogłoszono poprzez:
– ogłoszenie w Gazecie Wyborczej;
– tablicę ogłoszeń Urzędu Gminy Kosakowo;
– stronę internetowej https://gminakosakowo.pl/;
– Biuletyn Informacji Publicznej;
– Biuletyn Gminnym Rady i Wójta Gminy Kosakowo.

Spotkanie otwarte z udziałem projektanta w ramach konsultacji społecznych odbyło się **dnia 12 października 2026 r.** od godz. 16.00 w Kosakowskim Centrum Kultury w Pierwoszynie.
Do spotkania przygotowano prezentacją projektu planu przez Głównego projektanta opracowania.
Na zorganizowane przez Wójta Gminy Kosakowo spotkanie w ramach konsultacji społecznych poza przedstawicielami organizatora dyskusji i projektantem planu nie zgłosiła się żadna osoba fizyczna ani prawna. Dyskusji nie przeprowadzono z uwagi na brak uczestników zainteresowanych udziałem w niej. Nie podjęto żadnych ustaleń

Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8d ust. 2 ustawy w przypadku przeprowadzenia dyskusji publicznej za pomocą środków porozumiewania się na odległość:
Nie dotyczy.

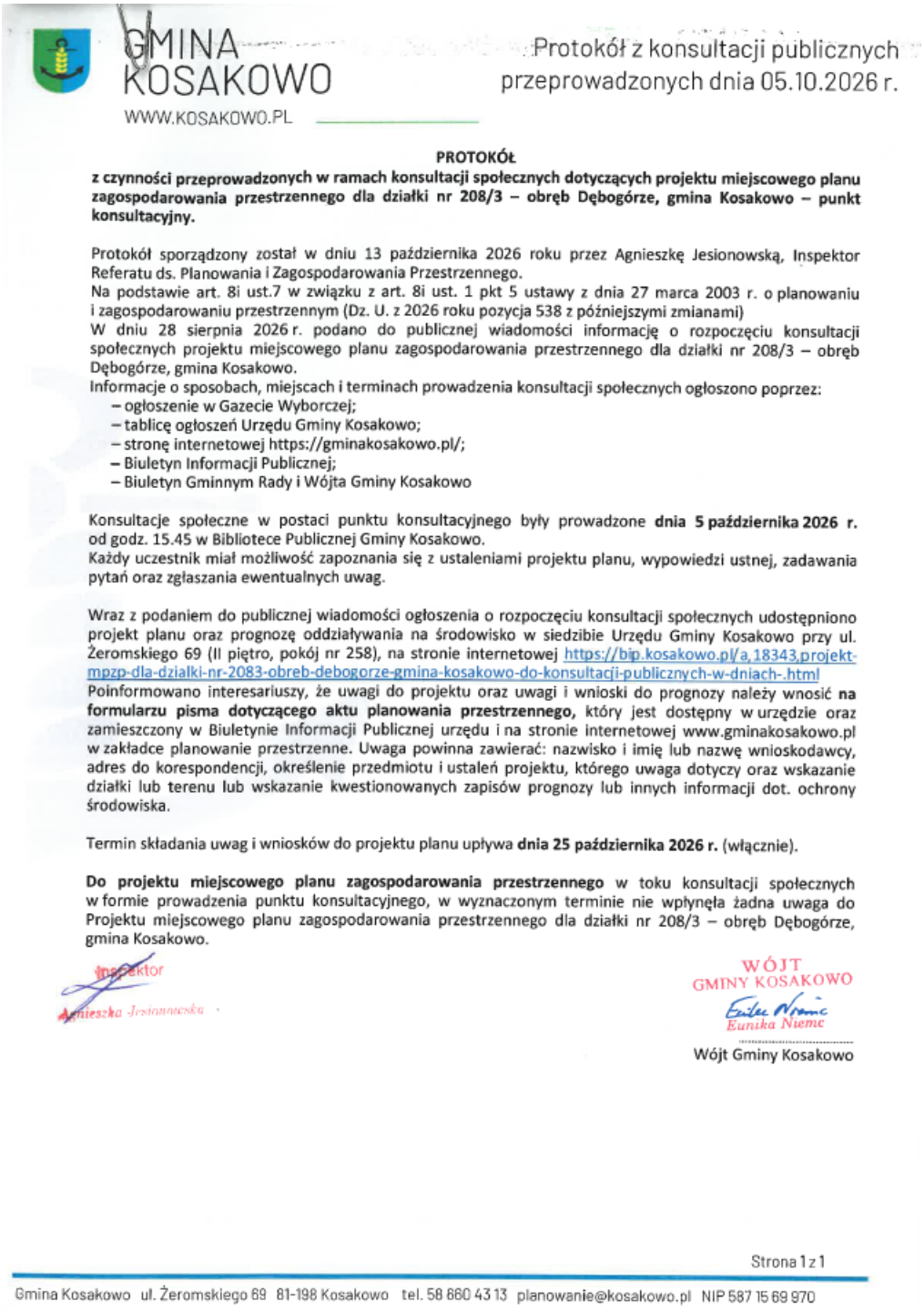
Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Protokół zawiera 1 stronę.
Protokół sporządziła: Agnieszka Jesionowska
.....
(podpis)

WÓJT
GMINY KOSAKOWO
Eunika Nieme
Eunika Nieme
.....
Wójt Gminy Kosakowo

Gmina Kosakowo ul. Żeromskiego 69 81-198 Kosakowo tel. 58 660 43 13 planowanie@kosakowo.pl NIP 587 15 69 970

Załącznik nr 5 - Protokół z czynności prowadzonych w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo – punkt konsultacyjny.



GMINA KOSAKOWO
WWW.KOSAKOWO.PL

Protokół z konsultacji publicznych przeprowadzonych dnia 05.10.2026 r.

PROTOKÓŁ

z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo – punkt konsultacyjny.

Protokół sporządzony został w dniu 13 października 2026 roku przez Agnieszkę Jesionowską, Inspektor Referatu ds. Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego.
Na podstawie art. 8i ust.7 w związku z art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 roku pozycja 538 z późniejszymi zmianami)
W dniu 28 sierpnia 2026 r. podano do publicznej wiadomości informację o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.
Informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych ogłoszono poprzez:
- ogłoszenie w Gazecie Wyborczej;
- tablicę ogłoszeń Urzędu Gminy Kosakowo;
- stronę internetowej https://gminakosakowo.pl/;
- Biuletyn Informacji Publicznej;
- Biuletyn Gminnym Rady i Wójta Gminy Kosakowo

Konsultacje społeczne w postaci punktu konsultacyjnego były prowadzone **dnia 5 października 2026 r.** od godz. 15.45 w Bibliotece Publicznej Gminy Kosakowo.
Każdy uczestnik miał możliwość zapoznania się z ustaleniami projektu planu, wypowiedzi ustnej, zadawania pytań oraz zgłaszania ewentualnych uwag.

Wraz z podaniem do publicznej wiadomości ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych udostępniono projekt planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Kosakowo przy ul. Żeromskiego 69 (II piętro, pokój nr 258), na stronie internetowej https://bip.kosakowo.pl/a,18343,projekt-mpzp-dla-dzialki-nr-2083-obreb-debogorze-gmina-kosakowo-do-konsultacji-publicznych-w-dniach-.html
Poinformowano interesariuszy, że uwagi do projektu oraz uwagi i wnioski do prognozy należy wnosić **na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego,** który jest dostępny w urzędzie oraz zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu i na stronie internetowej www.gminakosakowo.pl w zakładce planowanie przestrzenne. Uwaga powinna zawierać: nazwisko i imię lub nazwę wnioskodawcy, adres do korespondencji, określenie przedmiotu i ustaleń projektu, którego uwaga dotyczy oraz wskazanie działki lub terenu lub wskazanie kwestionowanych zapisów prognozy lub innych informacji dot. ochrony środowiska.

Termin składania uwag i wniosków do projektu planu upływa **dnia 25 października 2026 r.** (włącznie).

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w toku konsultacji społecznych w formie prowadzenia punktu konsultacyjnego, w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 208/3 – obręb Dębogórze, gmina Kosakowo.

Inspektor
Agnieszka Jesionowska

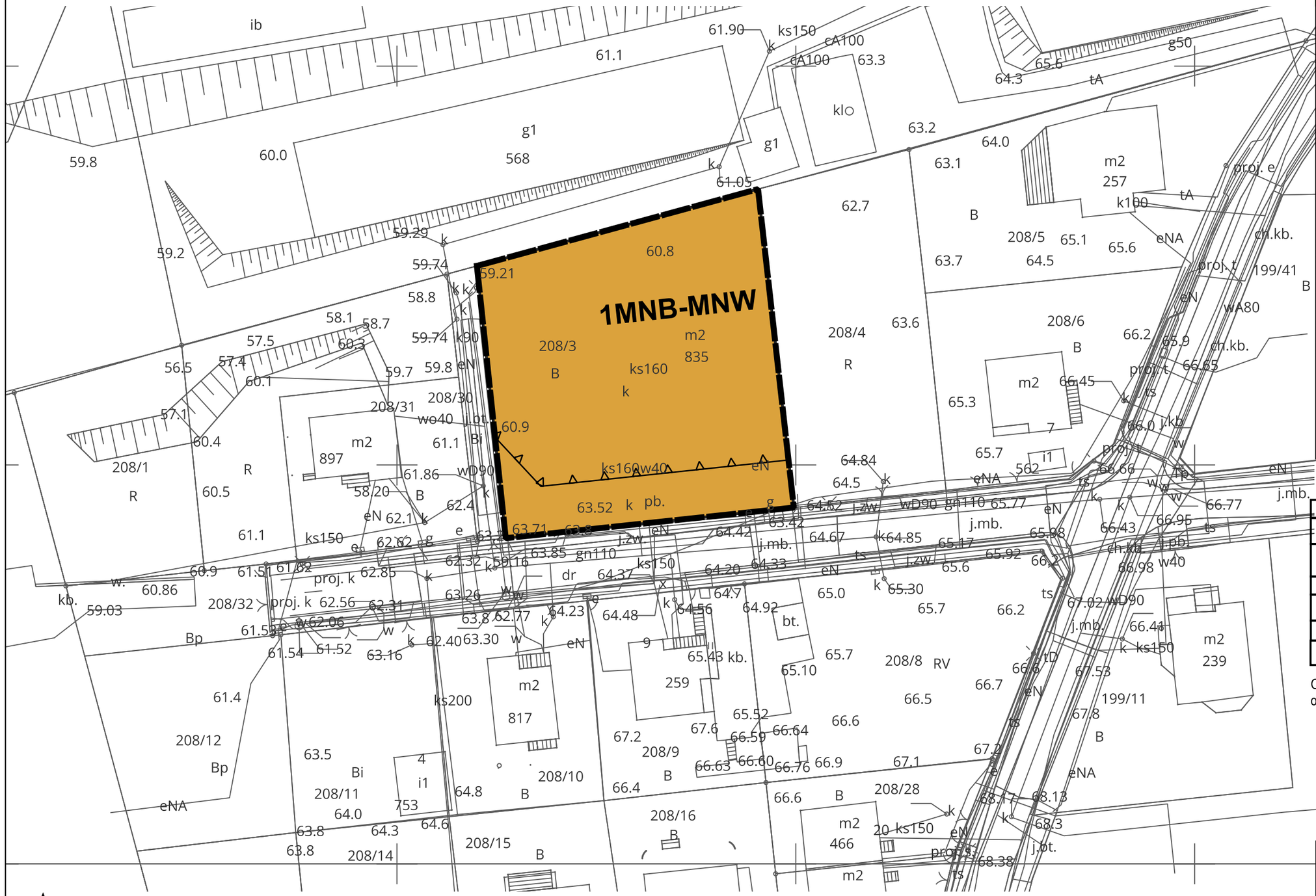
WÓJT
GMINY KOSAKOWO
Eunika Niemc

Wójt Gminy Kosakowo

Strona 1 z 1

Gmina Kosakowo ul. Żeromskiego 69 81-198 Kosakowo tel. 58 660 43 13 planowanie@kosakowo.pl NIP 587 15 69 970

ZAŁĄCZNIK NR 3
ZAŁĄCZNIK GRAFINCZY DO PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 208/3, OBRĘB DĘBOGÓRZE, GMINA KOSAKOWO


1MNB-MNW
208/3
B
m2
835
ks160
k
60.8
60.9
63.52 k pb.
ks160w40
eN
ib
61.90
ks150
cA100
63.3
61.1
g1
568
59.8
60.0
61.05
62.7
63.2
64.0
63.1
64.3
65.6
tA
g50
klo
m2
257
k100
B
208/5
65.1
65.6
eNA
63.7
64.5
proj. e
proj. t
199/41
cn.kb.
eN
wA80
208/6
66.2
65.9
66.65
66.45
65.3
7
65.7
i1
562
66.66
66.77
66.95
66.43
66.98
w40
65.98
65.17
65.92
66.2
65.6
65.30
64.84
64.5
64.62
wD90
gn110
65.77
j.mb.
64.67
64.85
64.42
64.20
64.33
64.37
63.42
63.71
63.85
62.85
62.56
62.31
62.06
62.40
63.30
63.26
63.16
63.8
62.77
64.23
64.48
64.56
64.92
65.43 kb.
65.10
65.52
66.59
66.64
66.63
66.60
66.76
66.9
67.1
67.2
67.6
66.6
66.4
65.0
65.7
66.7
66.5
208/8
RV
208/4
R
63.6
208/9
208/10
208/11
753
64.8
64.0
63.8
64.3
64.6
208/16
208/15
208/14
208/28
68.17
68.13
68.3
68.38
20
466
ks150
j.ot.
ts
67.02
67.53
66.41
66.8
67.8
199/11
B
m2
239
259
817
ks200
w.
60.86
59.03
kb.
proj. k
62.82
62.32
59.16
dr
bt.
9
4
i1
Bi
Bp
208/12
208/32
61.51
61.52
61.54
61.4
63.5
208/1
R
60.5
60.4
57.1
56.5
57.4
60.1
57.5
60.3
58.1
58.7
58.8
59.74
59.29
59.2
59.21
59.7
59.8
208/30
208/31
wo40
61.1
897
m2
61.86
wD90
58/20
62.4
62.1
61.1
ks150
63.71
63.8
63.52
eNA
562
i1
65.7
65.66
66.0
j.kb
w
j.mb.
eN
ch.ka
j.pb.
ts
w40
66.98
66.77
66.95
66.43