


PROSPEKT INFORMACYJNY

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2024.695 z dnia 2024.05.06).

Dane zawarte w niniejszym Prospekcie są zgodne z najlepszą wiedzą Dewelopera oraz przedstawione przy zachowaniu należytej staranności. Deweloper oświadcza, iż przy sporządzaniu informacji dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, których zamieszczenia wymaga prospekt informacyjny zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 r. korzystał z dokumentów publicznie udostępnionych m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy, z Systemów Informacji Przestrzennej, danych GUNB, danych GDOŚ, danych SOPO oraz danych różnych ogólnodostępnych portali i rejestrów danych (linki podane w opisach niniejszego prospektu). Należy mieć na uwadze, że dane na portalach internetowych mogą być zamieszczane z opóźnieniem, co może wpływać na zmiany w opisywanych w prospekcie sekcjach, a co jest niezależne od możliwości Dewelopera w zakresie tych sprawzeń. Zamieszczanie w niniejszym prospekcie pełnych linków umożliwi nabywcy samodzielną i łatwą weryfikację tych danych w przyszłości.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego. Data sporządzenia prospektu 05.03.2026 r.

	<p>Przedsięwzięcie deweloperskie Ahoj Pogórze</p> <p>Budowa 20 budynków mieszkalnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej ,lokale ozn. nr 1 do 40 oraz 3 budynków garażowych wraz z komunikacją wewnętrzną</p> <p>Pogórze, ul. Feliksa Dorsza, Gmina Kosakowo, powiat pucki województwo pomorskie, obręb Podgórze, działka nr 58/2, Identyfikator 221105_2.0007.58/2</p>
	<p>Etap 1 – 4 budynki mieszkalne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej.</p> <p>Rozmieszczenie budynków w ramach etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego.</p>

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Novisa Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000973276
Adres	ul. Cieślowskich 53, 03-017 Warszawa, adres do korespondencji: ul. Cieślowskich 53, 03-017 Warszawa
Numer NIP i REGON	7010044936 140733062
Numer telefonu	+48 22 545 70 20
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@novisa.pl, dok@novisa.pl
Numer faksu	fax +48 545 70 30
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.novisa.pl/

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Marki, ul. Wileńska, Osiedle Manufaktura Marki
Data rozpoczęcia	1.04.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.12.2023
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ożarów Mazowiecki, ul. Piłsudskiego 2 i 4, Osiedle Miasto Ogród 3
Data rozpoczęcia	30.11.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02.07.2024
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Łódź ul. Zygmunta „Zielone Ogrody”

Data rozpoczęcia	25.07.2023 r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.01.2026 r
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego, w tym na kwotę powyżej 100 000 złotych.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	<p>Pogórze, ul. Feliksa Dorsza, Gmina Kosakowo, powiat pucki województwo pomorskie, obręb 0007 Pogórze, działka nr 58/2, Identyfikator 221105_2.0007.58/2</p> <p>Rozmieszczenie budynków w ramach etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego.</p>
Numer księgi wieczystej	<p>Ryc. Schemat rozmieszczenia etapów przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>GD2W/00057035/2 - jako właściciel wpisany jest Marek Zduńczyk, przy czym w dziale II znajduje się wzmianka o wniosku DZ.KW./GD1W/484/26/1, z dnia 08 stycznia 2026 roku, dotyczącym wpisu spółki pod firmą Novisa Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON 140733062, KRS 0000973276), jako właścicielki na podstawie umowy sprzedaży z dnia 08 stycznia 2026 roku, Repertorium A nr 77/2026 sporządzonej przez notariusza Błażeja Szulca w Gdyni,</p>

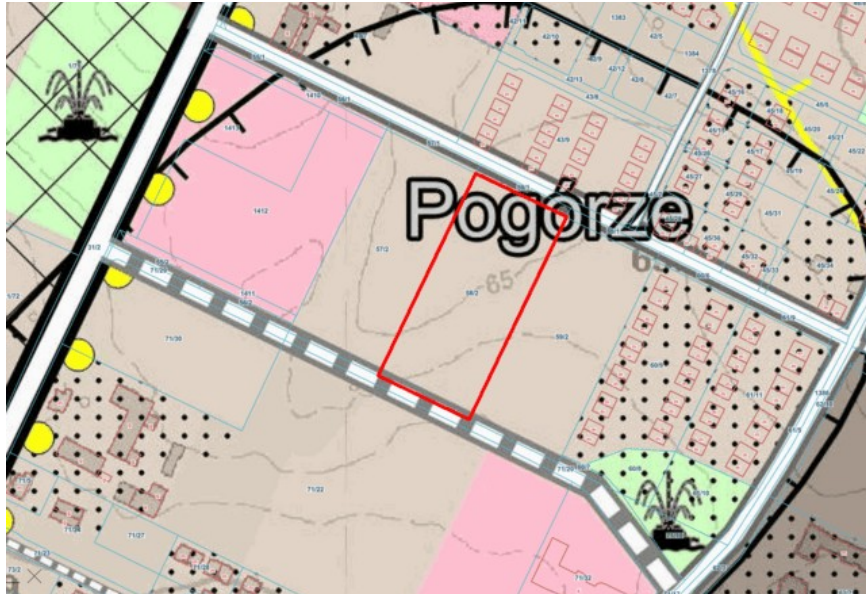
¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

⁴³⁾ Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział IV księgi wieczystej o numerze GD2W/00057035/2– BRAK WPISÓW i WZMIANEK O WNIOSEKACH
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	<p>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):</p> <ul style="list-style-type: none"> • ~930m na południowy-zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny osuwisk. • Od ~1km i dalej na północny-wschód od przedsięwzięcia deweloperskiego zaczyna się obszar lotniska wojskowego Gdynia Oksywie. Na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego (w tym na terenie przedsięwzięcia) jest obszar ograniczonego użytkowania ze względu na bliską obecność określony w dokumentacji planowanego lotniska Gdynia-Kosakowo. Zgodnie ze studium lotnisko wojskowe Gdynia Oksywie jest częścią bazy NATO Marynarki Wojennej RP. Lotnisko w kolejnych latach będzie użytkowane do celów wojskowych. • Strefa oddziaływania akustycznego 45dB od lotniska przebiega ~200m na północny-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. • ~850m na północ przebiegają dwa rurociągi paliwowe. Jeden z nich skręca na południe i przebiega ~680m na wschód. • ~370m na zachód przebiega linia średniego napięcia 110 kV. • ~600m na południe przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia ze strefą ograniczeń. • ~550m na północny-wschód są tereny KDZ - dróg publicznych klasy zbiorczej (ul. Derdowskiego). • ~700m na wschód zgodnie z planami miejscowymi znajdują się tereny zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Część z nich jest już zrealizowana, a na części za ul. Derdowskiego zabudowa może powstać w przyszłości. • Na obszarze do 1km znajdują się liczne stanowiska archeologiczne. • ~65m na zachód od zachodniej granicy terenu przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z planem miejscowym znajduje się teren UE - Teren usług edukacji. Obecnie nie ma tam jeszcze żadnej placówki oświaty, ale należy mieć na uwadze, że w przyszłości może się tam pojawić budynek lub zespół budynków o takiej funkcji. Będzie to wpływać na hałas oraz wzmożony ruch pieszo-jezdny w określonych godzinach dnia. • Dla obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego i terenów sąsiednich na dzień pisania prospektu informacyjnego jest procedowany nowy plan miejscowy. W przypadku uchwalenia nowego planu miejscowego mogą ulec zmianie zasady zagospodarowania terenu. • W granicach Gminy Kosakowo występują tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej decyzją nr 7/MON z dnia 17 lutego 2023 r. Decyzją objęto lotnisko wojskowe Gdynia Oksywie oraz tereny w Dębogórze, Pogórze, Mostach, Kosakowie i Pierwoszynie. W granicach terenów zamkniętych zlokalizowane są kompleksy wojskowe. Dla części z nich ustalono strefy ochronne wykraczające poza granice terenów zamkniętych. ~2,5km na północny-wschód jest kompleks wojskowy w Pierwoszynie - obowiązuje tam zewnętrzna strefa ochronna (ograniczonego użytkowania) dla składu materiałów wybuchowych w odległości 350 m od granicy kompleksu. • Zgodnie z dokumentami planistycznymi ~980m na północny-wschód znajduje się kolej aglomeracyjna • ~880m na południowy-zachód znajduje się strefa wojskowa • Na obszarach sąsiednich znajduje się liczna infrastruktura paliwowa, gazowa, wojskowa, portowa, OZE. Wiele z tych terenów znajduje się poza obszarem do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego, który należy opisać w prospekcie. W przypadku awarii, wybuchów itp. infrastruktura może mieć jednak oddziaływać na teren przedsięwzięcia dlatego w prospekcie wymieniono najważniejsze elementy tej infrastruktury z podaniem odległości od przedsięwzięcia deweloperskiego. • ~3km na północny-wschód znajduje się kompleks wojskowy w Pierwoszynie. • Podziemny Magazyn Gazu Kosakowo znajduje się ~4km na północ • Bałtycki Terminal Kontenerowy znajduje się ~2,6km na południowy-wschód od inwestycji. • PERN Baza Paliw nr 21 Dębogórze – część C znajduje się ~4km na północny-zachód od inwestycji. • PERN Baza Paliw nr 22 w Dębogórze – część B znajduje się ~3,8km na północny-zachód od inwestycji. • Centrum RTCN Chwaszczyno znajduje się ~13km na południowy-zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego (Chwaszczyno, ul. Rewerenda). • Port Service znajduje się ~22km na południowy-wschód (ul. Sucharskiego 75). • Gdańska Grupa LOTOS znajduje się ~29km na południowy-wschód (ul. Elbląska 135). • Baza Manipulacyjna PERN znajduje się ~28km na południowy-wschód od terenu inwestycji. (ul. Kępna 16). • ~370m na zachód przebiega linia średniego napięcia 110 kV. ~370m na zachód przebiega linia średniego napięcia 110 kV. ~600m na południe przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia ze strefą ograniczeń. • PGE Energia Ciepła oddział Wybrzeże w Gdyni znajduje się ~1,8km na południe od inwestycji. • Port Czystej Energii znajduje się w Gdańsku ~27km na południe od inwestycji. • Najbliższa strefa wyłączona wokół turbin wiatrowych znajduje się ~8,8km na południowy-zachód od inwestycji. • Bateria przeciwlotnicza Babie Doły znajduje się 3,5km na wschód. • Zgodnie ze studium gminy Gdynia „Obiekty szczególnie uciążliwe dla środowiska Zakłady przemysłowe posiadające instalacje potencjalnie szczególnie uciążliwe dla środowiska, objęte obowiązkiem posiadania pozwolenia zintegrowanego na terenie Gdyni to: Elektrociepłownia Gdyńska (~1,8km na południe od inwestycji), „Galwanizernia Radmor Sp. z o.o. (~3,4km na południe od inwestycji), EUROGAZ-GDYNIA Sp. z o.o. (3,4km na południe od inwestycji), CTL Północ Sp. z o.o. (~4,6km na południe od inwestycji). Zakłady w Gdyni stwarzające zagrożenie wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej to: Morski Terminal LPG ONICO GAS Sp. z o.o. (~6,1km na południowy-wschód od inwestycji), KOOLE TANKSTORAGE GDYNIA Sp. z o.o.

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

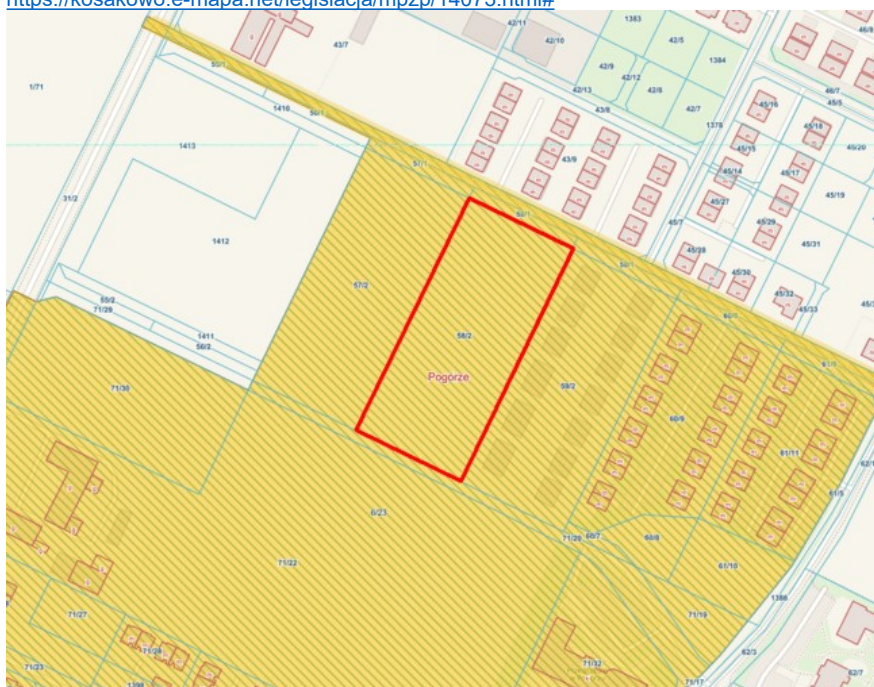
	<p>(~4,8km na południowy-wschód od inwestycji), EUROGAZGDYNIA Sp. z o.o. (~3,4km na południe od inwestycji). Obiekty uciążliwe dla środowiska to: Grupowa Oczyszczalnia ścieków „Dębogórze” (~4km na zachód), Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych „Eko Dolina” Sp. z o.o. w Łężycach (~9,6km na południowy-zachód od inwestycji) oraz składowisko odpadów paleniskowych z elektrociepłowni w Rewie (składowania odpadów na składowisku zaprzestano od 01.01.2012 r.) (~6km na północ od inwestycji).”</p> <ul style="list-style-type: none"> • Najbliższe strefy dopuszczalnej lokalizacji turbin znajdują się ~1,2km na wschód i ~2,1km na zachód od inwestycji. • Dokumenty planistyczne dla analizowanego obszaru zakładają rozbudowę lotniska Gdynia-Kosakowo. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie określenia lotnisk międzynarodowych wymieniono 19 portów lotniczych, ale na liście, w porównaniu z poprzednią wersją rozporządzenia z roku 2015, nie ma lotniska Gdynia Kosakowo (wcześniej Gdynia Oksywie). <p>Wszystkie powyższe aspekty zostały opisane w niniejszym prospekcie informacyjnym w dalszych sekcjach.</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p>Na stronie BIP gminy Kosakowo https://bip.kosakowo.pl/m_1040_plan-ogolny-gminy.html widnieje uchwała nr IV/16/202 z dnia 11 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Gminy Kosakowo. W związku z tym, że gmina nie posiada jeszcze uchwalonego planu ogólnego gminy, to do 30 czerwca 2026 r. lub do czasu uchwalenia Planu Ogólnego Gminy (jeśli nastąpi to wcześniej) obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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. Tekst studium dostępny na https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=96 Rysunek studium dostępny na https://kosakowo.e-mapa.net/ Legenda studium dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/implementation/kosakowo/pln/legenda/000.png</p>  <p>Ryc. Fragment Studium Gminy Kosakowo. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. http://www.geogdansk.pl/ https://kosakowo.e-mapa.net/</p>
<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Obszar inwestycji objęty jest planem miejscowym - UCHWAŁA NR XVII/116/2019 RADY GMINY KOSAKOWO z dnia 2 lipca 2019 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze w gminie Kosakowo, rejon ulic: Dorsza, Kościuszki i Staszica. Tekst planu dostępny na https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=23 Legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=23 Zgodnie z planem miejscowym cały teren przedsięwzięcia inwestycyjnego znajduje się w ramach obszaru MN - Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej (szczegółowe opisy w dalszych sekcjach).</p>	



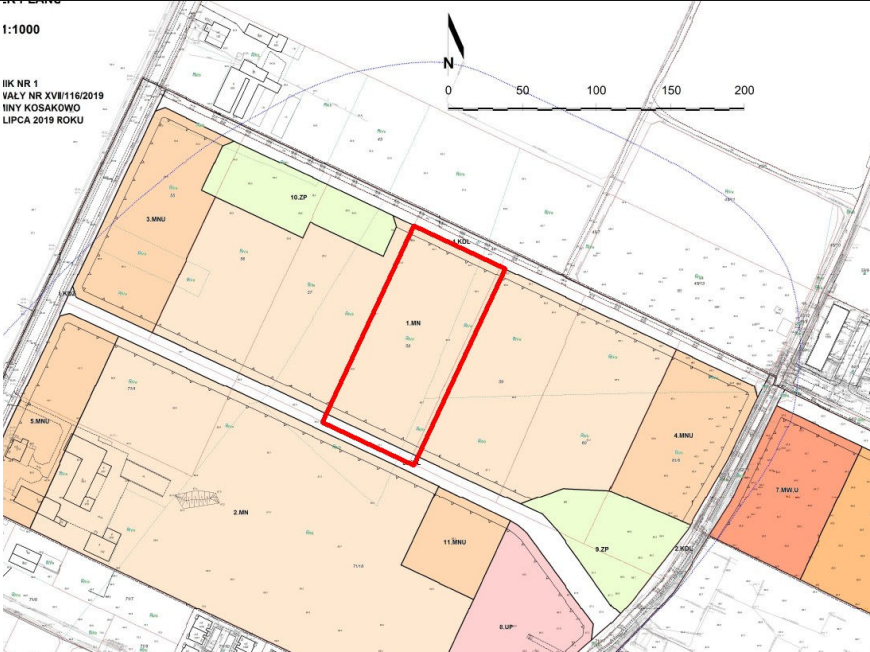
Ryc. Fragment planu miejscowego w wersji wektorowej. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. <https://kosakowo.e-mapa.net/>

Ryc. Fragment planu miejscowego w wersji analogowej. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=23>

Zgodnie z danymi <https://kosakowo.e-mapa.net/> dla analizowanego terenu na dzień pisania prospektu informacyjnego jest procedowany nowy plan miejscowy - Uchwała Nr LXXXIX/627/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26 stycznia 2023 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic: Feliksa Dorsza, Tadeusza Kościuszki, Wiejskiej, Adama Mickiewicza, Józefa Wybickiego i Kazimierza Pułaskiego <https://kosakowo.e-mapa.net/legislacja/mpzp/14073.html#>



Ryc. Obszar objęty procedurą przystąpienia do zmiany planu miejscowego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. <https://kosakowo.e-mapa.net/>

		 <p>W przypadku uchwalenia nowego planu miejscowego mogą ulec zmianie zasady zagospodarowania terenu.</p>
	<p>Miejscowy plan odbudowy</p>	<p>MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi.</p> <p>Zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Ochrony Przeciwoświsowej SOPO) https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl/gosc/?locale=pl na terenie Gminy są tereny osuwisk, ale są one zalkalizowane ~930m na południowy-zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego https://geoportals.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3</p> <p>Plan miejscowy obejmujący teren przedsięwzięcia deweloperskiego nie odwołuje się do miejscowego planu odbudowy i nie porusza aspektów dotyczących osuwisk.</p> <p>Zgodnie ze studium Gminy Kosakowo „W granicach Gminy występują zarówno osuwiska jak i tereny zagrożone ruchami masowymi. Wskazuje to na budowę geologiczną podatną na ruchy masowe. Ochrona przed osuwiskami powinna być realizowana poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prawidłowe odwodnienie terenu i odprowadzenie wód opadowych w sposób zorganizowany, szczególnie w trakcie deszczy nawaalnych, - pozostawieniem bez zabudowy obszaru osuwiska, terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz terenów do nich przyległych. Zarówno nadmierne obciążenie stoku, jak i wibracje związane z robotami ziemnymi i ruchem samochodowym mogą powodować przemieszczanie się mas ziemnych.” <p>Z analiz wynika, że gmina nie ma uchwalonego miejscowego planu odbudowy.</p>
	<p>Inne⁴</p>	<p>Strategia rozwoju Gminy Kosakowo na lata 2021-203 z perspektywą do roku 2040 https://bip.kosakowo.pl/m,929,strategia-rozwoju-gminy-kosakowo.html</p> <p>Gminna Ewidencja Zabytków w Gminie Kosakowo – wykaz i karty https://bip.kosakowo.pl/m,794,gminna-ewidencja-zabytkow.html</p> <p>Gminna Ewidencja Zabytków https://bip.kosakowo.pl/m,794,gminna-ewidencja-zabytkow.html</p> <p>Na BIP Gminy Kosakowo widnieje Program Ochrony Środowiska dla Gminy Kosakowo na lata 2026-2029 z perspektywą do roku 2033 https://bip.kosakowo.pl/a,18113,program-ochrony-srodowiska-dla-gminy-kosakowo-na-lata-2026-2029-z-perspektywa-do-roku-2033.html Program jest wyłożony do wglądu i jest możliwość składania uwag do programu.</p>

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

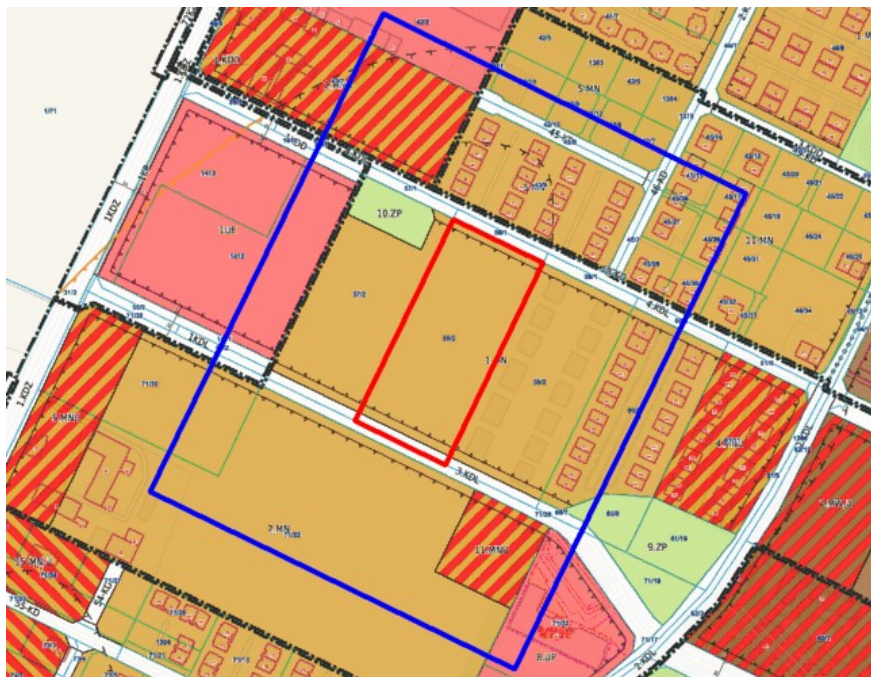
		<p>Na BIP Gminy Kosakowo widnieje obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego https://bip.kosakowo.pl/a,17908,o-b-w-i-e-sz-cz-e-n-i-e-o-wylozeniu-do-publicznego-wgladu-projektu-audytu-krajobrazowego-wojewodztwa.html</p> <p>Rozporządzenie z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie https://sip.lex.pl/#/act/16964625/441897041/warunki-techniczne-jakim-powinny-odpowiadac-budynki-i-ich-usytuowanie?keyword=rozporz%C4%85dzenie%20w%20sprawie%20warunk%C3%B3w%20technicznych%20jakim%20powinny%20odpowiada%C4%87%20budynki%20i%20ich%20usytuowanie&searchPit=2025-09-17&cm=SFIRST</p> <p>Uchwała krajobrazowa - Uchwała Rady Gminy Kosakowo nr LIII/385/2021 z dnia 29.04.2021 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych https://bip.kosakowo.pl/m,839,uchwala-krajobrazowa.html</p> <p>Na terenie inwestycji jest obszar ograniczonego użytkowania ze względu na bliską obecność lotniska wojskowego Gdynia Oksywie, określone w dokumentacji planowanego lotniska Gdynia-Kosakowo ~1,9km na północny-wschód (patrz opisy w dalszych sekcjach).</p> <p>Na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma form ochrony przyrody, nie ma form ochrony krajobrazu kulturowego, nie ma terenów osuwiskowych, nie ma terenów zagrożonych powodzią, nie ma cmentarzy (patrz opisy w dalszych sekcjach).</p> <p>Zgodnie z uchwałą nr 203/XVIII/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29.02.2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku obszar ograniczonego użytkowania wokół Port lotniczego Gdańsk-Rębiechowo znajduje się poza terenem przedsięwzięcia deweloperskiego. https://www.airport.gdansk.pl/data/uploads/Uchwala_Sejmiku_Wojewodztwa_Pomorskiego.pdf</p> <p>Zgodnie z danymi BIP Gminy w Kosakowie „Na terenie gminy Kosakowo nie został wyznaczony obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji - Rada Gminy Kosakowo nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art.8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r., poz.485 ze zm.).” https://bip.kosakowo.pl/m,1022,obszar-zdegradowany-i-obszar-rewitalizacji-na-terenie-gminy-kosakowo.html</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z §18 ust. 1 pkt 1) planu miejscowego tereny 1.MN mają przeznaczenie terenu „ tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej ” Fragment obszaru działki nr 58/2 w ramach etapu 3 jest obszarem zarezerwowanym na poszerzenie pasa drogowego (teren 3KDL- Tereny dróg publicznych klasy lokalnej).
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z §18 ust. 1 pkt 3) lit. d) planu miejscowego tereny dla terenu 1.MN „d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5”
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan miejscowy nie określa maksymalnej i minimalnej <u>nadziemnej</u> intensywności zabudowy – jest to nowe pojęcie wprowadzone tzw. wielką reformą planistyczną. §18 ust. 1 pkt 3) lit. c) i d) planu miejscowego określają jedynie minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5”. Jednak zgodnie z przepisami odnosić się on powinien zarówno do kondygnacji nadziemnych jak i podziemnych – w związku z tym pojęcia te oznaczać będą inne wartości.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z §18 ust. 1 pkt 3) lit. b) planu miejscowego dla terenu 1.MN „ wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 30 %”
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z §18 ust. 1 pkt 3) lit. f) planu miejscowego dla terenu 1.MN „wysokość zabudowy: do 9,5 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, na terenie działki nr 60 – do dwóch kondygnacji nadziemnych.”
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z §18 ust. 1 pkt 3) lit. e) planu miejscowego dla terenu 1.MN „minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50 %”.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z §18 ust. 1 pkt 9) lit. c) planu miejscowego dla terenu 1.MN wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych: - minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie, - 3 miejsca na 100 m ² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt, - wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową – według przepisów odrębnych”.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z planem miejscowym: „§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków: a) materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno; ceramiczne – cegła, materiały ceglopodobne (klinkier,

	<p>plytki ceramiczne); surowy lub barwiony beton; szkło,</p> <p>b) kolorystyka: stonowana, pastelowa lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (np. intensywnie żółte, zielone, niebieskie, fioletowe),</p> <p>c) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone;</p> <p>2) ustalenia dotyczące wymaganego kształtu i kąta nachylenia dachu dotyczą głównego budynku na działce; dla takich elementów budynku jak np.: zadaszone wejścia, lukarny oraz dla zabudowy pomocniczej (garaże, itp...) - kształt dachu dowolny;</p> <p>3) istniejące budynki o funkcji dopuszczalnej planem, których gabaryty, kształt dachu, bądź lokalizacja na działce wykraczają poza parametry ustalane w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy i rozbudowy bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do drogi."</p> <p>Dalej, § 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody, i krajobrazu kulturowego:</p> <p>1) na obszarze planu nie występują prawne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;</p> <p>2) na obszarze planu ustala się obowiązek:</p> <p>a) zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed wpływem wód;</p> <p>b) zagospodarowania odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,</p> <p>c) ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody."</p>
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Plan miejscowy nie porusza zagadnień dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z §12 planu miejscowego „1) w zakresie ochrony środowiska: cały obszar planu położony jest w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP – 111 Subniecka Gdańska; obowiązują przepisy odrębne”.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z planem miejscowym: „§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część obszaru objętego planem znajduje się w oznaczonych na rysunku planu granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych; prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.”
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z planem miejscowym: „§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: 1) w zakresie ochrony środowiska: cały obszar planu położony jest w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP – 111 Subniecka Gdańska; obowiązują przepisy odrębne; 2) w zakresie prawa lotniczego: a) na terenie opracowania obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji planowanego lotniska Gdynia - Kosakowo oraz istniejącego lotniska wojskowego Gdynia Oksywie; b) teren objęty planem znajduje się w odległości do 5 km od granicy lotniska (ok. 1 km) - zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków; 3) w zakresie obrony cywilnej: należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych; 4) w zakresie gospodarki ściekami: cały obszar planu znajduje się w granicach aglomeracji Gdynia; 5) z zakresu ochrony środowiska: w obszarze planu występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowej wielorodzinnej MW, mieszkaniowo-usługowej (MNU, MW,U), usług publicznych (z dopuszczeniem terenów związanych z czasowym pobylem dzieci i młodzieży - UP) - dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne.”
Warunki i	Dalej, „§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w związku z położeniem terenu w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia Oksywie na całym obszarze planu występuje ograniczenie wysokości budynków i budowli. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach powierzchni poziomej wewnętrznej, która usytuowana jest na wysokości 89 m n.p.m.”
	Zgodnie z §18 ust. 1 pkt 9) planu miejscowego dla terenu 1.MN zasady obsługi

	szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>komunikacyjnej: „a) dojazd do terenu od dróg 3.KDL, 4.KDL”.</p> <p>Dalej „§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</p> <p>1) zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:</p> <p>a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym stanowi ulica Wiejska, położona wzdłuż zachodniej granicy planu;</p> <p>b) na obszarze planu przewiduje się realizację układu dróg publicznych klasy lokalnej oraz dojazdowej, w tym połączenia z terenami zabudowy położonymi poza granicami planu”.</p> <p>Dojazd dla inwestycji został zaplanowany od północy, tj. od ul. Feliksa Dorsza. Droga (ciąg pieszo-jezdny) obsługująca poszczególne etapy przebiega przez etap 1, 2 i 3.</p> <p>Rozmieszczenie budynków w ramach etapów przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dostępu do drogi publicznej przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego.</p>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Zgodnie z planem miejscowym:</p> <p>§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</p> <p>(...)</p> <p>3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej:</p> <p>a) woda - z sieci wodociągowej;</p> <p>b) zabezpieczenie wody do celów p. poż. – przy rozbudowie instalacji przeciwpożarowych należy przewidzieć hydranty p. poż. nadziemne wg obowiązujących przepisów, przy urządzeniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej;</p> <p>c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdziałczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru;</p> <p>d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej;</p> <p>e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:</p> <p>- odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; obowiązuje retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp.,</p> <p>- wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne;</p> <p>f) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się zbiorniki indywidualne;</p> <p>g) ogrzewanie – z indywidualnych nisko emisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła lub sieci ciepłowniczej; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru, dopuszcza się kominki;</p> <p>h) telekomunikacja - na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;</p> <p>i) gospodarka odpadami - należy stworzyć warunki segregacji odpadów oraz odbioru odpadów</p> <p>z nieruchomości (w celu dalszego ich zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania;</p> <p>4) dodatkowe ustalenia:</p> <p>a) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, przy zachowaniu następujących zasad:</p> <p>- o ile to jest możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować przy istniejących drogach,</p> <p>- dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wzdłuż granic podziałów ewidencyjnych.”</p>
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	<p>Plany miejscowe obowiązujące na obszarze do 100m od terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • PLAN Uchwała nr XVII/116/2019 RADY GMINY KOSAKOWO z dnia 2 lipca 2019 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze w gminie Kosakowo, rejon ulic: Dorsza, Kościuszki i Staszica. Rysunek planu dostępny na https://kosakowo.e-mapa.net/ oraz w tekście planu (rysunki w wersji analogowej i wektorowej mogą się różnić). Tekst planu dostępny na https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=23 Legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=23 • PLAN - Uchwała Nr CVIII/786/2024 z dnia 2024-02-22 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic: Feliksa Dorsza, Tadeusza Kościuszki, Wiejskiej, Adama

Mickiewicza, Józefa Wybickiego i Kazimierza Pułaskiego - etap I. Rysunek planu dostępny na <https://kosakowo.e-mapa.net/> oraz w tekście planu (rysunki w wersji analogowej i wektorowej mogą się różnić). Tekst planu dostępny na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=17> Legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=17

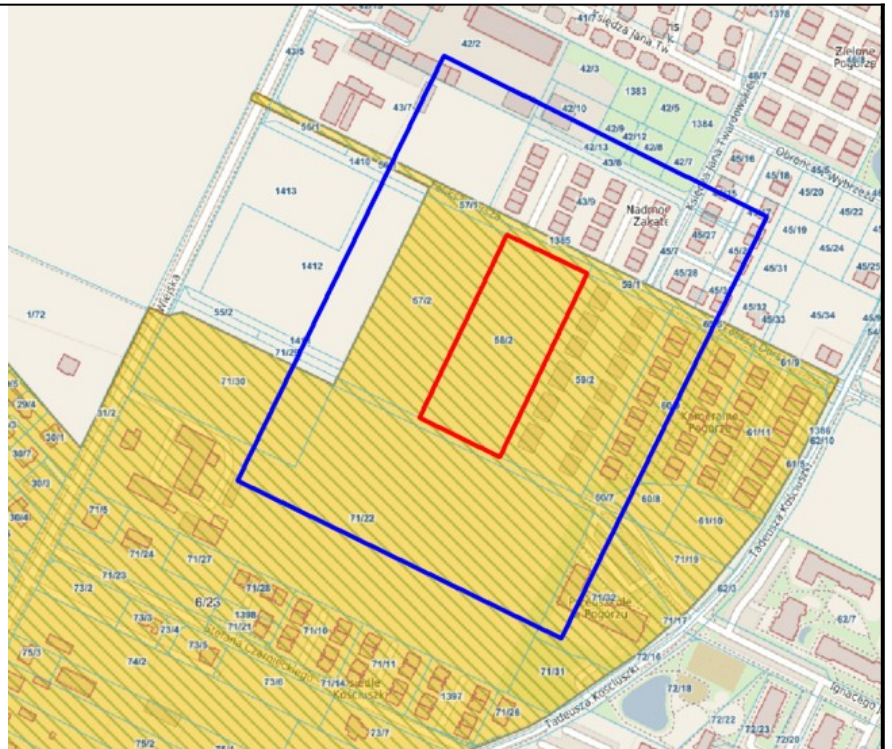
- **PLAN** - Uchwała Nr XVII/115/2019 z dnia 2019-07-02 w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gm. Kosakowo, w rejonie ulic: Wiejskiej, Ks. Jana Twardowskiego i Kościuszki. Rysunek planu dostępny na <https://kosakowo.e-mapa.net/> oraz w tekście planu (rysunki w wersji analogowej i wektorowej mogą się różnić). Tekst planu dostępny na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=34> Legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=34
- **PLAN** - Uchwała Nr XI/56/07 z dnia 2007-07-19 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze gm. Kosakowo. Rysunek planu dostępny na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Tekst uchwały dostępny na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=5> Legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=5



Ryc. Fragmenty planów miejscowych na obszarze do 100m od całego przedsięwzięcia deweloperskiego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 100m. <https://kosakowo.e-mapa.net/>

Zgodnie z danymi <https://kosakowo.e-mapa.net/> dla fragmentu obszaru do 100m od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego na dzień pisania prospektu informacyjnego jest procedowany nowy plan miejscowy - Uchwała Nr LXXXIX/627/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26 stycznia 2023 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic: Feliksa Dorsza, Tadeusza Kościuszki, Wiejskiej, Adama Mickiewicza, Józefa Wybickiego i Kazimierza Pułaskiego <https://kosakowo.e-mapa.net/legislacja/mpzp/14073.html#>

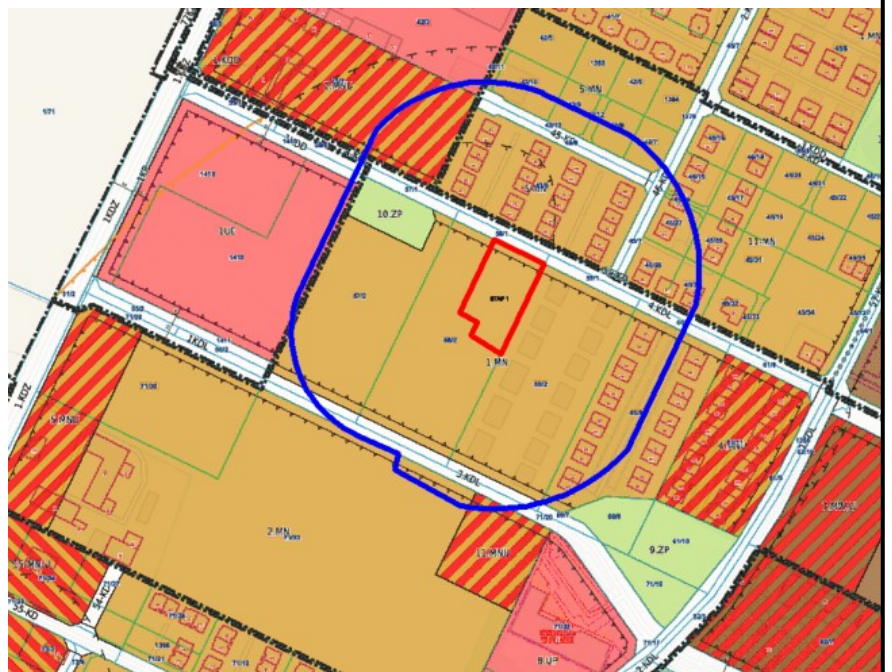
⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.



Ryc. Obszary przystąpienia do utworzenia/zmiany planów miejscowych na obszarze do 100m od całego przedsięwzięcia deweloperskiego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 100m. <https://kosakowo.e-mapa.net/>

Poniżej szczegółowa analiza założeń planu dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Rozmieszczenie budynków w ramach etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego.

Etap 1



Ryc. Fragmenty planów miejscowych. Czerwoną linią schematycznie oznaczono etap 1 przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 100m <https://kosakowo.e-mapa.net/>

Do 100m na północ

Do 100m na północ od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 4.KDL - Tereny dróg publicznych klasy lokalnej (ul. Feliksa Dorsza). Za ulicą są tereny 6-MN, 5-MN, 11-MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny 45-KD i 46-KD - Tereny ulic dojazdowych. Znajduje się tu powierzchnia ograniczająca wysokości zabudowy i obiektów

		<p>naturalnych lotniska Gdynia Oksywie. Jest tu strefa ochrony archeologicznej oraz strefy ograniczeń od istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia.</p> <p>Do 100m na wschód</p> <p>Do 100m na wschód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN - Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Znajduje się tu powierzchnia ograniczająca wysokości zabudowy i obiektów naturalnych lotniska Gdynia Oksywie. Jest tu strefa ochrony archeologicznej.</p> <p>Do 100m na południe</p> <p>Do 100m na południe od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN - Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 3.KDL - Tereny dróg publicznych klasy lokalnej. Za drogą są tereny 11.MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Są tereny 2.MN - Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej. Znajduje się tu powierzchnia ograniczająca wysokości zabudowy i obiektów naturalnych lotniska Gdynia Oksywie. Jest tu strefa ochrony archeologicznej.</p> <p>Do 100m na zachód</p> <p>Do 100m na zachód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN - Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 10.ZP - Tereny zieleni urządzonej. Dalej są tereny 1UE - Teren usług edukacji. Na północny-zachód są tereny 1KDD - Teren drogi dojazdowej (ul. Feliksa Dorsza), a za ulicą są tereny 2.MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Tereny 1U - Tereny zabudowy usługowej. Znajduje się tu powierzchnia ograniczająca wysokości zabudowy i obiektów naturalnych lotniska Gdynia Oksywie. Jest tu strefa ochrony archeologicznej.</p> <p>Wszystkie strefy funkcjonalne (przeznaczenie terenu) oraz zasady zagospodarowywania terenów dostępne są na rysunkach planów w systemie informacji przestrzennej https://kosakowo.e-mapa.net/ oraz w tekstach planów miejscowych (linki wyżej).</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>Etap 1</p> <p>Do 100m na północ</p> <p>Do 100m na północ od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 4.KDL – wskaźnik nie dotyczy. Za ulicą są tereny 6-MN - zgodnie z kartą 6 planu miejscowego pkt. 6 lit. „4) intensywność zabudowy: (...) maksymalna: 0,5.” Tereny 5-MN - zgodnie z kartą 5 planu miejscowego pkt. 6 lit. 4) „intensywność zabudowy: (...) maksymalna: 0,5”. Tereny 11-MN - zgodnie z kartą 11 planu miejscowego pkt. 6 lit. 4) „intensywność zabudowy: (...) maksymalna: 0,5. Są tereny 45-KD i 46-KD – wskaźnik nie dotyczy.</p> <p>Do 100m na wschód</p> <p>Do 100m na wschód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej).</p> <p>Do 100m na południe</p> <p>Do 100m na południe od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 3.KDL – wskaźnik nie dotyczy. Za drogą są tereny 11.MNU - zgodnie z 10 kartą terenu w planie miejscowym pkt. 3) lit. d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6”. Są tereny 2.MN – zgodnie z 2 kartą terenu w planie miejscowym pkt. 3) lit. „d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6”. Dalej są tereny 1KDL – wskaźnik nie dotyczy.</p> <p>Do 100m na zachód</p> <p>Do 100m na zachód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 10.ZP – zgodnie z 9 kartą terenu w planie miejscowym – plan nie określa wskaźnika, bo są to tereny zieleni, gdzie nie przewiduje się zabudowy. Dalej są tereny 1UE – zgodnie z § 15. ust. 3. pkt. 3) planu miejscowego „intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych: (...) maksymalna 1,5.” Na północny-zachód są tereny 1KDD – wskaźnik nie dotyczy, a za ulicą są tereny 2.MNU – zgodnie z 3 kartą terenu w planie miejscowym pkt. 3 lit. „d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6”. Tereny 1U – zgodnie z kartą 4 terenu w planie miejscowym ust. 3 lit. d) „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6”</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Plany miejscowe nie określają maksymalnej i minimalnej <u>nadziemnej</u> intensywności zabudowy – jest to nowe pojęcie wprowadzone tzw. wielką reformą planistyczną. Plany miejscowe określają jedynie minimalne i/lub maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy (opisano w sekcji wyżej). Jednak zgodnie z przepisami odnosić się one powinny zarówno do kondygnacji nadziemnych jak i podziemnych – w związku z tym pojęcia te oznaczać będą inne wartości i nie należy ich powielać w tej sekcji.</p>
	<p>Maksymalna</p>	<p>Etap 1</p>

	powierzchnia zabudowy	<p>Do 100m na północ</p> <p>Do 100m na północ od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 4.KDL. Za ulicą są tereny 6-MN - zgodnie z kartą 6 planu miejscowego pkt. 6 lit. 2) „wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%”. Tereny 5-MN - zgodnie z kartą 5 planu miejscowego pkt. 6 lit. 2) „wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%”. Tereny 11-MN - z kartą 11 planu miejscowego pkt. 6 lit. 2) „wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%”. Tereny 45-KD i 46-KD – wskaźnik nie dotyczy.</p> <p>Do 100m na wschód</p> <p>Do 100m na wschód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej).</p> <p>Do 100m na południe</p> <p>Do 100m na południe od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 3.KDL – wskaźnik nie dotyczy. Za drogą są tereny 11.MNU - zgodnie z 10 kartą terenu w planie miejscowym pkt. 3) lit. b) „wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 30%”. Są tereny 2.MN – zgodnie z 2 kartą terenu w planie miejscowym pkt. 3) lit. b) „wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 30%”.</p> <p>Do 100m na zachód</p> <p>Do 100m na zachód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 10.ZP – zgodnie z 9 kartą terenu w planie miejscowym – plan nie określa wskaźnika, bo są to tereny zieleni, gdzie nie przewiduje się zabudowy. Dalej są tereny 1UE – zgodnie z § 15. ust. 3. pkt. 1 „maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,40”. Na północny-zachód są tereny 1KDD – wskaźnik nie dotyczy, a za ulicą są tereny 2.MNU – zgodnie z 3 kartą terenu w planie miejscowym pkt. 3 lit. b) „wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 30%”. Tereny 1U – zgodnie z kartą 4 terenu w planie miejscowym ust. 3 lit. b) „wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 35%”.</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Etap 1</p> <p>Do 100m na północ</p> <p>Do 100m na północ od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 4.KDL. Za ulicą są tereny 6-MN - zgodnie z kartą 6 planu miejscowego pkt. 6 lit. 5) „wysokość zabudowy: (...) maksymalna: 12 m”. Tereny 5-MN - zgodnie z kartą 5 planu miejscowego pkt. 6 lit. 5) „wysokość zabudowy: (...) maksymalna: 12 m”. Tereny 11-MN - z kartą 11 planu miejscowego pkt. 6 lit. 5) „wysokość zabudowy: (...) maksymalna: 12 m”. Tereny 45-KD i 46-KD – wskaźnik nie dotyczy.</p> <p>Do 100m na wschód</p> <p>Do 100m na wschód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej).</p> <p>Do 100m na południe</p> <p>Do 100m na południe od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 3.KDL – wskaźnik nie dotyczy. Za drogą są tereny 11.MNU - zgodnie z 10 kartą terenu w planie miejscowym pkt. 3) lit. f) „wysokość zabudowy: do 10 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe”. Są tereny 2.MN – zgodnie z 2 kartą terenu w planie miejscowym pkt. 3) lit. f) „wysokość zabudowy: do 9,5 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych; w tym poddasze użytkowe”.</p> <p>Do 100m na zachód</p> <p>Do 100m na zachód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 10.ZP – zgodnie z 9 kartą terenu w planie miejscowym – plan nie określa wskaźnika, bo są to tereny zieleni, gdzie nie przewiduje się zabudowy. Dalej są tereny 1UE – zgodnie z § 15. ust. 4 lit. 1) „wysokość zabudowy usługowej do 16 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną; 2) wysokość dla wolnostojących</p>

	<p>garaży i budynków gospodarczych do 6 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; 3) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m". Na północny-zachód są tereny 1KDD – wskaźnik nie dotyczy, a za ulicą są tereny 2.MNU – zgodnie z 3 kartą terenu w planie miejscowym pkt. 3 lit. f) „wysokość zabudowy: do 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych”.</p> <p>Tereny 1U – zgodnie z kartą 4 terenu w planie miejscowym ust. 3 lit. f) „wysokość zabudowy: do 10 m”.</p>																																																																
<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Etap 1</p> <p>Do 100m na północ</p> <p>Do 100m na północ od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 4.KDL. Za ulicą są tereny 6-MN - zgodnie z kartą 6 planu miejscowego pkt. 6 lit. 3) „minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40%”. Tereny 5-MN - zgodnie z kartą 5 planu miejscowego pkt. 6 lit. 3) „minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40%”. Tereny 11-MN - zgodnie z kartą 11 planu miejscowego pkt. 6 lit. 3) „minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40%”. Tereny 45-KD i 46-KD – wskaźnik nie dotyczy.</p> <p>Do 100m na wschód</p> <p>Do 100m na wschód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej).</p> <p>Do 100m na południe</p> <p>Do 100m na południe od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 3.KDL – wskaźnik nie dotyczy. Za drogą są tereny 11.MNU - zgodnie z 10 kartą terenu w planie miejscowym pkt. 3) lit. e) „minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%”. Są tereny 2.MN – zgodnie z 2 kartą terenu w planie miejscowym pkt. 3) lit. e) „minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%”.</p> <p>Do 100m na zachód</p> <p>Do 100m na zachód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 10.ZP – zgodnie z 9 kartą terenu w planie miejscowym – plan nie określa wskaźnika, bo są to tereny zieleni, gdzie nie przewiduje się zabudowy. Dalej są tereny 1UE – zgodnie z § 15. ust. 3 lit. 2) „minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15%”. Na północny-zachód są tereny 1KDD – wskaźnik nie dotyczy, a za ulicą są tereny 2.MNU – zgodnie z 3 kartą terenu w planie miejscowym pkt. 3 lit. e) „minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%”. Tereny 1U – zgodnie z kartą 4 terenu w planie miejscowym ust. 3 lit. e) „minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 35%”.</p>																																																																
<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>Etap 1</p> <p>Do 100m na północ</p> <p>Do 100m na północ od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 4.KDL. Za ulicą są tereny 6-MN, tereny 5-MN, tereny 11-MN. Dla wszystkich tych terenów zgodnie z § 5 ust. 1. planu miejscowego „Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych.</p> <table border="1" data-bbox="651 1489 1501 1921"> <thead> <tr> <th>Lp.</th> <th>Rodzaj funkcji</th> <th>Podstawa odniesienia</th> <th>Wskaźniki miejsc postojowych</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>Budynki mieszkalne jednorodzinne</td> <td>1 mieszkanie</td> <td>MIN 2</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>Budynki mieszkalne wielorodzinne</td> <td>1 mieszkanie</td> <td>MIN 1,2</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>Hotele, pensjonaty</td> <td>10 łózek</td> <td>MIN 6</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>Motele</td> <td>1 pokój</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²</td> <td>1000 m² pow. sprzedaży</td> <td>MIN 25</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>Restauracje, kawiarnie, bary</td> <td>100 miejsc konsumpc.</td> <td>MIN 24</td> </tr> <tr> <td>7.</td> <td>Biura, urzędy, poczty, banki</td> <td>1000 m² pow. użytkowej</td> <td>MIN 30</td> </tr> <tr> <td>8.</td> <td>Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie</td> <td>1000 m² pow. użytkowej</td> <td>MIN 30</td> </tr> <tr> <td>9.</td> <td>Kościóły, kaplice</td> <td>1000 m² pow. użytkowej</td> <td>MIN 12</td> </tr> <tr> <td>10.</td> <td>Domy parafialne, domy kultury</td> <td>1000 m² pow. użytkowej</td> <td>MIN 8</td> </tr> <tr> <td>11.</td> <td>Kina, teatry</td> <td>100 miejsc siedzących</td> <td>MIN 22</td> </tr> <tr> <td>12.</td> <td>Obiekty muzealne i wystawowe</td> <td>1000 m² pow. użytkowej</td> <td>MIN 20 +0,3 m.p. dla autokaru</td> </tr> <tr> <td>13.</td> <td>Rzemiosło usługowe</td> <td>100 m² pow. użytkowej</td> <td>MIN 3</td> </tr> <tr> <td>14.</td> <td>Myjnia samochodowa</td> <td>1 stan. do mycia</td> <td>MIN 2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tereny 45-KD i 46-KD – wskaźnik nie dotyczy.</p> <p>Do 100m na wschód</p> <p>Do 100m na wschód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN (tożsame</p>	Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych	1	2	3	6	1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	MIN 2	2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN 1,2	3.	Hotele, pensjonaty	10 łózek	MIN 6	4.	Motele	1 pokój	1,2	5.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN 25	6.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	MIN 24	7.	Biura, urzędy, poczty, banki	1000 m ² pow. użytkowej	MIN 30	8.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	1000 m ² pow. użytkowej	MIN 30	9.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN 12	10.	Domy parafialne, domy kultury	1000 m ² pow. użytkowej	MIN 8	11.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	MIN 22	12.	Obiekty muzealne i wystawowe	1000 m ² pow. użytkowej	MIN 20 +0,3 m.p. dla autokaru	13.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN 3	14.	Myjnia samochodowa	1 stan. do mycia	MIN 2
Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych																																																														
1	2	3	6																																																														
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	MIN 2																																																														
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN 1,2																																																														
3.	Hotele, pensjonaty	10 łózek	MIN 6																																																														
4.	Motele	1 pokój	1,2																																																														
5.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN 25																																																														
6.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	MIN 24																																																														
7.	Biura, urzędy, poczty, banki	1000 m ² pow. użytkowej	MIN 30																																																														
8.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	1000 m ² pow. użytkowej	MIN 30																																																														
9.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN 12																																																														
10.	Domy parafialne, domy kultury	1000 m ² pow. użytkowej	MIN 8																																																														
11.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	MIN 22																																																														
12.	Obiekty muzealne i wystawowe	1000 m ² pow. użytkowej	MIN 20 +0,3 m.p. dla autokaru																																																														
13.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN 3																																																														
14.	Myjnia samochodowa	1 stan. do mycia	MIN 2																																																														

		<p>co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej).</p> <p>Do 100m na południe</p> <p>Do 100m na południe od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 3.KDL. Za drogą są tereny 11.MNU - zgodnie z 10 kartą terenu w planie miejscowym pkt. 9) lit. c) „wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych: - budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie, - budynki usługowe - 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt, - budynki usług turystyki - 4 miejsca na 10 łóżek, - wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - według przepisów odrębnych”. Są tereny 2.MN – zgodnie z 2 kartą terenu w planie miejscowym pkt. 9) lit. c) „wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych: - minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie, - 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt, - wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - według przepisów odrębnych”.</p> <p>Do 100m na zachód</p> <p>Do 100m na zachód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 1.MN (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 10.ZP – zgodnie z 9 kartą terenu w planie miejscowym pkt 9) lit. b) „wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych: nie określa się”. Dalej są tereny 1UE - zgodnie z § 8. ust. 2 „Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: a) dla lokali usługowych obowiązuje zapewnienie minimum 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na lokal, b) dla obiektów usług publicznych (usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług kultury) obowiązuje zapewnienie minimum 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na lokal, c) dla obiektów usług publicznych do wymaganej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się wliczenie ogólnodostępnych miejsc parkingowych urządzonych w pasach dróg publicznych wzdłuż granicy działki objętej inwestycją, d) dla pozostałych rodzajów zagospodarowania minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych w ust. 5. Zasady obsługi komunikacyjnej; 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, którą wyznacza się w proporcji do liczby miejsc parkingowych wynikających z ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania: a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16– 40, c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41– 100, d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100; 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; 4) tymczasowe objekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, podlegają powyższym wymogom; 5) rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami, przy czym w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania w bilansie miejsc postojowych uwzględnia się miejsca wynikające z dotychczasowych uprawnień.”</p> <p>Na północny-zachód są tereny 1KDD – wskaźnik nie dotyczy, a za ulicą są tereny 2.MNU – zgodnie z 3 kartą terenu w planie miejscowym pkt. 3 lit. c) „wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych: - budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie, - budynki usługowe - minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt, - budynki usług turystyki - minimum 4 miejsca na 10 łóżek, - wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - według przepisów odrębnych”. Tereny 1U – zgodnie z kartą 4 terenu w planie miejscowym ust. 9 lit. c) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych: - budynki usługowe - minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt, - budynki usług turystyki - minimum 4 miejsca na 10 łóżek, - mieszkanie - minimum 2 miejsca, - wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - według przepisów odrębnych”.</p>
<p>Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy</p>	<p>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: nie dotyczy</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	
	<p>gabaryty</p>	<p>Nie dotyczy</p>

przestrzennego	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
wysokość zabudowy	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	<p>miejskowych planach zagospodarowania przestrzennego</p> <p>Obszar do 1km znajduje się w ramach dwóch gmin: Gminy Kosakowo i Gminy Gdynia.</p> <p>I. ANALIZA PLANÓW MIEJSCOWYCH W OBSZARZE DO 1 KM</p> <p>Większość terenów w obszarze do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się granicach Gminy Kosakowo jest pokrytych jest planami miejscowymi. Jedynie część obszaru na zachód oraz południowy-zachód, a także na północny-wschód od terenu inwestycji nie posiada planów miejscowych (pozwolenia na budowę wydawane są w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy). System informacji przestrzennej Gminy Kosakowo dostępny na https://kosakowo.e-mapa.net/ Południowy fragment obszaru do 1km to teren Gminy Gdynia. Plany miejscowe Gminy Gdynia dostępny na https://bip.um.gdynia.pl/obszary-miasta-objete-planami-miejscowymi.421/obszary-miasta-objete-planami-miejscowymi-wyszukiwarka.376314</p>	

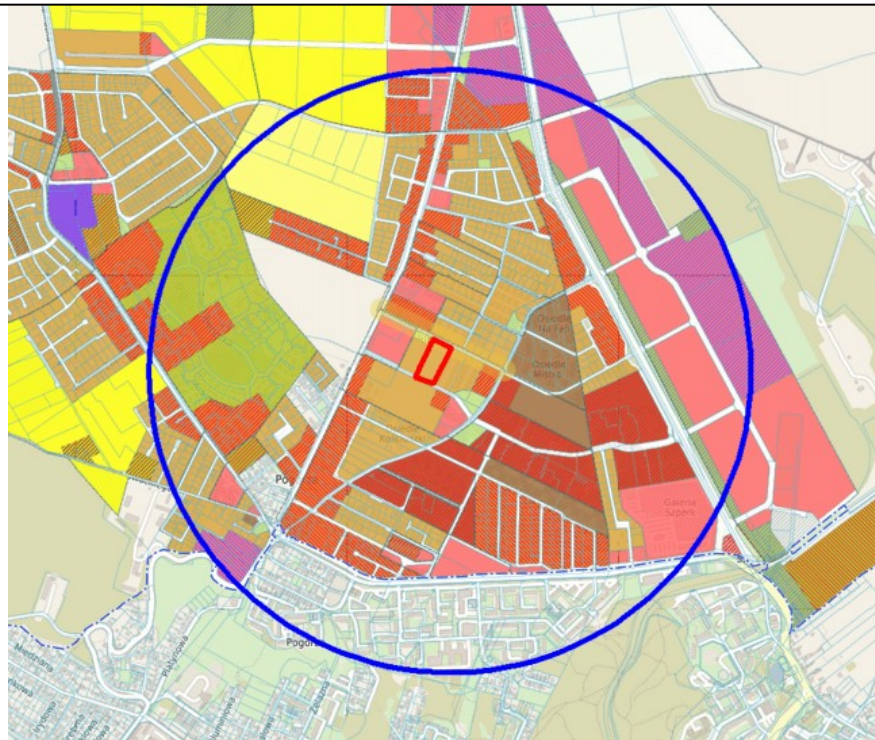
⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

GMINA KOSAKOWO

Plany miejscowe obowiązujące na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia na terenie Gminy Kosakowo to:

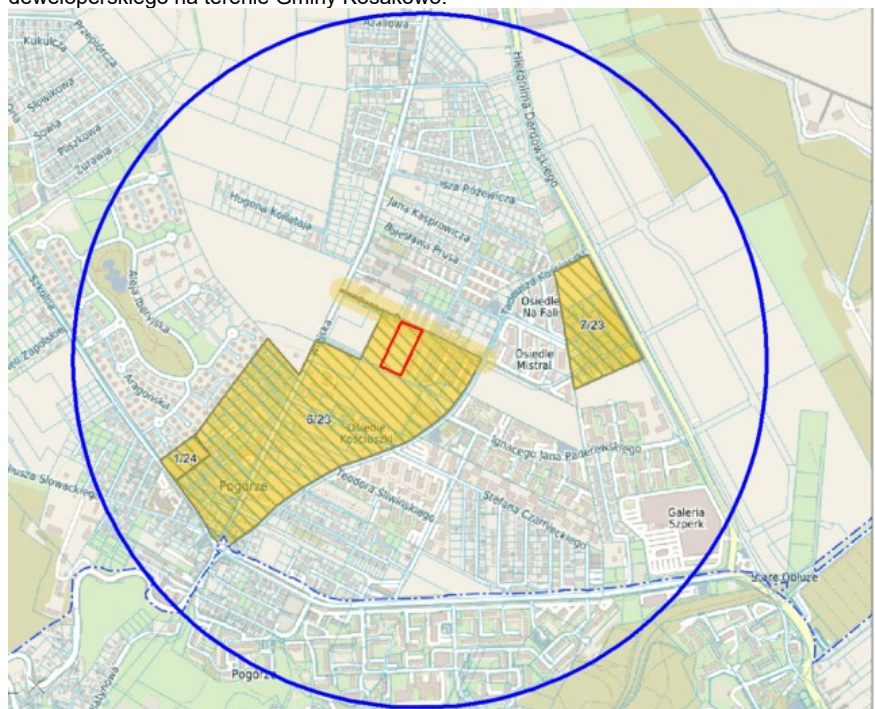
- **PLAN - Uchwała Nr XXXIV/63/05** z dnia 2005-06-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. gr. 108/7, 86/11 w Pogórze gm. Kosakowo. Rysunek i legenda planu dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Uchwała (tekst planu) dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=59>
- **PLAN - Uchwała Nr XIV/125/03** z dnia 2003-12-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Pogórze gm. Kosakowo. W rejonie ulic: Plk. Dąbka, Wiejskiej oraz lotniska. Rysunek i legenda planu dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Uchwała (tekst planu) dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=7>
- **PLAN - Uchwała Nr XLIV/81/2017** z dnia 2017-08-31 w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gm. Kosakowo, przy ul. Traugutta. Rysunek i legenda planu dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Uchwała (tekst planu) dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=70>
- **PLAN - Uchwała Nr XI/56/07** z dnia 2007-07-19 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze gm. Kosakowo. Rysunek i legenda planu dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Uchwała (tekst planu) dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=5>
- **PLAN - Uchwała Nr LVIII/196/2018** z dnia 2018-06-27 w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Pogórze gm. Kosakowo, przy ul. Szkolnej. Rysunek i legenda planu dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Uchwała (tekst planu) dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=21>
- **PLAN - Uchwała Nr XLVII/61/2013** z dnia 2013-08-29 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic: Majakowskiego, Broniewskiego, Henryka Sienkiewicza, Marii Konopnickiej, Juliana Tuwima, Słowackiego. Rysunek i legenda planu dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Uchwała (tekst planu) dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=35>
- **PLAN – Uchwała Nr C/720/2023** z dnia 2023-09-28 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Pogórze gmina Kosakowo, na zachód od ulicy Szkolnej. Rysunek i legenda planu dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Uchwała (tekst planu) dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=24>
- **PLAN – Uchwała Nr XXXV/70/05** z dnia 2005-08-23 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w rejonie ulicy Szkolnej w Pogórze gmina Kosakowo. Rysunek i legenda planu dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Uchwała (tekst planu) dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=6>
- **PLAN – Uchwała Nr LXXVII/559/2022** z dnia 2022-09-08 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w rejonie ulicy Wiejskiej i Kołłątaja w Pogórze gm. Kosakowo - etap I. Rysunek i legenda planu dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Uchwała (tekst planu) dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=43>
- **PLAN – Uchwała Nr C/719/2023** z dnia 2023-09-28 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu Pogórze oraz części obrębu Kosakowo, rejon, ul. Krasickiego. Rysunek i legenda planu dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Uchwała (tekst planu) dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=2>
- **PLAN – Uchwała Nr XLIX/9/2010** z dnia 2010-01-27 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosakowo w gminie Kosakowo. Rysunek i legenda planu dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Uchwała (tekst planu) dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=33>
- **PLAN – Uchwała Nr XXVIII/192/2020** z dnia 2020-03-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kosakowo, rejon ulicy Żeromskiego i Derdowskiego. Rysunek i legenda planu dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Uchwała (tekst planu) dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=47>
- **PLAN – Uchwała Nr XXXI/211/2020** z dnia 2020-05-07 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze w gminie Kosakowo, w rejonie ulicy Derdowskiego - etap I. Rysunek i legenda planu dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Uchwała (tekst planu) dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=11>
- **PLAN – Uchwała Nr LXXXI/587/2022** z dnia 2022-11-09 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze w gminie Kosakowo, w rejonie ulicy Derdowskiego - etap II. Rysunek i legenda planu dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Uchwała (tekst planu) dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=4>
- **PLAN – Uchwała Nr LII/373/202** z dnia 2021-04-15 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w obrębie Pogórze gmina Kosakowo, przy ul. Jana Kasprowicza i Bolesława Prusa. Rysunek i legenda planu dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>. Uchwała (tekst planu) dostępna na <https://kosakowo.e-mapa.net/>

	<p>https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=14</p> <ul style="list-style-type: none"> • PLAN – Uchwała Nr XVII/115/2019 z dnia 2019-07-02 w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gm. Kosakowo, w rejonie ulic: Wiejskiej, Ks. Jana Twardowskiego i Kościuszki. Rysunek i legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/. Uchwała (tekst planu) dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=34 • PLAN – Uchwała Nr XVII/116/2019 z dnia 2019-07-02 w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze w gminie Kosakowo, rejon ulic: Dorsza, Kościuszki i Staszica. Rysunek i legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/. Uchwała (tekst planu) dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=23 • PLAN – Uchwała Nr XXXIII/99/2016 z dnia 2016-12-15 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/1 i 62/2 w Pogórze gm. Kosakowo przy ul. Kościuszki. Rysunek i legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/. Uchwała (tekst planu) dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=48 • PLAN – Uchwała Nr XVII/101/2011 z dnia 2011-11-24 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze, w zakresie działek nr 1070, 1071, 1072, 1073, 1074 przy ul. Czarnieckiego. Rysunek i legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/. Uchwała (tekst planu) dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=71 • PLAN – Uchwała Nr XXV/94/2012 z dnia 2012-12-05 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze, w zakresie działek nr 78/71 i 78/72 przy ul. Czechowicza. Rysunek i legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/. Uchwała (tekst planu) dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=54 • PLAN – Uchwała Nr XXXV/94/2012 z dnia 2012-12-05 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze, w zakresie działek nr 78/71 i 78/72 przy ul. Czechowicza. Rysunek i legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/. Uchwała (tekst planu) dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=54 • PLAN – Uchwała Nr X/50/2011 z dnia 2011-06-08 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze w zakresie działki Nr 78/74. Rysunek i legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/. Uchwała (tekst planu) dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=84 • PLAN – Uchwała Nr IV/1/2003 z dnia 2003-02-11 w sprawie uchwalenia zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 29 obr. Pogórze, gm. Kosakowo. Rysunek i legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/. Uchwała (tekst planu) dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=93 • PLAN – Uchwała Nr CVIII/786/2024 z dnia 2024-02-22 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic: Feliksa Dorsza, Tadeusza Kościuszki, Wiejskiej, Adama Mickiewicza, Józefa Wybickiego i Kazimierza Pułaskiego - etap I. Rysunek i legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/. Uchwała (tekst planu) dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=17 • PLAN – Uchwała Nr LII/373/2021 z dnia 2021-04-15 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w obrębie Pogórze gmina Kosakowo, przy ul. Jana Kasprowicza i Bolesława Prusa. Rysunek i legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/. Uchwała (tekst planu) dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=14 • PLAN – Uchwała Nr XLVIII/328/2021 z dnia 2021-01-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Suchym Dworze, obręb Pogórze gmina Kosakowo, w rejonie ulic: Jana Chryzostoma Paska i Przepiórczej. Rysunek i legenda planu dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/. Uchwała (tekst planu) dostępna na https://kosakowo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=20
--	--



Ryc. Plany miejscowe na obszarze do 1km od przedsięwzięcia inwestycyjnego na terenie Gminy Kosakowo. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://kosakowo.e-mapa.net/>

Plany miejscowe w trakcie sporządzania w obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego na terenie Gminy Kosakowo.



Ryc. Plany miejscowe w trakcie sporządzania na terenie Gminy Kosakowo. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://kosakowo.e-mapa.net/>

GMINA GDYNIA

Plany miejscowe obowiązujące oraz w trakcie sporządzania na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia na terenie Gminy Gdynia to:

- **PLAN 0401** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pogórze i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Adm. J. Unruga i Plk. S. Dąbka. Tekst i rysunek planu dostępne na https://bip.um.gdynia.pl/bppmg_mpzp_0401

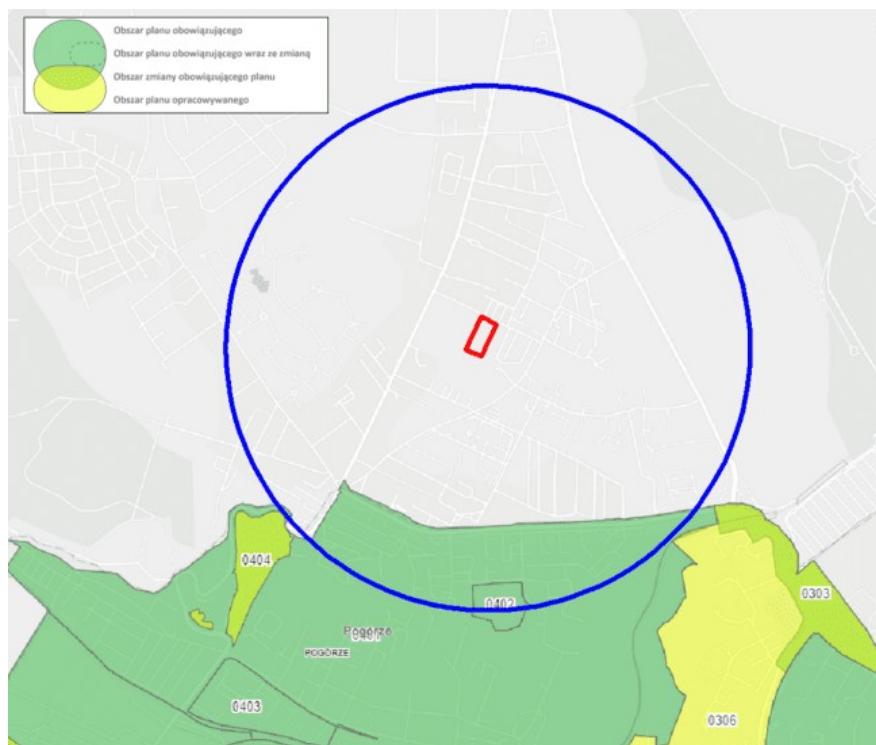


Ryc. Fragment planu miejscowego 0401 https://bip.um.gdynia.pl/bppmg_mpzp_0401

- **PLAN 0402** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Pogórze w Gdyni, rejon ulic Wiceadm. K. Porębskiego i Zeliwnej. Tekst i rysunek planu dostępne na https://bip.um.gdynia.pl/bppmg_mpzp_0402



Ryc. Fragment planu miejscowego 0401 https://bip.um.gdynia.pl/bppmg_mpzp_0402



Ryc. Plany miejscowe na obszarze do 1km od przedsięwzięcia inwestycyjnego na terenie Gminy Gdynia. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://bip.um.gdynia.pl/obszary-miasta-objete-planami-miejscowymi,421/obszary-miasta-objete-planami-miejscowymi-wyszukiwarka,376314>

ANALIZA PRZEZNACZENIA TERENU NA PODSTAWIE WYŻEJ WYSZCZEGÓLNIONYCH OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH.

Przewidywane inwestycje w okolicy do 1km wynikać będą z przeznaczenia terenu w planach. W związku z tym przeanalizowano funkcje terenu w tym zakresie:

Do 1km na północ od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny MNU- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny U - Tereny zabudowy usługowej; tereny MNW-U- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz usługowej; tereny MNW - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; tereny RN- Tereny rolnictwa; tereny ZP - Tereny zieleni urządzonej; tereny MU- Teren zabudowy mieszkaniowo usługowej; tereny U/MN - Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny UP - Teren zabudowy usługowej i produkcyjnej; tereny MN/U - Teren zabudowy mieszkalno-usługowej; tereny ZU - Teren zieleni urządzonej tereny IT/ZP - Tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej. Na obszarze przebiegają drogi różnej rangi. ~850m na północ przebiegają dwa rurociągi paliwowe. Są pasy ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV. Na obszarze znajdują się stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków. Obszar znajduje się w granicach powierzchni ograniczających wysokości zabudowy i obiektów naturalnych lotniska Gdynia Oksywie. Wszystkie strefy funkcjonalne (przeznaczenie terenu) oraz zasady zagospodarowywania terenów dostępne są na rysunkach planów w systemie informacji przestrzennej <https://kosakowo.e-mapa.net/> oraz w tekstach planów miejscowych (linki wyżej).

Do 1km na północy - wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny MN- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny ZP - Tereny zieleni urządzonej; tereny MW- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny U(MN) - Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny U/MN - Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny MNW-U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz usługowej; tereny ZP/KDD - Tereny zieleni urządzonej i dróg publicznych klasy dojazdowej; tereny IT/ZP - Tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej; tereny P/U - Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej; tereny Zp/WR - Tereny zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych. Dalej są tereny nieobjęte planami miejscowymi. ~850m na północ przebiegają dwa rurociągi paliwowe. Jeden z nich skręca na południe i przebiega ~700m na północny-wschód. Na obszarze przebiegają drogi różnej rangi. ~550m na północny-wschód są tereny KDZ - dróg publicznych klasy zbiorczej (ul. Derdowskiego). Na obszarze znajdują się stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków. Obszar znajduje się w granicach powierzchni ograniczających wysokości zabudowy i obiektów naturalnych lotniska Gdynia Oksywie. Wszystkie strefy funkcjonalne (przeznaczenie terenu) oraz zasady zagospodarowywania terenów dostępne są na rysunkach planów w systemie informacji przestrzennej <https://kosakowo.e-mapa.net/> oraz w tekstach planów miejscowych (linki wyżej).

Do 1km na wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny MN - Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; tereny MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny ZP - Tereny zieleni urządzonej; tereny MW,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej; tereny MW/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej; tereny MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny UC - Teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych; tereny IT/ZP - Tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej; tereny U/UC - Tereny zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2. ~680m na wschód przebiega rurociąg paliwowy. Na obszarze znajdują się stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków. Obszar znajduje się w granicach powierzchni ograniczających wysokości zabudowy i obiektów naturalnych lotniska Gdynia Oksywie. Na obszarze przebiegają drogi różnej rangi. ~750m na północny-wschód są tereny KDZ - dróg publicznych klasy zbiorczej (ul. Derdowskiego). Wszystkie strefy funkcjonalne (przeznaczenie terenu) oraz zasady zagospodarowywania terenów dostępne są na rysunkach planów w systemie informacji przestrzennej <https://kosakowo.e-mapa.net/> oraz w tekstach planów miejscowych (linki wyżej).

Do 1km na południowy-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny MN- Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; tereny MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny UP - Tereny usług publicznych; tereny ZU - Tereny zieleni urządzonej; tereny MW/U Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny MN/U - Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny MNU -Zabudowa mieszkaniowa i usługowa; tereny U - Tereny zabudowy usługowej; tereny UC - Teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Na obszarze przebiegają drogi różnej rangi w tym tereny KDZ - Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (ul. Dąbka oraz ul. Derdowskiego). Na obszarze znajdują się stanowiska

archeologiczne w ewidencji zabytków. Wszystkie strefy funkcjonalne (przeznaczenie terenu) oraz zasady zagospodarowywania terenów dostępne są na rysunkach planów w systemie informacji przestrzennej <https://kosakowo.e-mapa.net/> oraz w tekstach planów miejscowych (linki wyżej).

Do 1km na południe od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny MN - Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; tereny MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny UP - Tereny usług publicznych; tereny ZU - Tereny zieleni urządzonej; tereny MW/U - Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny U - Teren zabudowy usługowej; tereny MN/U - Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej. Za ul. Dąbka są obszary Gminy Gdynia (patrz opisy dalej). ~600m na południe przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia ze strefą ograniczeń. Na obszarze znajdują się stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków. Wszystkie strefy funkcjonalne (przeznaczenie terenu) oraz zasady zagospodarowywania terenów dostępne są na rysunkach planów w systemie informacji przestrzennej <https://kosakowo.e-mapa.net/> oraz w tekstach planów miejscowych (linki wyżej).

Do 1km na południowy-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny MN - Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; tereny MN/U - Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny MU - Zabudowa mieszkaniowo-usługowa; tereny MJ1 - Domy jednorodzinne wolnostojące; tereny US - Teren sportu i rekreacji; tereny UO - Teren usług oświaty; tereny ZP - Tereny zieleni urządzonej; tereny MW - Tereny zieleni urządzonej; tereny MN.A2 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z terenami zieleni i rekreacji i/lub tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej i/lub tereny sportowo-rekreacyjne z towarzyszącą zabudową. Część terenów za ul. Wiejską jest niepokryta planami miejscowymi – decyzje wydawane są w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy – patrz opisy w dalszych sekcjach. Na obszarze znajdują się stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków. Wszystkie strefy funkcjonalne (przeznaczenie terenu) oraz zasady zagospodarowywania terenów dostępne są na rysunkach planów w systemie informacji przestrzennej <https://kosakowo.e-mapa.net/> oraz w tekstach planów miejscowych (linki wyżej).

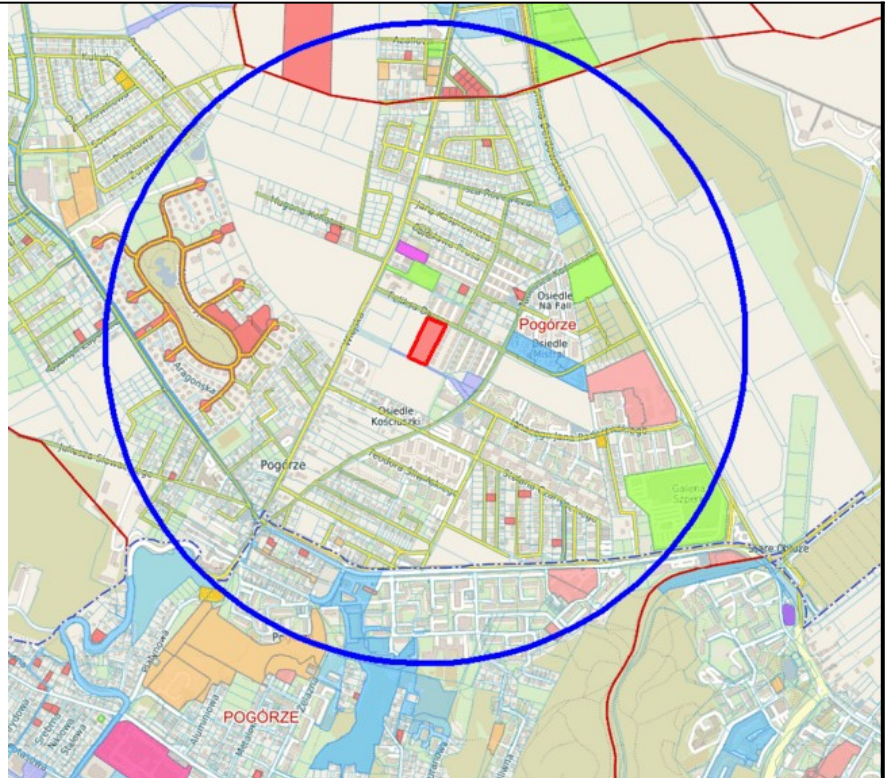
Do 1km na zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny MN - Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; tereny UE - Teren usług edukacji. Część terenów za ul. Wiejską jest niepokryta planami miejscowymi – decyzje wydawane są w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy – patrz opisy w dalszych sekcjach. Dalej są tereny MN - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej; tereny MN.A1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z terenami zieleni i rekreacji; tereny MN.A2 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z terenami zieleni i rekreacji i/lub tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej i/lub tereny sportowo-rekreacyjne z towarzyszącą zabudową; tereny R - Tereny rolnicze. ~370m na zachód przebiega linia średniego napięcia 110 kV. Na obszarze znajdują się stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków. Wszystkie strefy funkcjonalne (przeznaczenie terenu) oraz zasady zagospodarowywania terenów dostępne są na rysunkach planów w systemie informacji przestrzennej <https://kosakowo.e-mapa.net/> oraz w tekstach planów miejscowych (linki wyżej).

Do 1km na północny-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny MN - Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; tereny Zp - Tereny zieleni urządzonej; tereny UE - Teren usług edukacji; tereny MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny U - Tereny zabudowy usługowej. Część terenów za ul. Wiejską jest niepokryta planami miejscowymi – decyzje wydawane są w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy – patrz opisy w dalszych sekcjach. Dalej są tereny MNW-U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz usługowej; tereny MN,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej; tereny MNW - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; tereny RN - Tereny rolnictwa; tereny RM - Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; tereny MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny MN.A1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z terenami zieleni i rekreacji. Na obszarze znajdują się stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków. Obszar znajduje się w granicach powierzchni ograniczających wysokości zabudowy i obiektów naturalnych lotniska Gdynia Oksywie. Wszystkie strefy funkcjonalne (przeznaczenie terenu) oraz zasady zagospodarowywania terenów dostępne są na rysunkach planów w systemie informacji przestrzennej <https://kosakowo.e-mapa.net/> oraz w tekstach planów miejscowych (linki wyżej).

Uwaga: Nie analizowano zapisów planów miejscowych w trakcie sporządzania, ponieważ w toku konsultacji społecznych na etapie wyłożenia projektów planów mogą one ulec zmianie. W razie zainteresowania należy partycypować w konsultacjach społecznych i zapoznać się z dokumentacją w gminach. Linki do uchwał i informacji na temat poszczególnych sporządzanych planów przedstawiono wyżej.

II. ANALIA POWOLEŃ NA BUDOWĘ W OBSZARZE DO 1KM

Sekcja dotyczy możliwych inwestycji realizowanych w oparciu o plany miejscowe, a te wydaje się poprzez decyzję o pozwoleniu na budowę. Dlatego poniżej przeanalizowano również decyzje pozwoleń na budowę według danych GUNB.

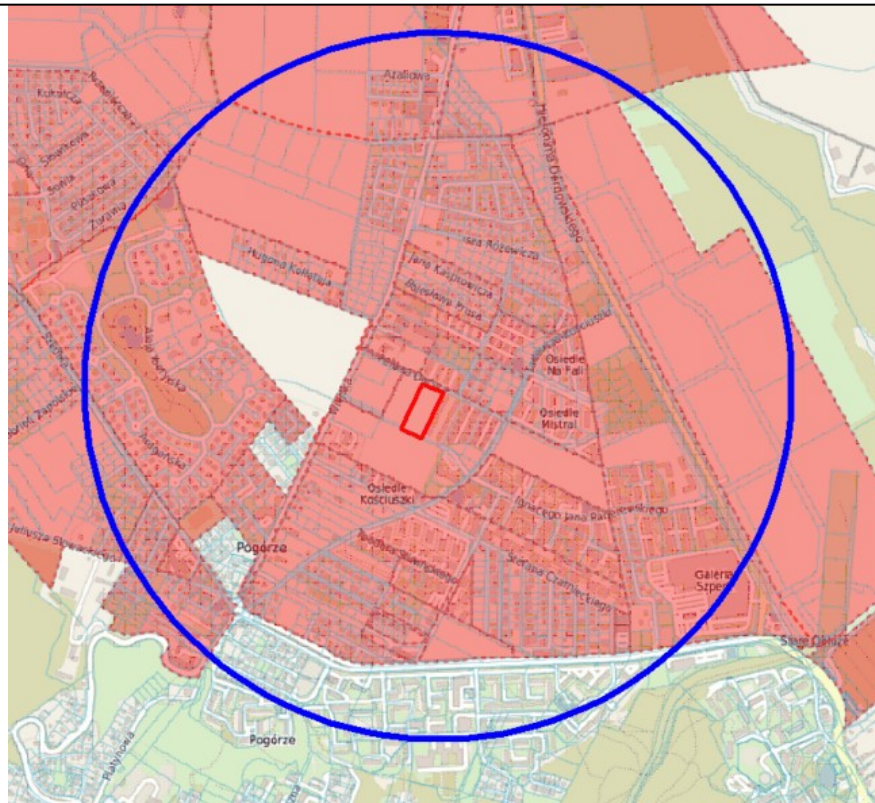


Ryc. Wydane pozwolenia na budowę na terenie do 1km od przedsięwzięcia inwestycyjnego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane GUNB <https://kosakowo.e-mapa.net/>

Przeanalizowano dane dla obrębów Pogórze i Kosakowo w Gminie Kosakowo i dla obrębu Pogórze w Gminie Gdynia w wyszukiwarce GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> od stycznia 2025 r. W wyszukiwarce widnieją decyzje o pozwoleniach na budowę:

- Projekt planowanych zmian. Wniosek z dnia 2026-02-06 w trakcie rozpatrywania <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/b9f106c2-05b3-4c47-8fcd-13a6aabdfeaf/>
- Budowa dwóch budynków wielorodzinnych mieszkalno-usługowych od A1 do A2, ośmiu budynków wielorodzinnych mieszkalnych od A3 do A10 z garażami podziemnymi. Wniosek z dnia 2025-12-28 w trakcie rozpatrywania <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/b7378d0a-1c48-454a-b553-114422dacce2/>
- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego C11, C12. Wniosek z dnia 2025-12-08 bez rozpatrzenia. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9ff10282-3dd5-4c52-a872-125c949c3440/>
- Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej A i B. Decyzja z dnia 2026-01-08. Wniosek wycofany przez inwestora <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/6d71befc-9fc3-459b-b206-c67d2822dcdf/>
- Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej A i B wraz ze ścianami oporowymi i zbiornikiem na wody opadowe. Decyzja z dnia 2026-01-07. Wniosek wycofany przez inwestora <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/7bb0c63c-041b-47a1-88c2-53161aa50b37/>
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Wniosek z dnia 2025-12-04 w trakcie rozpatrywania <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/f300ce0f-561b-4e60-a6f0-c057dc45e242/>
- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Wniosek z dnia 2025-12-01 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/e6449486-57bf-4815-a91c-4345562fb42b/>
- Budowa budynku usługowego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną. Wniosek z dnia 2025-11-28 w trakcie rozpatrywania <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/6967b00e-073e-49ed-9c18-6834edff60fe/>
- Budowa budynku usługowego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-12-11 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/260350c4-342a-4e92-9f20-49707d4d2657/>
- Budowa budynku gospodarczego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-10-16 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/3bd471b3-8fbc-4269-b6bf-3072388c37cf/>
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-08-20 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/dbbb0577-f256-41c9-bd9d-5c5a504ba40e/>
- Projekt planowanych zmian Decyzja pozytywna z dnia 2025-09-19 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/7529d69c-5263-4cd2-815a-f02bb4eae862/>
- Budowa 3 budynków wielorodzinnych. Decyzja pozytywna z dnia 2025-11-19 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/39ad3007-cda0-40a3-97c1-d31df77eab96/>
- Budowa 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej z 3 garażami. Decyzja pozytywna z dnia 2025-10-30 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/ee245ee2-41a3-4f74-b251-6db815c87791/> (przedsięwzięcie objęte niniejszym prospektem informacyjnym).

		<ul style="list-style-type: none"> • Projekt planowanych zmian. Decyzja pozytywna z dnia 2025-09-24 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/56155e8f-899d-4b6c-91c2-ff95be986313/ • Nadbudowa i przebudowa ist. budynku usl. ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną. Decyzja pozytywna z dnia 2025-09-05 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/b3ec9809-3ba1-4456-b86f-a046df02501a/ • Projekt planowanych zmian. Decyzja pozytywna z dnia 2025-10-09 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d8062627-7952-4c18-b6f9-31a55bab56a8/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne o dwóch lokalach mieszkalnych wraz z infrastrukturą. Decyzja pozytywna z dnia 2025-07-15 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/c6a98aff-1124-4bf5-bd1a-766e7433b6dc/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne. Wniosek z dnia 2025-03-27 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/15021fa9-76b5-477f-94a7-792fc2351209/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne. Decyzja pozytywna z dnia 2025-04-10 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/dc3e0be5-307c-43e2-9c37-61c553531c1d/ • Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o dwóch lokalach mieszkalnych. Wniosek z dnia 2025-02-12 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/fbfd075e-606d-4a4f-b4d0-84b91a07c9d6/ • Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej wraz z instalacją radiokomunikacyjną, infrastrukturą zasilającą i kanałią kablową. Decyzja pozytywna z dnia 2025-03-14 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/4a57d551-30cf-4419-ae1-709c26adce2f/ • Budowa linii kablowej zasilania oświetlenia nN 0,4kV wraz z latarniami w ciągu ul. Szkolnej. Decyzja pozytywna z dnia 2025-03-13 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/e53c5e8c-86d2-41f1-840d-14ea93e810ca/ • Budowa linii kablowej zasilania oświetlenia nN 0,4kV wraz z latarniami w ciągu ul. Chodkiewicza. Decyzja pozytywna z dnia 2025-02-25 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9e1fc1b4-1b3c-4b00-b5f8-f3cf997de9e8/ • Budowa przyłączy kanalizacji deszczowej do zasopowych układów chłonnnych dla osiedla Mistral Etap I i II. Decyzja pozytywna z dnia 2025-02-14 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/262680e6-8a39-4c81-a6e2-a66d065b5688/ • rozbiórka budynku przepompowni wodociągowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, ul. Platynowa 21, dz. 498, 505 Obr. 0023 Decyzja pozytywna z dnia 2025-11-13 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/3d453429-4ea5-4027-8b85-360c38496cb7/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne dwulokalowego wraz z infrastrukturą. Wniosek z dnia 2025-12-30 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/e71f7f01-3e54-4f32-9c3b-fdd98e09060e/ • Budowa budynku usługowo-handlowego. Wniosek z dnia 2025-07-02 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/cf2583c6-cf6b-4652-9feb-efb9070c59da/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne dwulokalowego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-06-24 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a860dbb2-9a96-4d34-9c44-8d2a9c014a40/ • Oświetlenie schodów na Pogórze łączących ul. Manganową z ul. Porębskich. Decyzja pozytywna z dnia 2025-10-08 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/f2af8d4a-8565-4e71-b41f-d32171d8c7b5/ • Przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinne na budynek dwulokalowy przy ul. Horyda 18, dz. 792 Decyzja odmowna z dnia 2025-06-24 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/2404d5cc-45b2-4f25-9fd1-a51f538e774a/ • Przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinne (dodatkové przystanki windy w poziomie wejść do budynku). Decyzja pozytywna z dnia 2025-04-07 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/c9ed75e6-b9ef-4d8a-90f7-e494502b73b5/ • Rozbiórka budynku mieszkalnego jednorodzinne Wniosek z dnia 2025-01-22 w trakcie rozpatrywania • Starsze pozwolenia w wyszukiwarce https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ <p>Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach mogą być dodawane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane wnioski i decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych.</p>
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Większość terenów w obszarze do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się granicach Gminy Kosakowo jest pokrytych jest planami miejscowymi. Jedynie część obszaru na zachód oraz południowy-zachód, a także na północny-wschód od terenu inwestycji nie posiada planów miejscowych (pozwolenia na budowę wydawane są w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy). System informacji przestrzennej Gminy Kosakowo dostępny jest na https://kosakowo.e-mapa.net/ Południowy fragment obszaru do 1km to teren Gminy Gdynia. Plany miejscowe Gminy Gdynia dostępny na https://bip.um.gdynia.pl/obszary-miasta-objete-planami-miejscowymi.421/obszary-miasta-objete-planami-miejscowymi-wyszukiwarka.376314</p>



Ryc. Tereny nieobjęte planami miejscowymi na terenie Gminy Kosakowo. Decyzje wydawane w oparciu o warunki zabudowy. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane <https://polska.e-mapa.net/>

Na terenie Gminy Gdynia wszystkie tereny w zasięgu do 1km są objęte planami miejscowymi, co wykazano w początkowych sekcjach niniejszego prospektu.

Przeanalizowano dane dla obrębów Pogórze i Kosakowo w Gminie Kosakowo i dla obrębu Pogórze w Gminie Gdynia w wyszukiwarce GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> od stycznia 2025 r. dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Nie znaleziono wniosków i decyzje o pozwoleniach na budowę dla terenów nieobjętych planami miejscowymi. Dla analizowanego obszaru do 1km znaleziono jedynie decyzje i wnioski dotyczące terenów pokrytych planami miejscowymi, co wykazano w jednej z sekcji wyżej. Starsze pozwolenia w wyszukiwarce GUNB.

Analizując decyzje o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy dla tego obszaru polska.e-mapa.net dla wykazanych wyżej fragmentów terenu do 1km nie ma żadnych decyzji.

Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach są dokonywane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych.

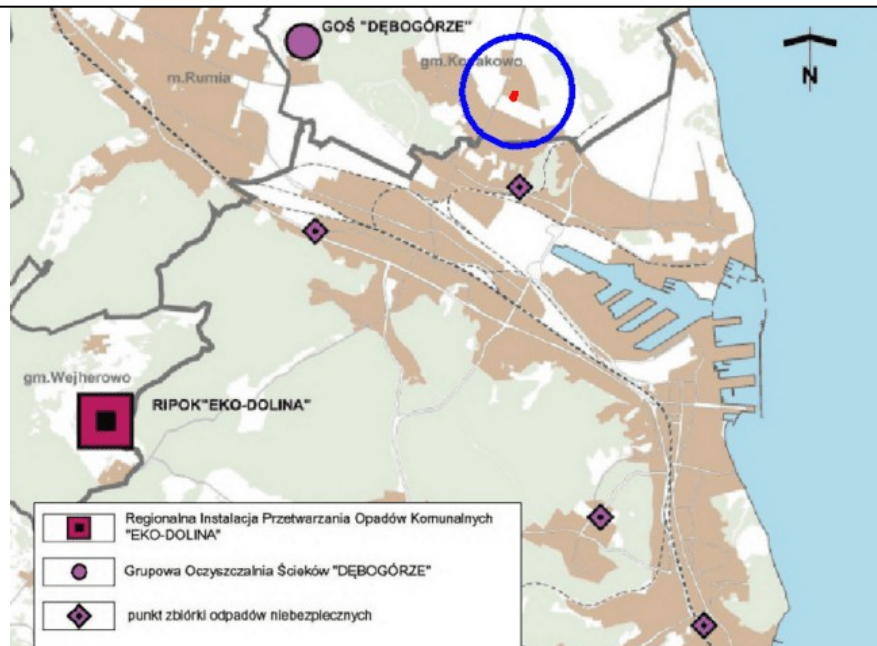
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach

Na BIP Gminy Kosakowo <https://bip.kosakowo.pl/m.526.obwieszczenia-i-zawiadomienia.html> przeanalizowano komunikaty dotyczące decyzji środowiskowych od stycznia 2025 r. Dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego nie znaleziono komunikatów, ale istotną inwestycją, która procedowana jest w uzgodnieniach z gminą Kosakowo jest Morska Farma Wiatrowa BC-Wind <https://bip.kosakowo.pl/api/files/34406> - Zawiadomienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku nr RDOŚ-Gd-WOO.420.89.2024.AM.11 z dn. 16.07.2025 r. w spr. wydania postanowienia stanowiącego uzupełnienie do decyzji znak: RDOŚ-Gd-WOO.420.89.2024.AM.7 o środowiskowych uwarunkowaniach <https://bip.kosakowo.pl/api/files/34406> Inwestycja zlokalizowana jest na Morzu Bałtyckim w polskiej wyłącznej strefie ekonomicznej (WSE), w odległości około 23 km na północ od brzegu, na wysokości gmin Krokowa i Choczewo. Obszar do 1km znajduje się pomiędzy tą inwestycją, a infrastrukturą portową i paliwową w Trójmieście co w przyszłości może (ale nie musi) skutkować inwestycjami uzupełniającymi (drogi, kolej, budowie itp.).

Na BIP Gminy Gdynia w zakładce „Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach” widnieje komunikat „brak wpisów w tej kategorii” <https://bip.um.gdynia.pl/> Zgodnie z komunikatem na BIP Gminy Gdynia <https://bip.um.gdynia.pl/ogloszenia,2208/zmiana-serwisu-do-publikowania-kart-informacyjnych-o-srodowisku,611142> karty informacyjne o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie publikowane przez Urząd Miasta Gdyni od 1 lipca 2025 r. można znaleźć w Systemie informacji o środowisku dostępnym pod adresem <https://system.sios.pl>, natomiast archiwalne karty informacyjne, opublikowane do 30 czerwca 2025 r. nadal można przeglądać w serwisie Ministerstwa Klimatu i Środowiska dostępnym pod adresem <https://wykaz.ekoportal.pl>”.

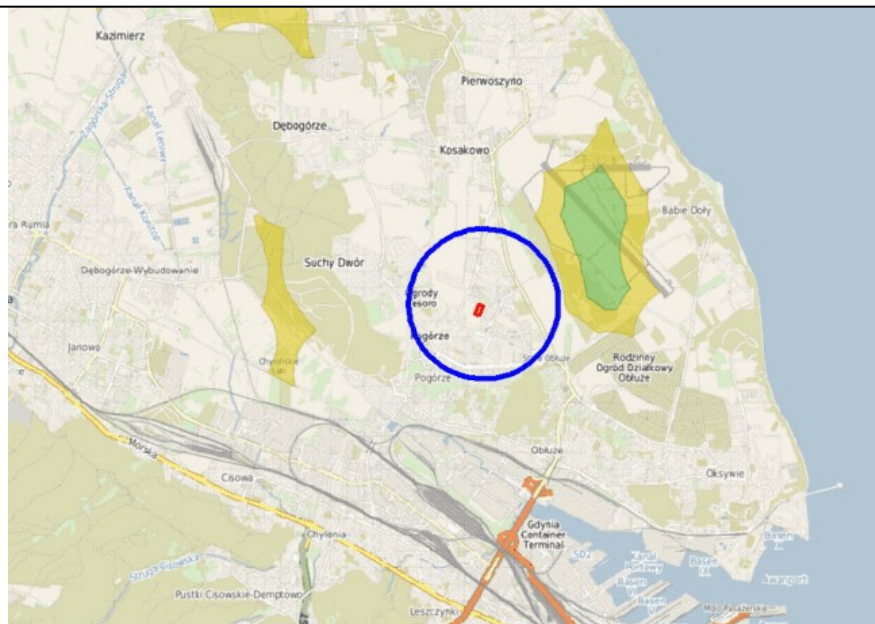
		<p>Zgodnie z powyższym komunikatem na serwisie https://system.sios.pl od lipca 2025 r. 2025 r. widnieją wpisy dotyczące dla rodzaju dokumentów:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „16. Strategiczne oceny oddziaływania na środowisko” na dzień pisania prospektu nie ma żadnych komunikatów. • „12. Prognozy oddziaływania na środowisko” widnieje komunikat dotyczący konsultacji do procedury uchwalania planu miejscowego i drugi do procedury uchwalania planu ogólnego gminy. • „9.raporty o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko” na dzień pisania prospektu widnieją komunikaty, ale nie dotyczą one terenu do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. <p>Z kolei w serwisie https://wykaz.ekoportal.pl sprzed lipca 2025 r. widnieją wpisy dotyczące:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zgłoszenie eksploatacji zmienionej instalacji radiokomunikacyjnej P4 nr GDY0023_B zlokalizowanej w Gdyni, ul. Sikorskiego 2 https://wykaz.ekoportal.pl/dokument/465613766 • zgłoszenie eksploatacji zmienionej instalacji radiokomunikacyjnej P4 nr GDY0122_A zlokalizowanej w Gdyni, ul. Żelazna 25 https://wykaz.ekoportal.pl/dokument/465603134 • Starze komunikaty w wyszukiwarce. <p>Przeanalizowano ogólnopolską bazę danych o ocenach oddziaływania na środowisko w zakresie prowadzonych postępowań. http://bazaos.gdos.gov.pl/ Zgodnie z bazą dla obrębów Pogórze i Kosakowo w Gminie Kosakowo i dla obrębu Pogórze w Gminie Gdynia w wyszukiwarce GUNB od stycznia 2025 r nie znaleziono postępowań dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Widnieje postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ale inwestycja dotyczy odcinka budowy drogi Czerwonej w Gdyni (odcinek 1 węzeł Gdynia Chylona (z węzłem) – Węzeł Kwiatkowskiego II (z węzłem) w wariantcie 1D. Data złożenia wniosku 2026-01-14. Inwestycja jest zlokalizowana ~3km na południe od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego, a więc jest poza wymaganym do opisanie w prospekcie obszarem 1km, ale może ona oddziaływać na teren poprzez zmorzony ruch kołowy, albo ewentualne rozbudowy w przyszłości kolejnych odcinków. Starsze postępowania dostępne w bazie GDOŚ (link wyżej).</p>
	<p>uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania</p>	<p>Zgodnie z rozdziałem 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska „jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami 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, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla <u>oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania.</u>”</p> <p>ANALIZA OBSZARÓW OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA W OBSZARZE DO 1KM OD TERENU PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</p> <p>Zgodnie ze studium Gminy Kosakowo „W granicach Gminy Kosakowo występują tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej decyzją nr 7/MON z dnia 17 lutego 2023 r. Decyzją objęto lotnisko wojskowe Gdynia Oksywie oraz tereny w Dębogórze, Pogórze, Mostach, Kosakowie i Pierwoszynie. W granicach terenów zamkniętych zlokalizowane są kompleksy wojskowe. Dla części z nich ustalono strefy ochronne wykraczające poza granice terenów zamkniętych.</p> <p>Dla kompleksu wojskowego w Pogórze obowiązują strefy ochronne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strefa „C” – zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej, w których gromadzi się dużo ludzi, • Strefa „B” – zakaz ja w strefie „C” oraz dodatkowo zakaz wznoszenia zabudowy zwartej, budowy dróg o dużym natężeniu ruchu i autostrad, • Strefa „A” – zakaz jak w strefie „B” i „C” oraz dodatkowo zakaz wznoszenia zabudowy rozproszonej. Ww. strefy mogą przestać obowiązywać w przypadku zmian funkcjonalnych w kompleksie wojskowym w Pogórze. Dla kompleksu wojskowego w Pierwoszynie obowiązuje zewnętrzna strefa ochronna (ograniczonego użytkowania) w odległości 350 m od granicy kompleksu. <p>Poniżej przeanalizowano inne tereny, które wymienione są w rozdziale 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Od ~1km i dalej na północny-wschód od przedsięwzięcia deweloperskiego zaczyna się obszar lotniska wojskowego Gdynia Oksywie. Na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego (w tym na terenie przedsięwzięcia) jest obszar ograniczonego użytkowania ze względu na bliską obecność określony w dokumentacji planowanego lotniska Gdynia-Kosakowo. Zgodnie ze studium lotnisko wojskowe Gdynia Oksywie jest częścią bazy NATO Marynarki Wojennej RP. Lotnisko w kolejnych latach

	<p>będzie użytkowane do celów wojskowych.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strefa oddziaływania akustycznego 45dB od lotniska przebiega ~200m na północny-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. • Port Lotniczy Gdańsk im. Lecha Wałęsy znajduje się ~21km na południe od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z danymi Airport Gdańsk https://www.airport.gdansk.pl/data/uploads/Uchawla_Sejmiku_Wojewodztwa_Pomorski_ego.pdf uchwałą nr 203/XVIII/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29.02.2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku teren przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się poza strefami A i B obszaru ograniczonego użytkowania. • ~3km na północny-wschód znajduje się kompleks wojskowy w Pierwoszynie • ~880m na południowy-zachód znajduje się strefa wojskowa • Oczyszczalnia ścieków Gdańsk – Wschód (Zaspa) znajduje się ~3,9km - Grupowa Oczyszczalnia Ścieków „Dębogórze”, zlokalizowana przy ul. Długiej 28 w miejscowości Dębogórze-Wybudowanie ~4km na zachód. • Dwa rurociągi paliwowe przebiegają ~850m na północ. Jeden z nich skręca na południe i przebiega ~680m na wschód. • Gazociąg wysokiego ciśnienia przebiega ~5km na północ od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. • Zgodnie ze studium Gminy Kosakowo projektowana linia gazociągu przebiega przy zachodniej granicy gminy ~3,3km na zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego. • ~4km na północ znajduje się podziemny Magazyn Gazu Kosakowo • Bałtycki Terminal Kontenerowy znajduje się ~2,6km na południowy-wschód od inwestycji. • PERN Baza Paliw nr 21 Dębogórze – część C znajduje się ~4km na północny-zachód od inwestycji. • PERN Baza Paliw nr 22 w Dębogórze – część B znajduje się ~3,8km na północny-zachód od inwestycji. • Centrum RTCN Chwaszczyno znajduje się ~13km na południowy-zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego (Chwaszczyno, ul. Rewerenda). • Radiowo-Telewizyjny Ośrodek Nadawczy RkCN Gdynia/Oksywie (Gdynia, ul. Bosmańska 51) znajduje się ~3,5km na południowy-wschód od przedsięwzięcia deweloperskiego • Port Service znajduje się ~22km na południowy-wschód (ul. Sucharskiego 75). • Gdańska Grupa LOTOS znajduje się ~29km na południowy-wschód (ul. Elbląska 135). • Baza Manipulacyjna PERN znajduje się ~28km na południowy-wschód od terenu inwestycji. (ul. Kępna 16). • ~370m na zachód przebiega linia średniego napięcia 110 kV. ~370m na zachód przebiega linia średniego napięcia 110 kV. ~600m na południe przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia ze strefą ograniczeń. • Elektrociepłownia Gdynska - PGE Energia Ciepła oddział Wybrzeże w Gdyni znajduje się ~1,8km na południe od inwestycji. • Port Czystej Energii znajduje się w Gdańsku ~27km na południe od inwestycji. • Gdynski Cmentarz w Kosakowie znajduje się ~3km na północny-zachód od terenu inwestycji. • Cmentarz w Gdyni przy Kościele św. Andrzeja znajduje się ~2km na południowy-wschód od inwestycji. Baseny portowe znajdują się ~2,7km na południowy-wschód od terenu inwestycji • Trasa S7 znajduje się ~3,5km na południowy-zachód od terenu inwestycji. Droga wojewódzka nr 468 ~3,5km na południe od inwestycji. ~550m na północny-wschód są tereny KDZ - dróg publicznych klasy zbiorczej (ul. Derdowskiego). • Linia promowa (kierunek Karlskona) wychodzi z portu w Gdyni ~2,9km na południowy-wschód od inwestycji. • Zgodnie z dokumentami planistycznymi ~980m na północny-wschód znajduje się kolej aglomeracyjna. • Najbliższy zakład utylizacyjny znajduje się w Gdańsku ~27km na południe od inwestycji. • PSZOK Kosakowo w Kosakowie przy ul. Chrzanowskiego 44 ~2,2km na północny-zachód od terenu inwestycji. • Punkt zbiórki odpadów niebezpiecznych (Kosakowo, u. Chrzanowskiego 44) znajduje się ~2,3km na północ od inwestycji.
--	---



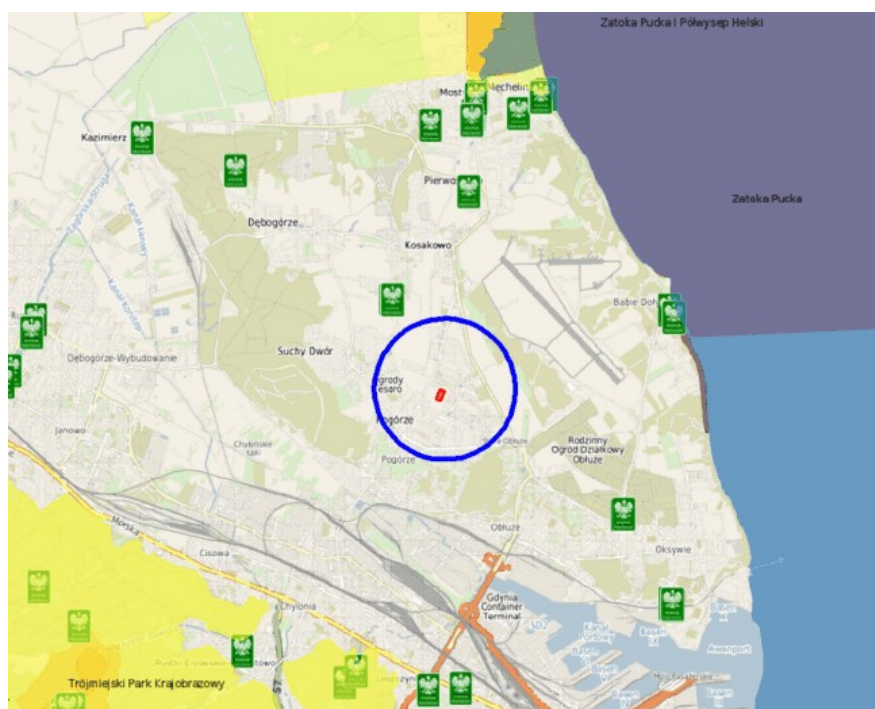
Ryc. Gospodarka odpadami na terenie Gminy Gdynia. Czerwoną linią schematycznie oznaczono obszar przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane Studium Gdynia.

- W wyszukiwarce GUNB widnieje decyzja o pozwoleniu na budowę stacji bazowej telefonii komórkowej wraz z instalacją radiokomunikacyjną, infrastrukturą zasilającą i kanałią kablową. Decyzja pozytywna z dnia 2025-03-14 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/4a57d551-30cf-4419-ae1-709c26adce2f/>
- W serwisie <https://wykaz.ekoportal.pl/> sprzed lipca 2025 r. widnieje wpisy dotyczące: zgłoszenia eksploatacji zmienionej instalacji radiokomunikacyjnej P4 nr GDY0023_B zlokalizowanej w Gdyni, ul. Sikorskiego 2 <https://wykaz.ekoportal.pl/dokument/465613766>. Widnieje również zgłoszenie eksploatacji zmienionej instalacji radiokomunikacyjnej P4 nr GDY0122_A zlokalizowanej w Gdyni, ul. Żelazna 25 <https://wykaz.ekoportal.pl/dokument/465603134>
- Najbliższa strefa wyłączona wokół turbin wiatrowych znajduje się ~8,8km na południowy-zachód od inwestycji.
- Bateria przeciwlotnicza Babie Doły znajduje się 3,5km na wschód.
- Najbliższe strefy dopuszczalnej lokalizacji turbin znajdują się ~1,2km na wschód i ~2,1km na zachód od inwestycji.
- Zgodnie ze studium gminy Gdynia „Obiekty szczególnie uciążliwe dla środowiska Zakłady przemysłowe posiadające instalacje potencjalnie szczególnie uciążliwe dla środowiska, objęte obowiązkiem posiadania pozwolenia zintegrowanego na terenie Gdyni to: Elektrociepłownia Gdyńska (~1,8km na południe od inwestycji), „Galwanizernia Radmor Sp. z o.o. (~3,4km na południe od inwestycji), EUROGAZ-GDYNIA Sp. z o.o. (3,4km na południe od inwestycji), CTL Północ Sp. z o.o. (~4,6km na południe od inwestycji). Zakłady w Gdyni stwarzające zagrożenie wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej to: Morski Terminal LPG ONICO GAS Sp. z o.o. (~6,1km na południowy-wschód od inwestycji), KOOLE TANKSTORAGE GDYNIA Sp. z o.o. (~4,8km na południowy-wschód od inwestycji), EUROGAZGDYNIA Sp. z o.o. (~3,4km na południe od inwestycji). Obiekty uciążliwe dla środowiska to: Grupa Oczyszczalnia ścieków „Dębogórze” (~4km na zachód), Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych „Eko Dolina” Sp. z o.o. w Łężycach (~9,6km na południowy-zachód od inwestycji) oraz składowisko odpadów paleniskowych z elektrociepłowni w Rewie (składowania odpadów na składowisku zaprzestano od 01.01.2012 r.) (~6km na północ od inwestycji).”
- Najbliższa turbina wiatrowa znajduje się ~9,7km na południowy-zachód od inwestycji. Strefy dopuszczalnej lokalizacji turbin wiatrowych znajdują się poza obszarem do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. niżej).



Ryc. Strefy dopuszczalnej lokalizacji turbin wiatrowych. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://polska.e-mapa.net/>

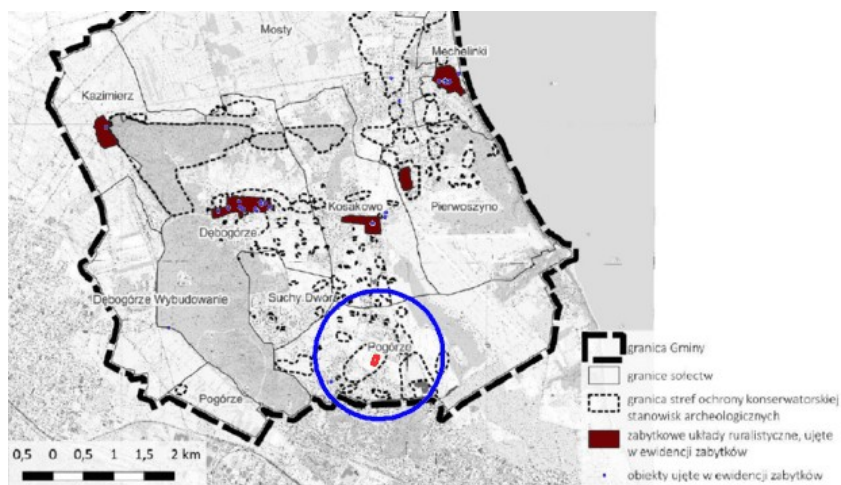
- Ograniczone użytkowanie może wynikać również z ustanowienia **form ochrony przyrody**, ale na obszarze do 1km nie ma form ochrony przyrody (patrz ryc. niżej).



Ryc. Formy ochrony przyrody. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://polska.e-mapa.net/>

- Ograniczone użytkowanie może wynikać również z ustanowienia **form ochrony zabytków**. Zgodnie ze studium Gminy Kosakowo” Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabytkami są również zabytki archeologiczne, które stanowią: zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem. W granicach Gminy występują stanowiska archeologiczne wyznaczone na podstawie Archeologicznego Zdjęcia Polski. W ramach tego przedsięwzięcia, poszukiwania, rejestrowania i nanoszenia na mapy stanowisk archeologicznych, w gminie Kosakowo zlokalizowano 183 stanowiska archeologiczne. Gmina Kosakowo położona jest w obszarach: AZP 06-42, AZP 06-43, AZP 07-42 oraz AZP 07-43. Dla stanowisk opracowano karty ewidencyjne zabytku archeologicznego. Dla ochrony miejsc koncentracji stanowisk archeologicznych na rysunku studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy wyznaczono strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej.” I Dalej „W granicach gminy Kosakowo nie został ustanowiony żaden park kulturowy. Wieś Rewa została wskazana do objęcia ochroną w formie parku kulturowego jako miejsce o wysokich i wyjątkowych wartościach w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego. Jest to wytyczna do realizacji przez samorząd. Wieś Rewa stanowi przykład rybackiej i letniskowej wsi o tradycji tzw. żeglugi rewskiej.” Na obszarze do 1km od teren przedsięwzięcia deweloperskiego występują liczne stanowiska archeologiczne.



Ryc. Zabytki w granicach gminy Kosakowo. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. [Dane](#) Studium Gminy Kosakowo.

Zgodnie ze studium Gminy Gdynia obszary ochrony dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów odrębnych na terenie Gminy Gdynia zlokalizowane są poza obszarem do 1km.



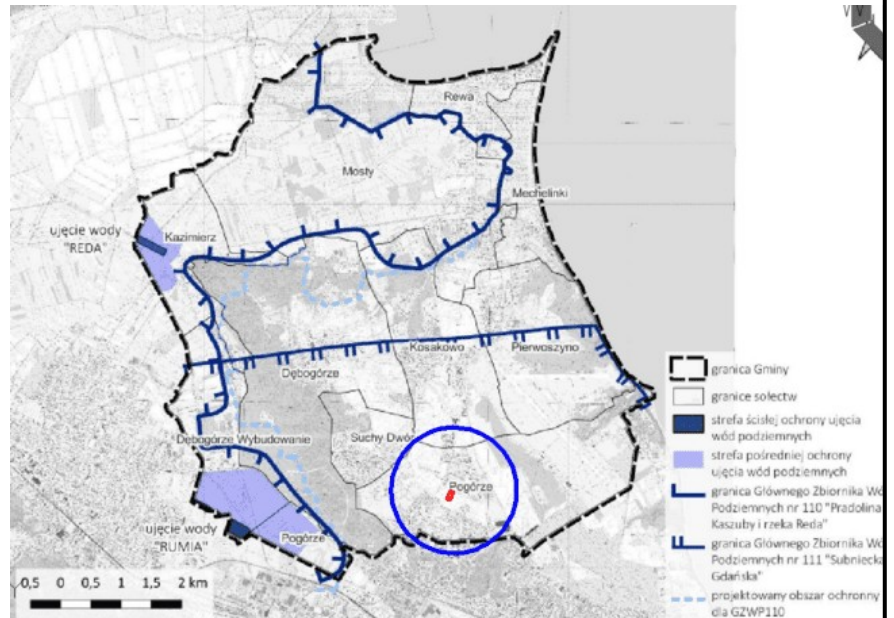
Ryc. Obszary ochrony dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów odrębnych na terenie Gminy Gdynia. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. [Dane](#) Studium Gminy Gdynia.

- Ograniczone użytkowanie może wynikać również z tego, że obszar gminy Kosakowo obejmuje część **obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych**:
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 110 – Pradolina Kaszuby i rzeka Reda,
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 111 – Subniecka Gdańska.

W trakcie zatwierdzania jest obszar ochronny zbiornika wód śródłądowych, tj. Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – Pradolina Kaszuby i rzeka Reda. W granicach gminy Kosakowo częściowo znajdują się ujęcia wody „Rumia” i „Reda” wraz ze strefami ochrony pośredniej, bezpośredniej i ścisłej. Obowiązujące w tych obszarach zakazy zawarte

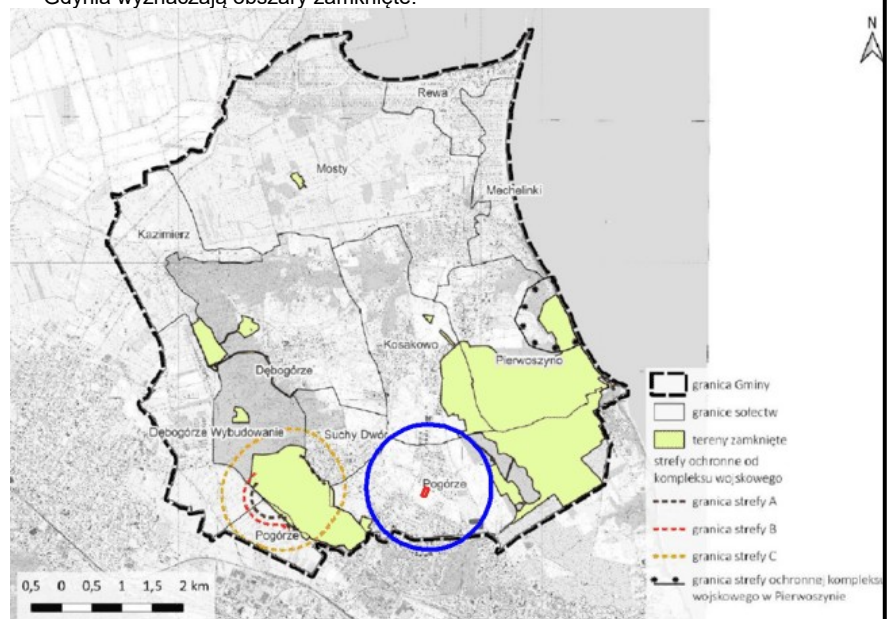
są w rozporządzeniach:

- nr 4/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 24 maja 2016 r. w sprawie strefy ujęcia wód podziemnych „Rumia” w gminie Rumia, Kosakowo i mieście Gdynia, woj. pomorskie, opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z dnia 13 czerwca 2016 r., poz. 2165,
 - Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku, z dnia 8 sierpnia 2017 r. w sprawie strefy ujęcia wód podziemnych „Reda”, woj. pomorskie, opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z dnia 29 sierpnia 2017 r., poz. 3098.
- Przepisy dotyczące ochrony wód znajdują się w dziale III Ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne. W granicach Gminy nie występują Jednolite Części Wód Powierzchniowych przeznaczone do poboru wody dla celów zaopatrzenia ludności w wodę zdatną do spożycia. Gmina położona jest w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 13, która jest przeznaczona do poboru wody w celu zaopatrzenia ludności w wodę zdatną do spożycia i podlega ochronie na podstawie przepisów Ustawy Prawo Wodne.”

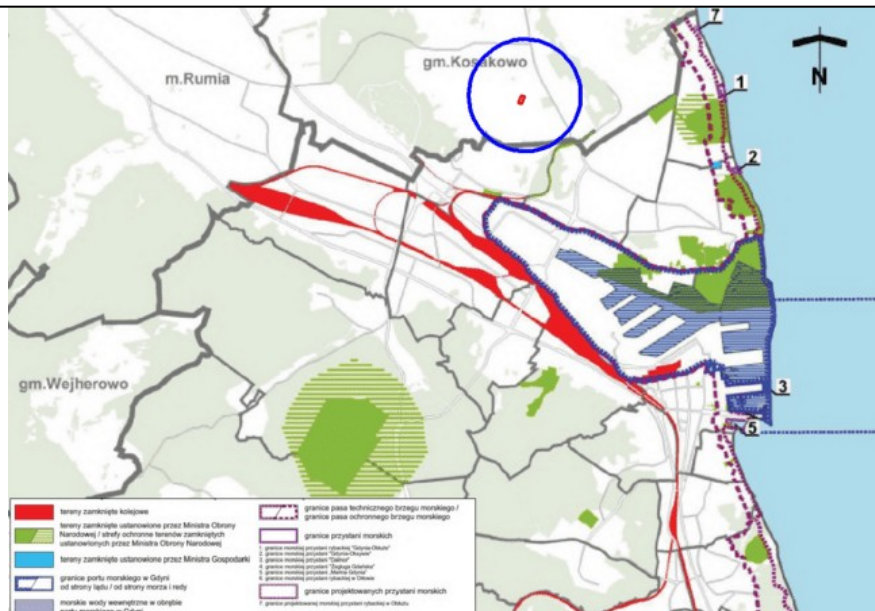


Ryc. Tereny objęte przepisami prawa wodnego w gminie Kosakowo. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane Studium Gminy Kosakowo.

- Ograniczone użytkowanie wynikać będzie również z tego, że Gmina Kosakowo i Gmina Gdynia wyznaczają obszary zamknięte.



Ryc. Tereny zamknięte na terenie Gminy Kosakowo. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane Studium Gminy Kosakowo.



Ryc. Tereny zamknięte na terenie Gminy Gdynia. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane Studium Gminy Gdynia

miejsowych planach odbudowy

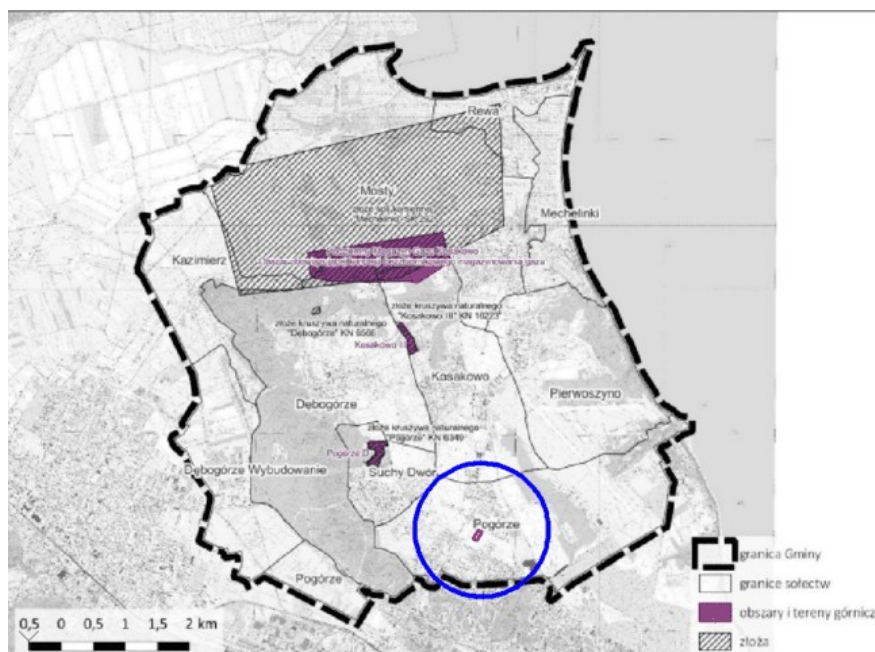
MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi.

Zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO) <https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl/gosc/?locale=pl> na terenie Gminy Kosakowo są tereny osuwisk, ale są one zalkalizowane ~930m na południowy-zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego. <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>

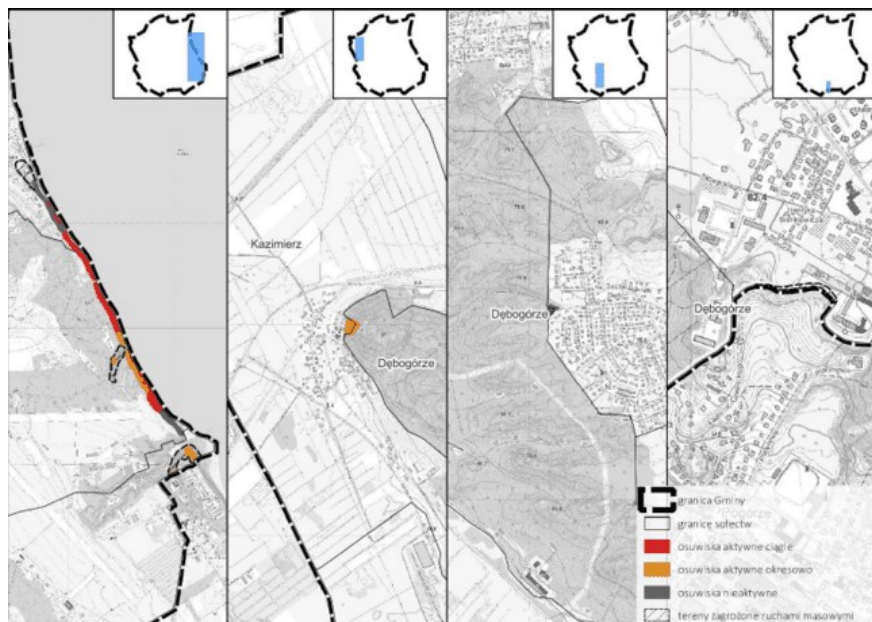
Zgodnie ze studium Gminy Kosakowo „W granicach Gminy występują zarówno osuwiska jak i tereny zagrożone ruchami masowymi. Wskazuje to na budowę geologiczną podatną na ruchy masowe. Ochrona przed osuwiskami powinna być realizowana poprzez:

- prawidłowe odwodnienie terenu i odprowadzenie wód opadowych w sposób zorganizowany,
- pozostawieniem bez zabudowy obszaru osuwiska, terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz terenów do nich przyległych. Zarówno nadmierne obciążenie stoku, jak i wibracje związane z robotami ziemnymi i ruchem samochodowym mogą powodować przemieszczanie się mas ziemnych.”

Złoża i tereny górnice na terenie Gminy Kosakowo znajdują się poza obszarem 1km.



Ryc. Złoża, tereny i obszary górniczne w Gminie Kosakowo. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane Studium Gminy Kosakowo.

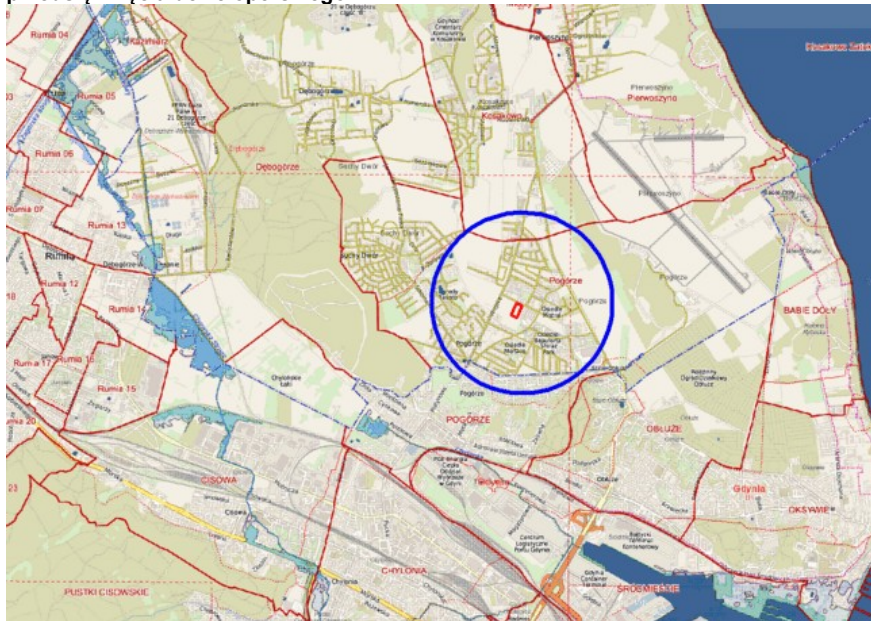


Ryc. Obszary zagrożeń geologicznych. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. [Dane](#) Studium Gminy Kosakowo.

Z analiz wynika, że **Gmina Kosakowo nie ma uchwalonego miejscowego planu odbudowy.**

mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego

Obszary zagrożenia powodziowego są zlokalizowane poza obszarem do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego.



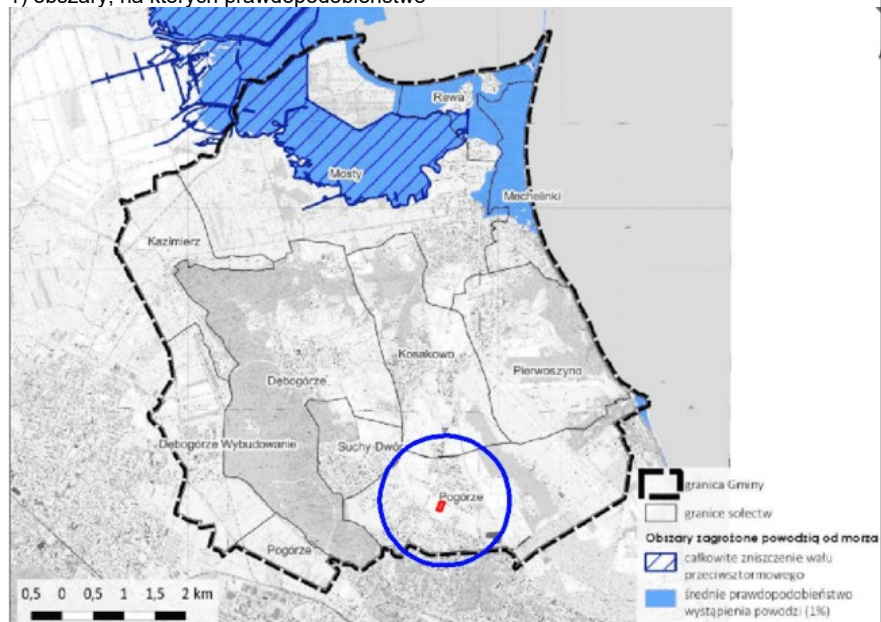
Ryc. Mapa zagrożenia powodziowego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://kosakowo.e-mapa.net/>

Zgodnie ze studium Gminy Kosakowo Gmina Kosakowo położona jest w obszarze dorzecza Wisły, w regionie Dolnej Wisły. Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły, który został przyjęty Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1841), określa poziom ryzyka powodziowego Gminy Kosakowo jako umiarkowany. Dla regionu Dolnej Wisły wskazano jako główny cel strategiczny: obniżenie poziomu ryzyka powodziowego, a celem strategicznym jest zredukowanie liczby zagrożonych mieszkańców do zera (dla obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%). W planie wskazano działania strategiczne służące osiągnięciu tych celów. W planie zostały przedstawione mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego

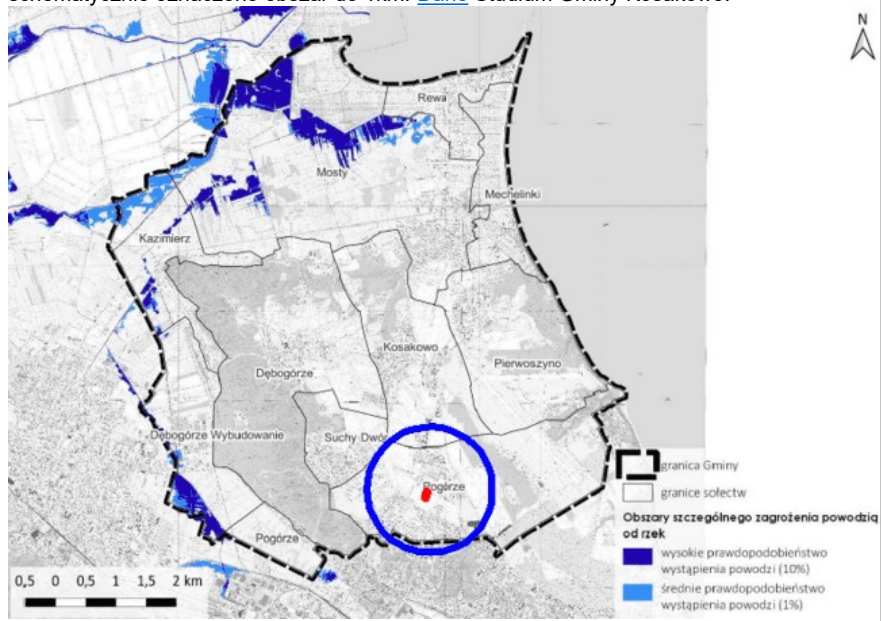
(MRP). Mapy zagrożenia powodziowego przedstawiają obszary zagrożone powodzią o określonym

prawdopodobieństwie wystąpienia:

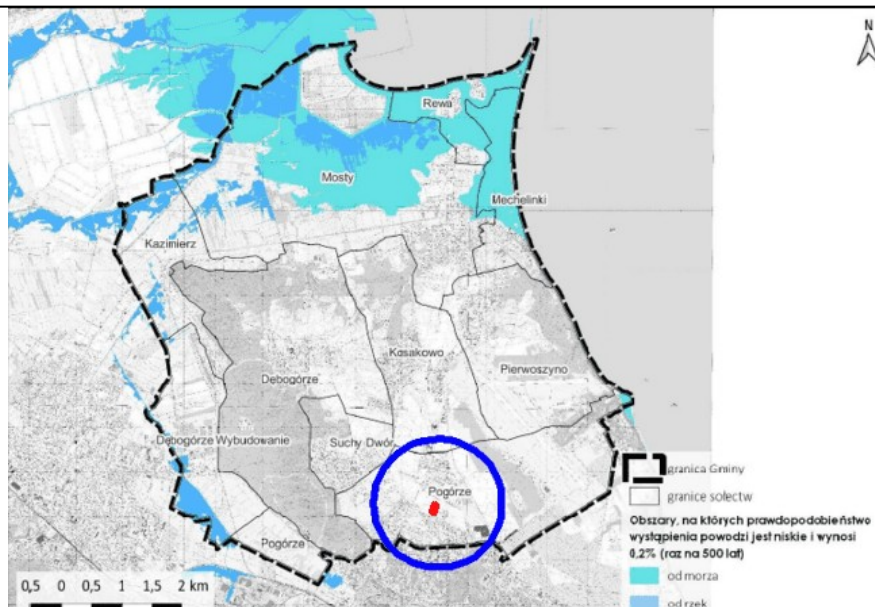
1) obszary, na których prawdopodobieństwo



Ryc. Obszary zagrożenia powodziowego ze strony Morza Bałtyckiego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane Studium Gminy Kosakowo.

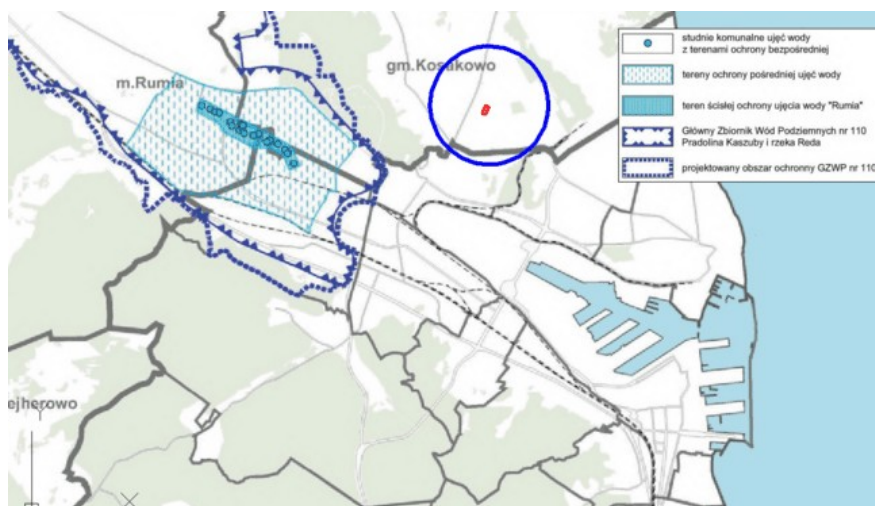


Ryc. Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego ze strony rzeki Redy. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane Studium Gminy Kosakowo.



Ryc. Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane Studium Gminy Kosakowo.

Zgodnie ze studium Gminy Gdynia projektowany obszar ochronny GZWP nr 110 znajduje się poza obszarem 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.












Ryc. Projektowany obszar ochronny GZWP nr 110. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane Studium Gminy Gdynia

Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Trasa S7 znajduje się ~3,5km na południowy-zachód od terenu inwestycji. Droga wojewódzka nr 468 ~3,5km na południe od inwestycji. ~550m na północny-wschód są tereny KDZ - dróg publicznych klasy zbiorczej (ul. Derdowskiego).

* Niepotrzebne skreślić

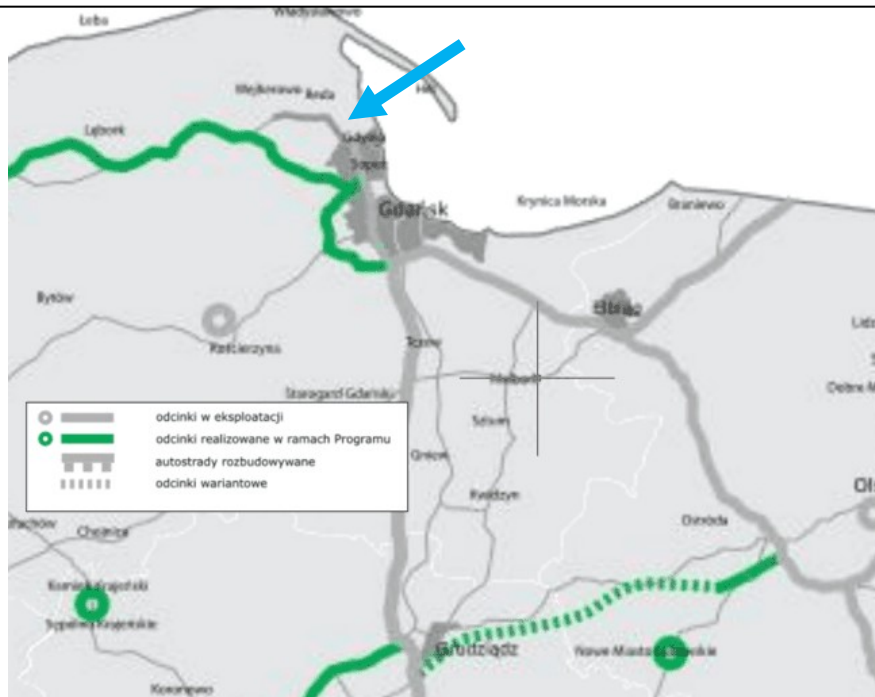


	drogi krajowe		linie promowe
	drogi wojewódzkie		kierunek - Port Lotniczy Gdańsk
	Trasa Kwiatkowskiego - droga powiatowa niedostosowana do standardów TEN-T		Port Lotniczy Gdynia-Kosakowo (w trakcie uruchamiania)
	linie kolejowe o znaczeniu państwowym		tereny portu morskiego w Gdyni
	linie kolejowe o znaczeniu regionalnym		

Ryc. System transportowy. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane Studium Gminy Gdynia.

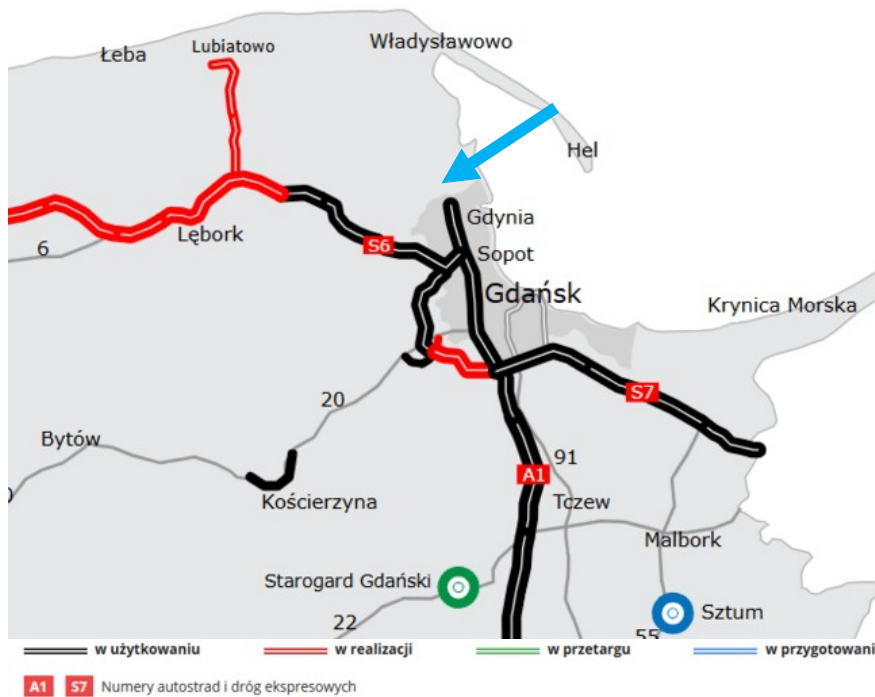
Zgodnie z Rządowym Programem Budowy Dróg Krajowych do 2030 (z perspektywą do 2033 r.) Informacja z wykonania za 2024 r. <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/rzadowy-program-budowy-drog-krajowych-do-2030-r-z-perspektywa-do-2033-r> „Budowa obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej odc. węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk Południe (z węzłem) wraz z obwodnicą Żukowa, 22,4 km – w realizacji: dnia 16.04.2021 r. podpisano umowę z Mirbud S.A., Kobyłarnia S.A. o wartości 776 999 999,91 zł – planowana data oddania do ruchu 09.2025 r.” Odcinek drogi w realizacji jest ~6km na południe od terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Ustalenia Rządowego Programu Budowy Dróg Krajowych do 2030 r (z perspektywą do 2033 r.) przedstawiono w dokumentacji dostępnej na <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/rzadowy-program-budowy-drog-krajowych-do-2030-r-z-perspektywa-do-2033-r>



Ryc. Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.) Realizacja w latach 2021-2030. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego. Źródło: gov.pl

Zgodnie z danymi GDDKiA <https://www.gov.pl/web/gddkia/msbd> stan <https://www.gov.pl/web/gddkia/mapa-stanu-budowy-drog3?graphicName=województwo+mazowieckie> budowy dróg krajowych w okolicy wygląda następująco – patrz ryc. niżej.

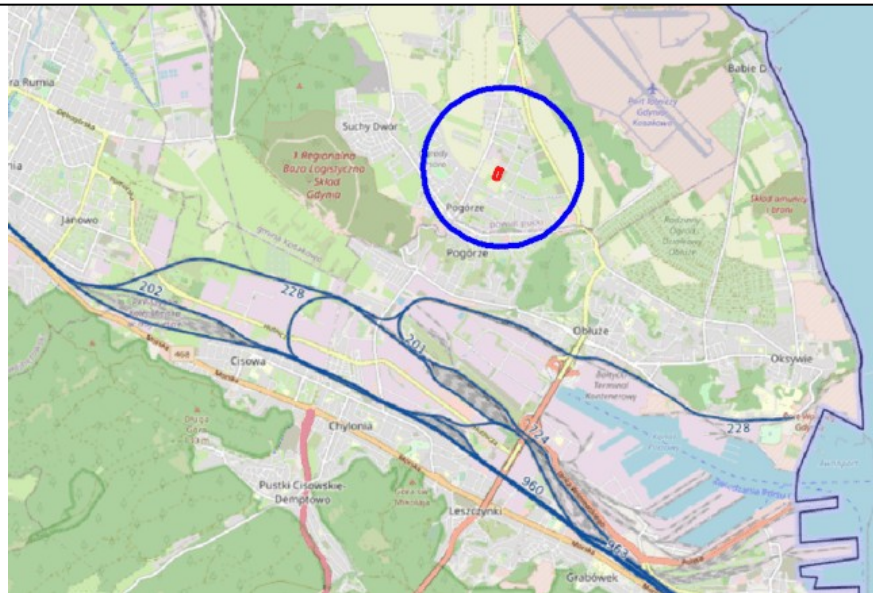


Ryc. Mapa stanu budowy dróg. Dane GDDKiA. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego. <https://www.gov.pl/web/gddkia/mapa-stanu-budowy-drog4?graphicName=wojew%C3%B3dztwo+pomorskie>

Zgodnie ze studium Gminy Gdynia w sekcji „Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym” widnieje informacja „Budowa, rozbudowa i przebudowa dróg krajowych i wojewódzkich - inwestycje umieszczone w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 oraz w Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Pomorskiego. - budowa drogi S6 Łębork ñ Obwodnica Trójmiasta (Trasa Kaszubska), - budowa Obwodnicy Północnej Aglomeracji Trójmiasta (OPAT).

Zgodnie ze studium gminy Gdynia w sekcji „Pozostałe inwestycje celu publicznego o

		<p>znaczeniu ponadlokalnym” widnieje informacja „Inwestycje z zakresu układu drogowo-ulicznego: - planowane przedłużenie Obwodnicy Trójmiasta (drogi krajowej S7) do węzła „Gdynia Północ” w klasie S2/2-3 (OPAT) oraz jej przedłużenie w kierunku portu ń Droga Czerwona w kierunku zachodnim w klasach GP2/2-3, - Trasa #rednicowa Bis klasy G2/2 (z rezerw\$ dla przekroju GP2/3) (Droga Różowa / Czerwona, ulica Janka Wiśniewskiego i jej planowane przedłużenie do OPAT), - planowana Nowa Chwarznieńska klasy Z 2/2 (połączenie od węzła „Chwarzno” do gminy Szemud), - planowane powiązanie ulic Morskiej i Janka Wiśniewskiego w rejonie Dworca Głównego klasy Z 2/2, - planowane ul. Nowa Węglowa klasy Z 2/2 i Nowa Waszyngtona klasy Z 2/2, - planowana ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego klasy Z 2/2 (trasa średnicowa obszaru Gdyni Zachód), - ul. Nowa Łużycka Z 1/2, - regionalna tras" rowerowa nr 133: Gdańsk (m.) - Sopot - Gdynia - Chwaszczyno (gm. Łukowo) - Łukowo (m.) - Kobysewo (gm. Przdokowo); Gdańsk (m.) - (gm. Łukowo) - Łukowo (m.).”</p> <p>Na BIP Gminy Kosakowo https://bip.kosakowo.pl/m.764,ogloszenia-decyzje-o-ustaleniu-lokalizacji-inwestycji-celu-publicznego.html przeanalizowano obwieszczenia dotyczące decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego od stycznia 2025 r. i nie znaleziono decyzji o pozwoleniach na budowę dotyczące inwestycji drogowych. Ostatnie widocznie na stronie obwieszczenia dotyczą 2023 r.</p> <p>Na stronie https://bip.kosakowo.pl/m.566,referat-ds-inwestycji.html widnieje 'Harmonogram budowy dróg aktualizacja I lata 2019-2026". W tabelarycznej formie można czytać zaplanowane kolejne etapy inwestycji dla poszczególnych ulic. Dla obszaru do 1km widnieją inwestycje dla ulic w sołectwie Pogórze: ul. Mickiewicza, Mierosławskiego, Czechowicza, Sienkiewicza, Twardowskiego.</p> <p>Temat Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK) w gminie Kosakowo jest związany głównie z rozwojem infrastruktury lotniczej (lotnisko Gdynia-Kosakowo) oraz projektami kolejowymi, a nie bezpośrednio z budową głównego lotniska centralnego, które powstaje w Baranowie. Gmina Kosakowo w kontekście CPK funkcjonuje jako ważny punkt na mapie inwestycji logistycznych i komunikacyjnych w województwie pomorskim. Gmina Kosakowo jest partnerem w ramach regionalnych inwestycji kolejowo-lotniczych programu CPK, koncentrując się na wykorzystaniu lotniska na Okywiu oraz poprawie skomunikowania. Inwestycje drogowe: W gminie prowadzone są prace przygotowawcze dla budowy ważnych połączeń drogowych, w tym tzw. Drogi Czerwonej, która ma poprawić dojazd do portu lotniczego i morskiego.</p> <p>Przeanalizowano dane dla obrębów Pogórze i Kosakowo w Gminie Kosakowo i dla obrębu Pogórze w Gminie Gdynia w wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025. Nie znaleziono inwestycji drogowych dla obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Starsze pozwolenia w wyszukiwarce https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/</p> <p>Przeanalizowano ogólnopolską bazę danych o ocenach oddziaływania na środowisko w zakresie prowadzonych postępowań. http://bazaos.gdos.gov.pl/ Zgodnie z bazą dla obrębów Pogórze i Kosakowo w Gminie Kosakowo i dla obrębu Pogórze w Gminie Gdynia w wyszukiwarce GUNB od stycznia 2025 r nie znaleziono postępowań dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Widnieje postępowanie w sprawie oceny oddziaływana przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ale inwestycja dotyczy odcinka budowy drogi Czerwonej w Gdyni (odcinek 1 węzeł Gdynia Chylona (z węzłem) – Węzeł Kwiatkowskiego II (z węzłem) w wariantcie 1D. Data złożenia wniosku 2026-01-14. Inwestycja jest zlokalizowana ~3km na południe od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego, a więc jest poza wymaganym do opisanie w prospekcie obszarem 1km, ale może ona oddziaływać na teren poprzez zmorzony ruch kołowy, albo ewentualne rozbudowy w przyszłości kolejnych odcinków. Starsze postępowania dostępne w bazie GDOŚ (link wyżej).</p> <p>Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach mogą być dodawane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane wnioski i decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych.</p>
	<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej</p>	<p>Najbliższa linia kolejowa zlokalizowana jest ~1,6km na południe od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego, więc poza obszarem do 1km od inwestycji. Zgodnie z interaktywną mapą inwestycji kolejowych w Polsce https://mapa.plk-sa.pl/ na terenie do 1km od terenu inwestycji nie ma planowanych inwestycji kolejowych.</p>

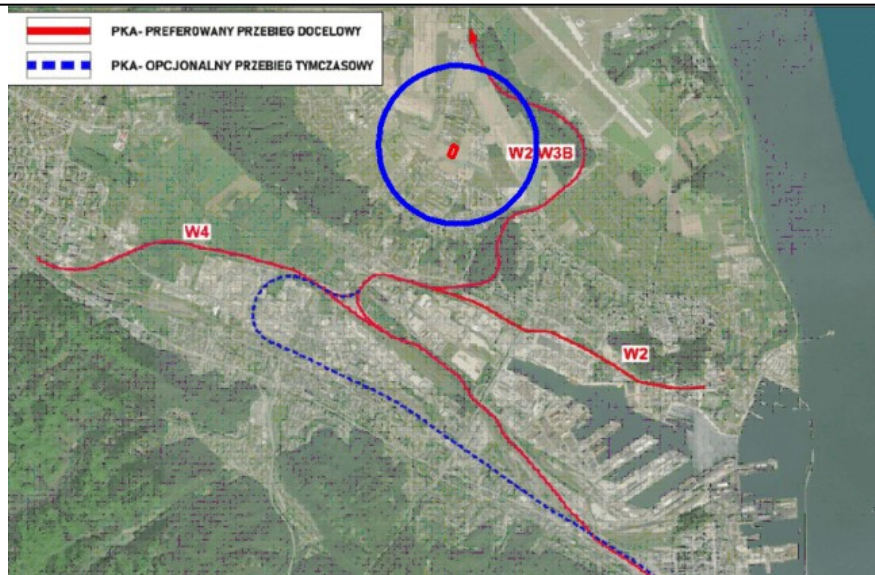


Ryc. Linie kolejowe. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://mapa.plk-sa.pl/>

Zgodnie z dokumentami planistycznymi ~980m na północny-wschód znajduje się kolej aglomeracyjna (na terenie lotniska).

Zgodnie ze studium gminy Gdynia w sekcji „Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym” widnieje informacja „Budowa, rozbudowa i przebudowa linii kolejowych - inwestycje umieszczone w Master planie dla transportu kolejowego w Polsce do 2030 r. oraz w Krajowym Programie Kolejowym do roku 2023. - prace na alternatywnym ciągu transportowym Bydgoszcz-Trójmiasto, obejmującym linie 201 i 203, etap I i II - wraz z elektryfikacją całej linii wraz z budową łącznicy Łąg Południe-Łąg Wschód pomiędzy liniami kolejowymi nr 201 i 203, - poprawa dostępu kolejowego do portu morskiego w Gdyni, - prace na linii kolejowej nr 202 na odcinku Gdynia Chylonia - Słupsk, - modernizacja linii E 65/C-E 65 na odcinku Warszawa-Gdynia w zakresie warstwy nadrzędnej LCS, ERTMS/ETCS/GSM-R, DSAT oraz zasilania układu trakcyjnego, - rozwój kolei aglomeracyjnej (SKM i PKM).”

Temat Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK) w gminie Kosakowo jest związany głównie z rozwojem infrastruktury lotniczej (lotnisko Gdynia-Kosakowo) oraz projektami kolejowymi, a nie bezpośrednio z budową głównego lotniska centralnego, które powstaje w Baranowie. Gmina Kosakowo w kontekście CPK funkcjonuje jako ważny punkt na mapie inwestycji logistycznych i komunikacyjnych w województwie pomorskim. Gmina Kosakowo jest partnerem w ramach regionalnych inwestycji kolejowo-lotniczych programu CPK, koncentrując się na wykorzystaniu lotniska na Oksywiu oraz poprawie skomunikowania. **Kolej i "Szprychy" CPK:** Program Kolejowy CPK zakłada modernizację linii kolejowych w pomorskim (m.in. trasa 202) oraz realizację Północnej Kolei Aglomeracyjnej. Podpisano porozumienia w sprawie docelowego przebiegu tej kolei, która ma lepiej skomunikować gminę Kosakowo z Trójmiastem. 19 maja 2021 roku w siedzibie Urzędu Miasta Gdyni podpisano porozumienie w sprawie docelowego przebiegu Północnej Kolei Aglomeracyjnej. <https://gminakosakowo.pl/aktualnosci/porozumienie-kolej-aglomeracyjna/> Władze Gdyni zapowiadają gotowość do 2030 roku. W Oksywiu Trwają prace nad przywróceniem SKM na Oksywie, co jest kluczowym elementem poprawy komunikacji.



Ryc. Proponowany przebieg Północnej Kolei Aglomeracyjnej PKA
<https://gminakosakowo.pl/aktualnosci/porozumienie-kolej-aglomeracyjna/>

Zgodnie z danymi <https://www.gdynia.pl/mieszkaniec/co-nowego,2774/polnocna-kolej-aglomeracyjna-co-dzis-wiemy,579874> „Wspólnie z Marynarką Wojenną RP, Akademią Marynarki Wojennej, PKP PLK, SKM i PGZ Stoczną Wojenną gdyński samorząd pracuje nad projektem, który umożliwi poprowadzenie linii kolejowej do północnych dzielnic Gdyni - z Gdyni Głównej na Oksywie i z Rumi na Oksywie. Konkretnie terminy? Na to za wcześnie, bo jest kilka problemów do rozwiązania, jak np. brak elektryfikacji na ostatnich czterech kilometrach planowanej trasy. Niemniej prace są intensywne, a zakończenie modernizacji stacji towarowej Gdynia Port i wola tyłu zdeterminowanych podmiotów, otwierają realną możliwość realizacji tego projektu. Przypomnijmy: w 2022 roku spółka PKP Polskie Linie Kolejowe wyraziła zgodę na realizację wybranego wariantu kolei prowadzącej do północnych dzielnic Gdyni oraz gminy Kosakowo. Dzięki publicznym konsultacjom i wskazaniom samorządów wyłoniono wcześniej najkorzystniejszy przebieg trasy, która ma prowadzić do stacji przy oksywskim porcie oraz w kierunku Pogorza i miejscowości Mosty.”

Przeanalizowano dane dla obrębów Pogórze i Kosakowo w Gminie Kosakowo i dla obrębu Pogórze w Gminie Gdynia w wyszukiwarce GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> od stycznia 2025 r. dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Nie znaleziono wniosków i decyzje o pozwoleniach na budowę dotyczących inwestycji klejowych Starsze pozwolenia w wyszukiwarce GUNB.

Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach mogą być dodawane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane wnioski i decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych.

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego

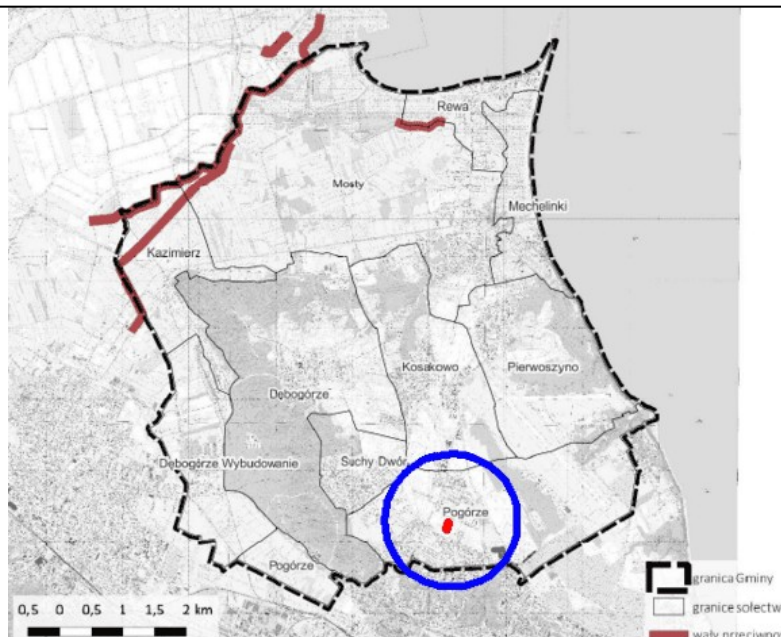
Lotnisko Gdynia Oksywie

Od ~1km i dalej na północny-wschód znajduje się obszar lotniska cywilnego. Studium i plany miejscowe wyznaczają strefy oddziaływania akustycznego lotniska Gdynia Oksywie. Strefa oddziaływania akustycznego 45dB od lotniska przebiega ~200m na północny-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zgodnie ze studium gminy Kosakowo „W granicach gminy Kosakowo zlokalizowane jest lotnisko wojskowe Gdynia Oksywie, które jest częścią bazy NATO Marynarki Wojennej RP. Lotnisko w kolejnych latach będzie użytkowane do celów wojskowych. W ostatnich latach, na terenie istniejącego lotniska wojskowego poczyniono inwestycje mające na celu wykorzystanie lotniska także do celów cywilnych. Wybudowano w tym celu terminal lotniczy. Obecnie nie jest on użytkowany. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego lotnisko wskazane jest jako węzeł integracyjny krajowy i stanowi część struktury regionalnego zespołu lotnisk i lądowisk. Użytkownikami lotniska jest gmina Kosakowo i Wojsko Polskie. Część cywilna lotniska jest w użytkowaniu gminy Kosakowo do 2040 roku. Planowane jest wykorzystanie istniejącej infrastruktury dla działalności szkoleniowej, organizacji lotów szybowcowych oraz skoków na spadochronie. Dodatkowo planowana jest organizacja działalności okołolotniskowej takiej jak imprezy lotnicze, imprezy masowe, wynajem hangarów, wynajem i dzierżawa terenu. Do realizacji tych zadań Gmina powołała komunalną spółkę „Kosakowo Sport”. Gmina Kosakowo nie planuje uruchomienia pasażerskich lotów rejsowych i czarterowych.”

Temat Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK) w gminie Kosakowo jest związany głównie z rozwojem infrastruktury lotniczej (lotnisko Gdynia-Kosakowo) oraz projektami kolejowymi, a nie bezpośrednio z budową głównego lotniska centralnego, które powstaje w Baranowie. Gmina Kosakowo w kontekście CPK funkcjonuje jako ważny punkt na mapie inwestycji logistycznych i komunikacyjnych w województwie pomorskim. Gmina Kosakowo jest partnerem w ramach regionalnych inwestycji kolejowo-lotniczych programu CPK,

		<p>koncentrując się na wykorzystaniu lotniska na Oksywiu oraz poprawie skomunikowania. Lotnisko Gdynia-Kosakowo (Oksywie): W 2021 r. gmina Kosakowo nabyła udziały w spółce zarządzającej lotniskiem, co miało na celu ożywienie i rozwój tego terenu, często omawianego w kontekście infrastruktury wspierającej. Trwały prace nad wykorzystaniem istniejącej infrastruktury wojskowej do celów cywilnych.</p> <p>Planowane Lotnisko Gdynia Kosakowo</p> <p>W planie miejscowym dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego i okolicy widnieje informacja, że na terenie objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji planowanego lotniska Gdynia - Kosakowo oraz istniejącego lotniska wojskowego Gdynia Oksywie". Plan miejscowy jest z 2019 r. i zakładał rozbudowę lotniska Gdynia-Kosakowo. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie określenia lotnisk międzynarodowych wymieniono 19 portów lotniczych, ale na liście, w porównaniu z poprzednią wersją rozporządzenia z roku 2015, nie ma lotniska Gdynia Kosakowo (wcześniej Gdynia Oksywie).</p> <p>Port Lotniczy im. Lecha Wałęsy w Gdańsku</p> <p>Port Lotniczy Gdańsk im. Lecha Wałęsy znajduje się ~21km na południe od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z danymi Airport Gdańsk https://www.airport.gdansk.pl/data/uploads/Uchawla_Sejmiku_Wojewodztwa_Pomorskiego.pdf uchwałą nr 203/XVIII/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29.02.2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku teren przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się poza strefami A i B obszaru ograniczonego użytkowania.</p> <p>Na BIP Gminy Kosakowo https://bip.kosakowo.pl/m_530_ogloszenia.html?limit=50&page=1 przeanalizowano obwieszczenia od stycznia 2025 r. Dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znaleziono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obwieszczenie z dnia 2026-02-06 nr G.RUZ.4211.2.1.2026.2.ML PGW Wody Polskie o wszczęciu postępowania administracyjnego – dotyczy wszczęcia postępowania dotyczącego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych na terenie lotniska. https://bip.kosakowo.pl/api/files/35203 • Zawiadomienie z dnia 18.12.225 r. o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą „Utworzony teren magazynowo-składowo-usługowy w raz z segmentami socjalno biurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (...). https://bip.kosakowo.pl/api/files/35029 Jest to infrastruktura w sąsiedztwie lotniska. • Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy Kosakowo <p>Przeanalizowano dane dla obrębów Pogórze i Kosakowo w Gminie Kosakowo i dla obrębu Pogórze w Gminie Gdynia w wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025 r. dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Nie znaleziono wniosków i decyzje o pozwoleniach na budowę dotyczących inwestycji lotniskowych. Starsze pozwolenia w wyszukiwarce GUNB.</p> <p>Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach mogą być dodawane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane wnioski i decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych.</p>
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych		<p>Jak wykazano wyżej obszary zagrożenia powodziowego są zlokalizowane poza obszarem do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie ze studium Gminy Kosakowo budowle przeciwpowodziowe zlokalizowane są w północnej części gminy poza obszarem 1km od terenu inwestycji (patrz ryc. niżej).</p>



Ryc. Budowle przeciwpowodziowe na terenie gminy Kosakowo. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. [Dane](#) Studium Gminy Kosakowo.

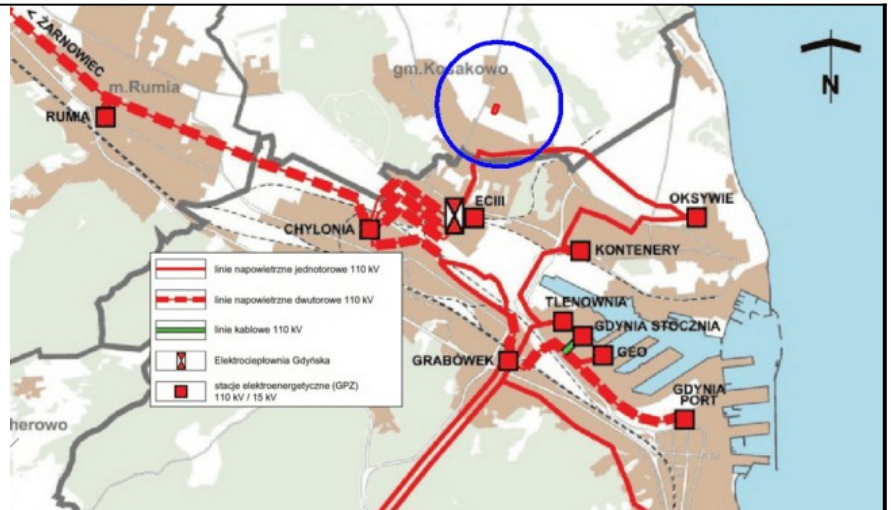
Zgodnie ze studium gminy Gdynia w sekcji „Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym” widnieje informacja „Budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń regulacji przepływów, ochrony przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód i urządzeń melioracji wodnych oraz ochrony brzegu morskiego - inwestycje umieszczone w projekcie Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla Regionu Wodnego Dolnej Wisły oraz w Programie Ochrony Brzegów Morskich. - sztuczne zasilenie, umocnienia brzegowe na odcinkach: Nowy Port-Orłowo (km 69,2-81,1), Redłowo-Kamienna Góra (km 83,5-85,3), Oksywie-Mechelinki (km 89,1-96,6), - monitoring i badania dotyczące ustalenia aktualnego stanu brzegu morskiego (km 48,5-124.)” oraz „Budowa, rozbudowa i przebudowa urządzeń i infrastruktury portowej - inwestycje umieszczone w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Pomorskiego. - budowa terminalu promowego w porcie Gdynia, - pogłębienie toru podejściowego i akwenów w porcie Gdynia, - przebudowa nabrzeży w porcie Gdynia, - rozbudowa terminalu paliwowego na falochronie Portu Gdynia, - rozbudowa dostępu kolejowego do zachodniej części Portu Gdynia.”

Przeanalizowano dane dla obrębów Pogórze i Kosakowo w Gminie Kosakowo i dla obrębu Pogórze w Gminie Gdynia w wyszukiwarce GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> od stycznia 2025 r. dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Nie znaleziono wniosków i decyzje o pozwoleniach na budowę dotyczących inwestycji przeciwpowodziowych Starsze pozwolenia w wyszukiwarce GUNB. Widnieje jedynie decyzja dotycząca rozbiórki budynku przepompowni wodociągowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, ul. Platynowa 21, dz. 498, 505 Obr. 0023 Decyzja pozytywna z dnia 2025-11-13 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/3d453429-4ea5-4027-8b85-360c38496cb7/> Starsze pozwolenia w wyszukiwarce <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>

Na BIP Gminy Kosakowo <https://bip.kosakowo.pl/m,530,ogloszenia.html?limit=50&page=1> przeanalizowano obwieszczenia od stycznia 2025 r. Dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znaleziono:

- Obwieszczenie z dnia 2026-02-06 nr G.RUZ.4211.2.1.2026.2.ML PGW Wody Polskie o wszczęciu postępowania administracyjnego – dotyczy wszczęcia postępowania dotyczącego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych na terenie lotniska. <https://bip.kosakowo.pl/api/files/35203>
- Informacja z dnia 2025-04-23 o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na a) wykonanie urządzenia wodnego tj. systemu studni chłonnych (CH1, CH2, CH3) na dz. nr 59/2 obręb 0007 b. Pogórze, gmina Kosakowo, powiat Pucki. B) usługę wodną polegającą na odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych do ww. studni chłonnych na dz. nr 59/2 obręb 0007 Pogórze, gmina Kosakowo, powiat Pucki. <https://bip.kosakowo.pl/api/files/34015> Jest to teren zlokalizowany na sąsiedniej działce.
- Zawiadomienie z dnia 18.12.2025 r. o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą „Utwardzony teren magazynowo-składowo-usługowy w raz z segmentami socjalno biurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (...).

	<p>https://bip.kosakowo.pl/api/files/35029</p> <ul style="list-style-type: none"> Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy Kosakowo <p>Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach mogą być dodawane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane wnioski i decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych.</p>
<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej</p>	<p>Zgodnie z informacją Rachuneo z października 2023 r. małe reaktory jądrowe mają powstać we Włocławku, Ostrołęce, Krakowie Nowej Hucie, Choczewo, Konin - Pątnów, Dąbrowie Górniczej, SSE Tarnobrzeg - Stalowa Wola, Stawach Monowskich i w Warszawie. Żadna z inwestycji nie znajduje się w obszarze 1km od terenu inwestycji. Inwestycja w Choczewie jest oddalona ok. 43km od przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>Zródło: opracowanie własne Rachuneo - październik 2023 r.</p> <p>Ryc. Mapa lokalizacji elektrowni atomowych w Polsce. https://www.rachuneo.pl/mapa-elektrowni-atomowych</p> <p>Przeanalizowano dane na temat postępowań w zakresie wydania decyzji OOS w bazie http://bazaooos.gdos.gov.pl/ i dla okresu od stycznia 2025 r. nie znaleziono postępowań dotyczących obszaru do 1km od terenu inwestycji w zakresie inwestycji z zakresu energetyki jądrowej.</p> <p>Przeanalizowano dane dla obrębów Pogórze i Kosakowo w Gminie Kosakowo i dla obrębu Pogórze w Gminie Gdynia w wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025 r. dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Nie znaleziono wniosków i decyzje o pozwoleniach na budowę dotyczących energetyki jądrowej. Starsze pozwolenia w wyszukiwarce GUNB.</p> <p>Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach mogą być dodawane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane wnioski i decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych.</p>
<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej</p>	<p>Mapa wydanych pozwoleń na budowę (w tym dla infrastruktury technicznej) w obszarze do 1km od terenu inwestycji zamieszczona została w jednej z sekcji wyżej.</p> <p>Sieć elektroenergetyczna</p> <p>~370m na zachód przebiega linia średniego napięcia 110 kV. ~600m na południe przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia ze strefą ograniczeń.</p> <p>Zgodnie ze studium Gminy Kosakowo „Przy południowej granicy gminy Kosakowo, wzdłuż ulicy Plk Dąbka przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110kV łącząca GPZ Chylonia z GPZ Oksywie, o długości w granicach Gminy 1 910 m. Ponadto, w obrębie Pogórze, w rejonie drogi technicznej Elektrociepłowni Gdynia, przebiega fragment dwutorowej linii napowietrznej 110kV nr 1465 GPZ Chylonia - EC III, o długości w granicach Gminy ok. 192m. Wzdłuż linii obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu związane oddziaływaniem pola elektromagnetycznego. Na obszarze Gminy nie jest zlokalizowany żaden Główny Punkt Zasilania. Najbliższy GPZ znajduje się na terenie Gdyni. Rozprowadzona jest z niego na obszar Gminy Kosakowo sieć napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV.”</p> <p>Zgodnie ze studium Gminy Gdynia „Źródłami zasilania w energię elektryczną miasta Gdyni jest Elektrociepłownia Gdynska należąca do spółki PGE-Energia Ciepła S.A. oraz Krajowego Systemu Elektroenergetycznego (KSE). Elektrociepłownia Gdynska, zlokalizowana przy ul. Puckiej, posiada dwa generatory o mocy zainstalowanej 55 MW każdy. Moc osiągalna tego źródła to 105,2 MW. Elektrociepłownia jest przyłączona do sieci elektroenergetycznej 110 kV. Drugim podstawowym źródłem zasilania miasta Gdyni jest Krajowy System Elektroenergetyczny poprzez dwa węzły sieci przesyłowej: · 400/110 N-Żarnowiec (zlokalizowany w miejscowości Czymanowo - powiat wejherowski); · 400/220/110 Gdańsk I (zlokalizowany w miejscowości Leżno - powiat kartuski)”.</p>



Ryc. System energetyczny na terenie Gminy Gdynia. Czerwoną linią schematycznie oznaczono obszar przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane Studium Gdynia.

Sieć gazowa

~850m na północ przebiegają dwa rurociągi paliwowe. Jeden z nich skręca na południe i przebiega ~680m na wschód.

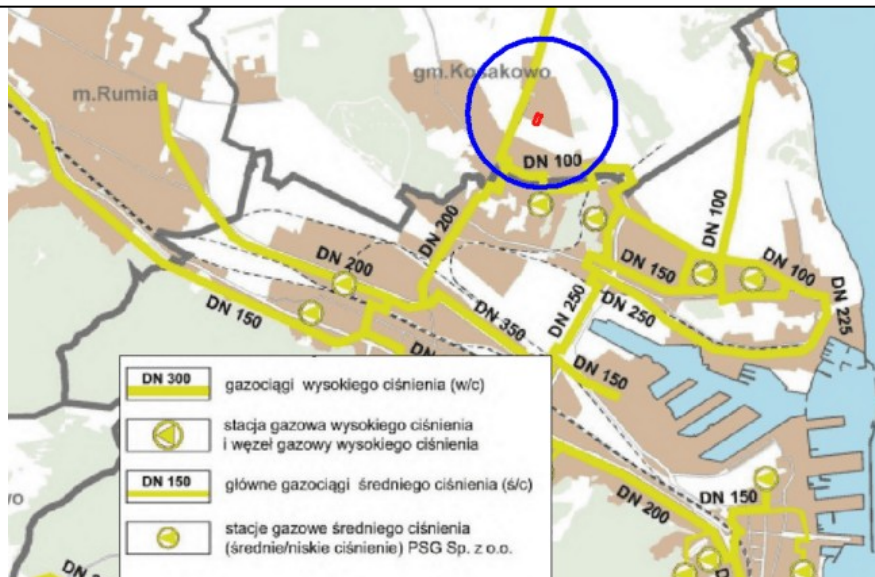
Gazociąg wysokiego ciśnienia przebiega ~5km na północ od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zgodnie ze studium Gminy Kosakowo projektowana linia gazociągu przebiega przy zachodniej granicy gminy ~3,3km na zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego.

~4km na północ znajduje się podziemny Magazyn Gazu Kosakowo

Zgodnie ze studium gminy Kosakowo „Większość gminy Kosakowo zaopatrywana jest w gaz z sieci średniego ciśnienia połączonej z siecią gazociągową miasta Gdynia. Wieś Kazimierz i Dębogórze-Wybudowanie zaopatrywana jest gazociągami biegnącymi z Rumii. (...)W północnej części gminy Kosakowo, w złożach soli kamiennej zlokalizowany jest Kawernowy Podziemny Magazyn Gazu „Kosakowo”. Magazyn składa się z 10 komór , w których magazynowany jest gaz ziemny. Na terenie magazynu zlokalizowana jest też Instalacja Nawierzchniowa Gazownicza i Zakład Ługowniczy. Od magazynu w kierunku zachodnim przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 „Włocławek-Gdynia-Wiczlino-gmina Kosakowo”. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie strefa kontrolowana dla gazociągu DN500 o ciśnieniu nominalnym 8,4 Mpa wynosi 8 m, po 4 m na stronę. W strefach kontrolowanych obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.”

Zgodnie ze studium Gminy Gdynia „Miasto jest zasilane w gaz ziemny poprzez 2 gazociągi wysokiego ciśnienia (w/c): · gazociąg DN 300 o ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa z kierunku Włocławka (w dalszym biegu na odcinku Wiczlino-Lębork gazociąg ma średnicę DN 200), · gazociąg DN 500, o maksymalnym ciśnieniu roboczym MOP 8.4 MPa relacji Gustorzyn-Reszki. Gazociągi te są częścią systemu gazociągów w/c współpracujących m.in. z Kawernowym Podziemnym Magazynem Gazu (KPMG) Kosakowo - magazynem gazu wysokometanowego”

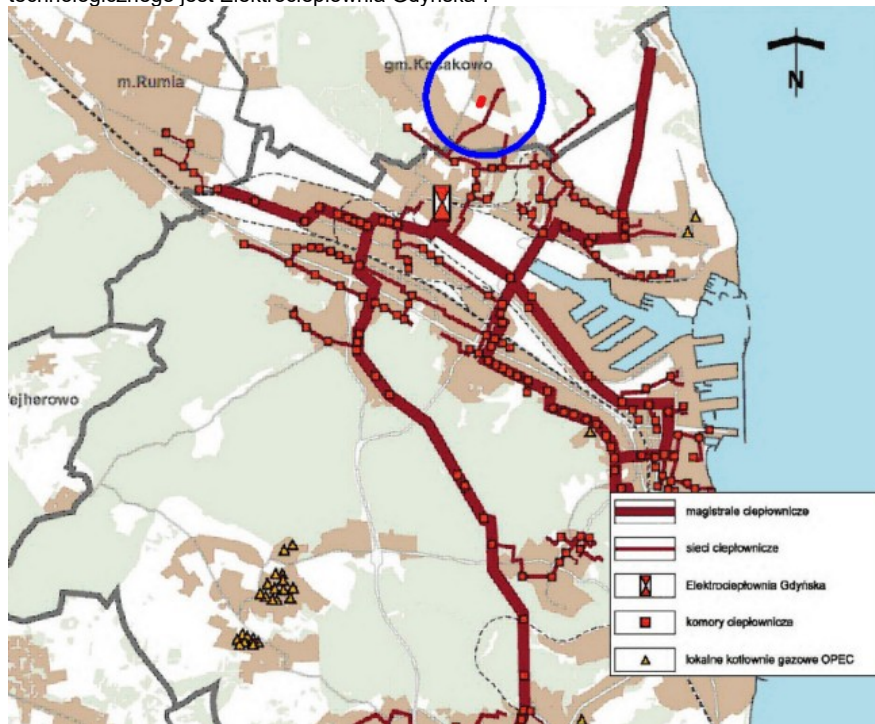


Ryc. System gazociągów na terenie Gminy Gdynia. Czerwoną linią schematycznie oznaczono obszar przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane Studium Gdynia.

Sieć ciepłownicza

Zgodnie ze studium gminy Kosakowo „W granicach gminy Kosakowo długość sieci ciepłej wynosi 6,7 km. Jedynie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w Pogórze podłączona jest do ciepłociągu, czerpiącego energię ciepłą z pobliskiej elektrociepłowni w Gdyni, zarządzanego przez OPEC Sp. z o.o. Reszta gospodarstw w Gminie energię ciepłą pozyskuje z indywidualnych źródeł.”

Zgodnie ze studium Gminy Gdynia „Źródłem ciepła dla miasta Gdyni w zakresie wody grzewczej dla potrzeb centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i ciepła technologicznego jest Elektrociepłownia Gdynińska”.



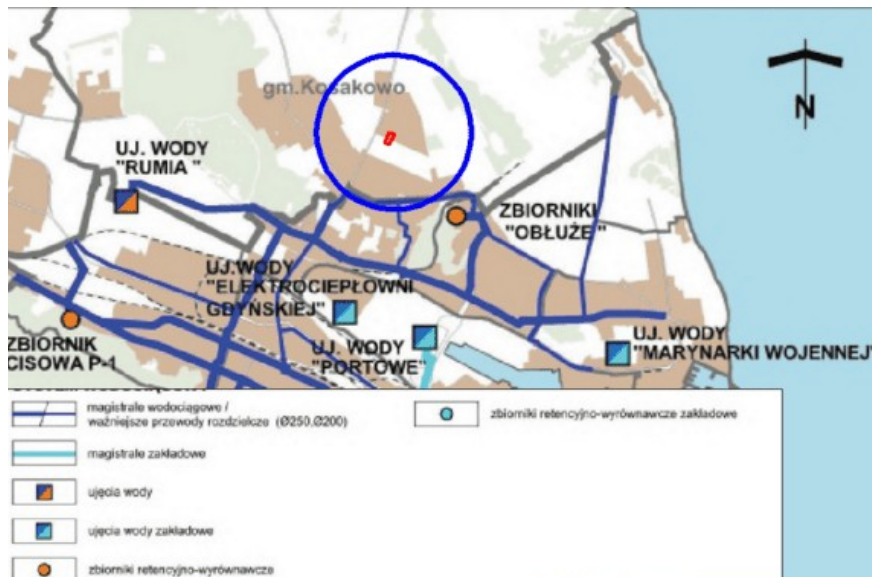
Ryc. System ciepłowniczy na terenie Gminy Gdynia. Czerwoną linią schematycznie oznaczono obszar przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane Studium Gdynia.

Sieć wodna

Zgodnie ze studium Gminy Kosakowo „Wieś Pogórze, Kazimierz i Dębogórze - Wybudowanie zasilane są w wodę z gdyńskiego systemu wodociągowego obsługiwane przez PEWiK Gdynia Sp. z o.o. Natomiast pozostała część Gminy obsługiwana jest przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych PEKO Sp. z o.o.” i dalej „Dla ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – Pradolina Kaszuby i rzeka Reda Dyrektor

Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku skierował do Wojewody Pomorskiego „Wniosek o ustanowienie obszaru ochronnego zbiornika wód śródlądowych, tj. Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – Pradolina Kaszuby i rzeka Reda”. We wniosku wskazano granice obszaru ochronnego oraz zakazy obowiązujące w obszarze.”

Zgodnie ze studium Gminy Gdynia „Miasto Gdynia zaopatrywane jest w wodę głównie z Gdynińskiego Systemu Wodociągowego obejmującego swym zasięgiem 4 gminy należące do Komunalnego Związku Gmin „Doliny Redy i Chylonki”, tj. Gdynię, Rumię, Redę oraz część gminy Kosakowo.”

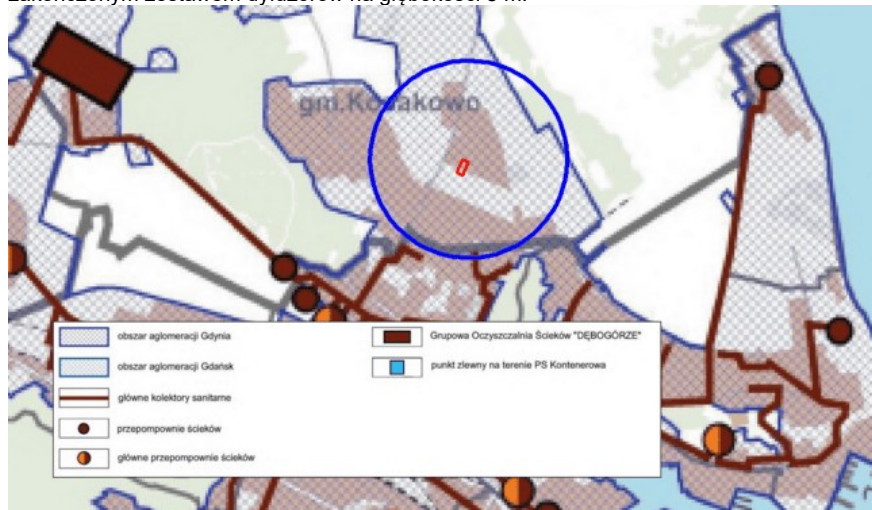


Ryc. System wodociągowy na terenie Gminy Gdynia. Czerwoną linią schematycznie oznaczono obszar przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane Studium Gdynia.

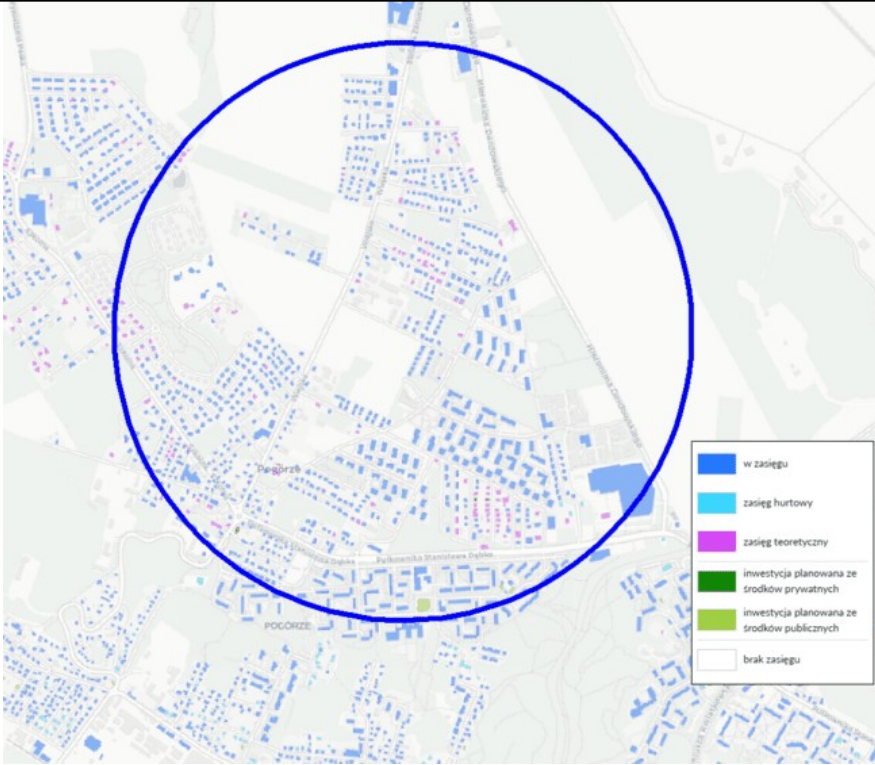
Sieć kanalizacyjna

Zgodnie ze studium Gminy Kosakowo „Gmina Kosakowo znajduje się w całości w granicach aglomeracji Gdynia, zgodnie z uchwałą nr XXIV/829/20 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2020 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 10 grudnia 2020 r., poz. 5301. Z aglomeracji Gdynia ścieki odprowadzane są do Grupowej Oczyszczalni Ścieków Dębogórze z podwyższonym usuwaniem biogenów, która znajduje się w gminie Kosakowo, we wsi Dębogórze-Wybudowanie. Na terenie oczyszczalni ścieków znajduje się instalacja do spalania odwodnionych osadów ściekowych wraz ze składowiskiem popiołu. Ścieki oczyszczone odprowadzane są do Zatoki Puckiej na odległość ponad 2,3 km od linii brzegowej kolektorem głębokowodnym (pod dnem morskim), zakończonym zestawem dyfuzorów zamontowanym na głębokości około 8 m.”

Zgodnie ze studium Gminy Gdynia „Na obszarze aglomeracji Gdynia funkcjonuje rozdzielczy, grawitacyjno-pompowy system kanalizacji sanitarnej. *cieki sanitarne odprowadzane są do Grupowej Oczyszczalni Ścieków Dębogórze zlokalizowanej na terenie gminy Kosakowo. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do Zatoki Puckiej w rejonie wsi Mechelinki na odległość ponad 2,3 km od linii brzegowej, kolektorem pod dnem morskim, zakończonym zestawem dyfuzorów na głębokości 8 m.”



		<p>Ryc. System kanalizacji sanitarnej na terenie Gminy Gdynia. Czerwoną linią schematycznie oznaczono obszar przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane Studium Gdynia.</p> <p>Na stronie BIP Gminy Kosakowo https://bip.kosakowo.pl/m.566.referat-ds-inwestycji.html widnieje „Wieloletni program inwestycji stacji uzdatniania wody oraz sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnych w gminie Kosakowo”- na 2026 r. wszystkie zaplanowane inwestycje dotyczą obszarów poza terenem do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>Zgodnie ze studium Gminy Gdynia w sekcji „Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym” widnieje informacja „Budowa i rozbudowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, gazów i energii elektrycznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą - inwestycje umieszczone w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030. - budowa gazociągu DN 700 Szczecin-Gdańsk.”</p> <p>Zgodnie ze studium gminy Gdynia w sekcji „Pozostałe inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym” widnieje informacja „Inwestycje z zakresu infrastruktury inżynierskiej: - rozbudowa paliwowego systemu zaopatrywania w paliwo Portu Wojennego Gdynia (rurociąg paliwowy relacji Dębogórze - Gdynia Oksywie - Stanowisko Przeladunku Paliw Płynnych Port Gdynia), - budowa i modernizacja linii elektroenergetycznych 110 kV, - budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 Kosakowo - Rumia - Gdynia wraz ze stacją wysokiego ciśnienia w otoczeniu EC III Gdynia, celem zasilania jej w gaz ziemny.”</p> <p>Przeanalizowano dane dla obrębów Pogórze i Kosakowo w Gminie Kosakowo i dla obrębu Pogórze w Gminie Gdynia w wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025 r. W wyszukiwarce widnieją decyzje o pozwoleniach na budowę:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej wraz z instalacją radiokomunikacyjną, infrastrukturą zasilającą i kanałią kablową. Decyzja pozytywna z dnia 2025-03-14 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/4a57d551-30cf-4419-ae1-709c26adce2f/ • Budowa linii kablowej zasilania oświetlenia nN 0,4kV wraz z latarniami w ciągu ul. Szkolnej. Decyzja pozytywna z dnia 2025-03-13 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/e53c5e8c-86d2-41f1-840d-14ea93e810ca/ • Budowa linii kablowej zasilania oświetlenia nN 0,4kV wraz z latarniami w ciągu ul. Chodkiewicza. Decyzja pozytywna z dnia 2025-02-25 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9e1fc1b4-1b3c-4b00-b5f8-f3cf997de9e8/ • Budowa przyłączy kanalizacji deszczowej do zapasowych układów chłonnych dla osiedla Mistral Etap I i II. Decyzja pozytywna z dnia 2025-02-14 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/262680e6-8a39-4c81-a6e2-a66d065b5688/ • rozbiórka budynku przepompowni wodociągowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, ul. Platynowa 21, dz. 498, 505 Obr. 0023 Decyzja pozytywna z dnia 2025-11-13 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/3d453429-4ea5-4027-8b85-360c38496cb7/ • Oświetlenie schodów na Pogórze łączących ul. Manganową z ul. Porębskich. Decyzja pozytywna z dnia 2025-10-08 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/f2af8d4a-8565-4e71-b41f-d32171d8c7b5/ • Starsze pozwolenia w wyszukiwarce https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ <p>Na BIP Gminy Kosakowo https://bip.kosakowo.pl/m.530.ogloszenia.html?limit=50&page=1 przeanalizowano obwieszczenia od stycznia 2025 r. Dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znaleziono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obwieszczenie z dnia 2026-02-06 nr G.RUZ.4211.2.1.2026.2.ML PGW Wody Polskie o wszczęciu postępowania administracyjnego – dotyczy wszczęcia postępowania dotyczącego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych na terenie lotniska. https://bip.kosakowo.pl/api/files/35203 • Informacja z dnia 2025-04-23 o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na a) wykonanie urządzenia wodnego tj. systemu studni chłonnych (CH1, CH2, CH3) na dz. nr 59/2 obręb 0007 b. Pogórze, gmina Kosakowo, powiat Pucki. B) usługę wodną polegającą na odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych do ww. studni chłonnych na dz. nr 59/2 obręb 0007 Pogórze, gmina Kosakowo, powiat Pucki. https://bip.kosakowo.pl/api/files/34015 • Zawiadomienie z dnia 18.12.225 r. o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą „Utworzony teren magazynowo-składowo-usługowy w raz z segmentami socjalno biurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (...). https://bip.kosakowo.pl/api/files/35029 • Informacja z 2025-03-18 o przekazaniu pisma GDOŚ o zakończeniu postępowania nadzwyczajnego w związku z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji RDOŚ w Gdańsku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Budowa gazociągu DN300 MOP 8,4 MPA do EC Gdynia wraz ze światłowodem oraz infrastrukturą towarzyszącą (...)” https://bip.kosakowo.pl/api/files/33906 • Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy Kosakowo <p>Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach mogą być dodawane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane wnioski i decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych.</p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci	Zgodnie z danymi https://internet.gov.pl/ na terenie do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego jest planowana inwestycja ze środków publicznych.

	szerokopasmowej	
		<p>Ryc. Istniejące i planowane inwestycje stacjonarnego internetu szerokopasmowego dla dowolnego adresu w Polsce. Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. https://internet.gov.pl/map</p> <p>Przeanalizowano dane dla obrębów Pogórze i Kosakowo w Gminie Kosakowo i dla obrębu Pogórze w Gminie Gdynia w wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025 r. W wyszukiwarce widnieją decyzje o pozwoleniach na budowę:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej wraz z instalacją radiokomunikacyjną, infrastrukturą zasilającą i kanałią kablową. Decyzja pozytywna z dnia 2025-03-14 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/4a57d551-30cf-4419-ae1-709c26adce2f/ • Starsze pozwolenia w wyszukiwarce https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ <p>Zgodnie z komunikatem na BIP Gminy Gdynia https://bip.um.gdynia.pl/ogloszenia.2208/zmiana-serwisu-do-publikowania-karty-informacyjnych-o-srodowisku.611142 karty informacyjne o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie publikowane przez Urząd Miasta Gdyni od 1 lipca 2025 r. można znaleźć w Systemie informacji o środowisku dostępnym pod adresem https://system.sios.pl, natomiast archiwalne karty informacyjne, opublikowane do 30 czerwca 2025 r. nadal można przeglądać w serwisie Ministerstwa Klimatu i Środowiska dostępnym pod adresem https://wykaz.ekoport.pl/.</p> <p>Zgodnie z powyższym komunikatem na serwisie https://system.sios.pl od lipca 2025 r. 2025 r. nie widnieją wpisy dotyczące sieci szerokopasmowych Z kolei w serwisie https://wykaz.ekoport.pl/ sprzed lipca 2025 r. widnieją wpisy dotyczące:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zgłoszenie eksploatacji zmienionej instalacji radiokomunikacyjnej P4 nr GDY0023_B zlokalizowanej w Gdyni, ul. Sikorskiego 25 https://wykaz.ekoport.pl/dokument/465613766 • zgłoszenie eksploatacji zmienionej instalacji radiokomunikacyjnej P4 nr GDY0122_A zlokalizowanej w Gdyni, ul. Żelazna 25 https://wykaz.ekoport.pl/dokument/465603134 • Starze komunikaty w wyszukiwarce. <p>Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach mogą być dodawane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane wnioski i decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych.</p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	<p>Zgodnie z informacją na stronie Centralnego Portu Komunikacyjnego wojewoda mazowiecki wydał decyzję lokalizacyjną dla inwestycji Centralny Port Komunikacyjny. Otwiera to drogę do uzyskiwania pozwoleń na budowę zarówno obiektów w ramach CPK, jak i całej infrastruktury kolejowej, drogowej itp. https://www.cpk.pl/pl/aktualnosci-2/wojewoda-wydal-decyzje-lokalizacyjna-dla-lotniska-cpk</p> <p>Zgodnie ze „Strategią rozwoju obszaru otoczenia CPK do 2040 r. Projekt” (Dane CPK https://www.cpk.pl/pl/strategia-rozwoju-obszaru-otoczenia-cpk) wyznaczono wstępny wariant delimitacji otoczenia CPK i nie znajduje się w obszarze do 1km od terenu inwestycji.</p> <p>Zgodnie z danymi CPK https://mapy.geoportal.gov.pl/imapnext/imap/index.html?moduleId=modulPP&mapview=52.103036%2C20.698055%2C100000s obszar prawa pierwokupu, prawa do wykonywania badań a także plany rezerwacji terenu znajdują się poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.</p>

		<p>Temat Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK) w gminie Kosakowo jest związany głównie z rozwojem infrastruktury lotniczej (lotnisko Gdynia-Kosakowo) oraz projektami kolejowymi, a nie bezpośrednio z budową głównego lotniska centralnego, które powstaje w Baranowie. Gmina Kosakowo w kontekście CPK funkcjonuje jako ważny punkt na mapie inwestycji logistycznych i komunikacyjnych w województwie pomorskim. Gmina Kosakowo jest partnerem w ramach regionalnych inwestycji kolejowo-lotniczych programu CPK, koncentrując się na wykorzystaniu lotniska na Oksywiu oraz poprawie skomunikowania. Oto najważniejsze informacje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lotnisko Gdynia-Kosakowo (Oksywie): W 2021 r. gmina Kosakowo nabyła udziały w spółce zarządzającej lotniskiem, co miało na celu ożywienie i rozwój tego terenu, często omawianego w kontekście infrastruktury wspierającej. Trwały prace nad wykorzystaniem istniejącej infrastruktury wojskowej do celów cywilnych (patrz opisy w jednej z sekcji wyżej). • Kolej i "Szprychy" CPK: Program Kolejowy CPK zakłada modernizację linii kolejowych w pomorskim (m.in. trasa 202) oraz realizację Północnej Kolei Aglomeracyjnej. Podpisano porozumienia w sprawie docelowego przebiegu tej kolei, która ma lepiej skomunikować gminę Kosakowo z Trójmiastem (patrz opisy w jednej z sekcji wyżej). • Inwestycje drogowe: W gminie prowadzone są prace przygotowawcze dla budowy ważnych połączeń drogowych, w tym tzw. Drogi Czerwonej, która ma poprawić dojazd do portu lotniczego i morskiego. • Inne działania: Gmina prowadzi własne inwestycje infrastrukturalne, jak np. rozbudowa sieci kanalizacyjnej (oczyszczalnia Dębogórze) oraz drogowej (np. w Pogórze), które są powiązane z ogólnym rozwojem regionu. <p>Należy przewidzieć, że budowa CPK może wpłynąć na zmiany dokumentów planistycznych i rozbudowę różnych inwestycji w przyszłości. Dotyczyć to będzie chociażby inwestycji drogowych, co opisano w sekcjach wyżej. Zgodnie z informacjami podanymi przez prezesa zarządu CPK Tylko spółka CPK zamierza wydać ponad 131 mld złotych w celu sfinansowania Kolei Dużych Prędkości, a także nowego centralnego lotniska oraz inwestycji towarzyszących, w tym dróg. – To są środki w dużej mierze budżetowe, ale jest też finansowanie dłużne. Mamy na bieżąco postępowania i kontrakty o wartości 4 mld złotych. Tylko w tym roku będziemy kontraktować zadania o wartości 30 mld złotych. https://www.rynekinfrastruktury.pl/wiadomosci/biznes-i-przemysl/fala-inwestycji-w-cpk-pk-pk-i-gddkia-miliardy-zlotych-do-wydania-95609.html</p>
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	<p>Zgodnie z Art. 2. [Inwestycje w zakresie infrastruktury dostępowej jako cele publiczne; źródła finansowania inwestycji]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Inwestycje w zakresie infrastruktury dostępowej są celami publicznymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. 2. Inwestycje w zakresie infrastruktury dostępowej finansuje się z budżetu państwa lub z innych źródeł." <p>Zgodnie z art. 37. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145) „[Tryb przetargowy i bez przetargu] (...) 2. Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli: (...) 17) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2024 r. poz. 285);”</p> <p>Zatoka Gdańska i Zalew Wiślany znajdują się poza obszarem do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.</p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	<p>Bałtycki Terminal Kontenerowy znajduje się ~2,6km na południowy-wschód od inwestycji. PERN Baza Paliw nr 21 Dębogórze – część C znajduje się ~4km na północny-zachód od inwestycji. PERN Baza Paliw nr 22 w Dębogórze – część B znajduje się ~3,8km na północny-zachód od inwestycji. Port Service znajduje się ~22km na południowy-wschód (ul. Sucharskiego 75). Gdańska Grupa LOTOS znajduje się ~29km na południowy-wschód (ul. Elbląska 135). Baza Manipulacyjna PERN znajduje się ~28km na południowy-wschód od terenu inwestycji. (ul. Kępna 16).</p> <p>Zgodnie ze studium gminy Kosakowo „W północnej części sołectwa Dębogórze, przy drodze wojewódzkiej nr 100 zlokalizowana jest część "B" bazy paliw płynnych nr 21 PERN. Teren bazy połączony jest z częścią „C”, która stanowi bocznice kolejową znajdującą się między ulicami Leśną i Kwiatową w Dębogórze. Tereny „B” i „C” połączone są ropociągiem podziemnym przebiegającym w znacznej części przez lasy i tereny zamknięte. Część „A” bazy paliw zlokalizowana jest w Gdyni Oksywiu, przy ulicy Muchowskiego 18. W bazie magazynowany jest olej napędowy. Od części „B” w kierunku południowym, przez tereny niezabudowane i wzdłuż ulicy Derdowskiego do połączenia z częścią „A” przebiegają dwie nitki ropociągu D600. Dla bazy paliw płynnych i rurociągow przesyłowych należy zachować pasy terenu ochronnego i strefy bezpieczeństwa zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie.”</p> <p>Do ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym jest załącznik zawierający wykaz strategicznych inwestycji w sektorze naftowym https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/przygotowanie-i-realizacja-strategicznych-inwestycji-w-sektorze-18836268 Widnieją tam inwestycje:</p>

1. Budowa rurociągu ropy naftowej Gdańsk - Płock wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi.
2. Budowa rurociągów ropy naftowej lub produktów naftowych, do których inwestor, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 2 lit. a, posiada tytuł własności lub inny tytuł prawny uprawniający do realizacji tych inwestycji, albo ich odbudowa, rozbudowa, przebudowa, remont, rozbiórka lub zmiana sposobu użytkowania wraz z infrastrukturą niezbędną do ich obsługi.
3. Budowa rurociągu produktów naftowych Boronów - Trzebinia wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi.
4. Budowa rurociągu produktów naftowych Podziemny Magazyn Ropy i Paliw Góra - Wielowieś wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi.
5. Budowa rurociągu gazu płynnego (LPG) **Port Gdynia - Dębogórze - Kosakowo** wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi."




Ryc. Lokalizacja ropociągów <http://pern.pl/>



Ryc. Przebieg ropociągów https://geoland.pl/dodatki/infrastruktura_ii/pern.html

Przebieg gazociągu Polska-Litwa przebiega poza Miastem białostok, a więc poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

		 <p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> — Budowany gazociąg Granica państwa Granica województwa Granica powiatu ● Źródła gazu <p>Ryc. Przebieg gazociągu Polska-Litwa. https://www.gaz-system.pl/pl/system-przesylowy/wsparcie-ue/inwestycje-zrealizowane-ze-srodkow-ue/polska-litwa.html</p> <p>Na BIP Gminy Kosakowo https://bip.kosakowo.pl/m_530_ogloszenia.html?limit=50&page=1 przeanalizowano obwieszczenia od stycznia 2025 r. Dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego nie znaleziono obwieszczeń dotyczących sektora naftowego. Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy Kosakowo</p> <p>Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach mogą być dodawane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane wnioski i decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych.</p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	j.w.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr AB/PB-6740/97/25/K z dnia 30.10.2025 r., wydana przez Starostę Puckiego wydana na inwestora Pana Marka Zduńczyk. Decyzja nr AB.6740.440.2025.PB/DH z dnia 29.12.2025 r. wydana przez Starostę Puckiego przenosząca decyzję AB/PB-6740/97/25/K z dnia 30.10.2025 r. z inwestora Pana Marka Zduńczyk na nowego inwestora Novisa Development Sp. z o.o.	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	30.08.2027	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Data rozpoczęcia budowy: 01.04.2026 Data zakończenia budowy: 30.08.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	20 budynków mieszkalnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej ozn. nr 1, 1', 2, 2', 3, 3', 4, 4', 5, 5', 6, 6', 7, 7', 8, 8', 9, 9', 10 i 10' oraz 3 budynków garażowych wraz z komunikacją wewnętrzną Etap 1 – 4 budynki mieszkalne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej.
	Roźmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Etap 1 – 4 budynki mieszkalne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej. Minimalny odstęp między budynkami, dla każdego z dwóch budynków tworzących zabudowę bliźniaczą – 0,00 metra- pomiędzy zespołami zabudowy bliźniaczej – 4,12 metra.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Pomiaru Powierzchni Użytkowej, o której mowa w art. 5a ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym dokonuje się zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, tj. zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07.</p> <p>W umowie deweloperskiej pojawia się również pojęcie Powierzchni Użytkowej Administracyjnej, przez którą należy rozumieć powierzchnię lokalu obliczaną na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.</p> <p>Szczegółowe zasady sposobu pomiaru Powierzchni Użytkowej i Powierzchni Użytkowej Administracyjnej, a także różnic między nimi oraz celów, dla których poszczególne powierzchnie są stosowane określa Załącznik nr 6.</p>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Udział procentowy: - kredyt 0% - środki własne firmy: 50% - wpłaty od nabywców: 50%
	W następujących instytucjach finansowych	Bank Rumia Spółdzielczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski i Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>1) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera,</p> <p>2) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Zadania Inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek,</p> <p>3) Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego oraz ceny Lokalu; w przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego określonego w jego harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę przenoszącą na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę,</p> <p>4) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, przy czym kontrola dokonywana jest przez Bank w zakresie określonym poniżej, pod lit. a) i b) niniejszego punktu. W przypadku negatywnej oceny jednego z elementów kontroli lub też braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne oraz w przypadku wszczęcia wobec Dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa poniżej, Bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wyłącznie po usunięciu tychże nieprawidłowości. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Zadania Inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi Deweloper. Kontrola obejmuje:</p> <p>a) sprawdzenie, czy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone Zadanie Inwestycyjne, a w przypadku gdy Deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości – czy posiada zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis wynikających z umowy deweloperskiej roszczeń Nabywcy o przeniesienie własności, <input type="checkbox"/> wobec Dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, <input type="checkbox"/> Deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, <input type="checkbox"/> planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, <input type="checkbox"/> wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy, <input type="checkbox"/> Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, <input type="checkbox"/> Deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, <input type="checkbox"/> Deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49 Ustawy, w należnej wysokości, <input type="checkbox"/> Deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach Zadania Inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, <input type="checkbox"/> Deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, <p>b) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji Zadania Inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, <input type="checkbox"/> udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, <input type="checkbox"/> uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych. <p>Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych także w zakresie szerszym niż określony pod lit. a) i b) powyżej, jeżeli wynika to z umowy zawartej z Deweloperem,</p> <p>5) Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Fundusz, przy czym:</p> <p>a) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, a w przypadku gdy Deweloper po zawarciu umowy deweloperskiej przekazał opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Zadania Inwestycyjnego zgodnie z art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera,</p> <p>b) składka na Fundusz należna od Dewelopera stanowi iloczyn stawki procentowej, której maksymalna</p>
--	---

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	<p>wysokość z uwagi na posiadanie przez Dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może przekraczać 1%, oraz wartości wpłaty, o której mowa pod lit. a) powyżej, to jest wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy opłaty rezerwacyjnej, dokonanej przez Dewelopera, na podstawie art. 32 ust. 4 Ustawy,</p> <p>c) wysokość stawki procentowej, o której mowa pod lit. b) powyżej określa, w drodze rozporządzenia, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów; w związku z tym, że rozpoczęcie sprzedaży w ramach Zadania Inwestycyjnego obejmującego przedmiot niniejszej umowy deweloperskiej nastąpiło w dniu obowiązywania Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, stosownie do treści §1 pkt 1) powołanego rozporządzenia, wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz należnej od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wynosi – 0,45%,</p> <p>d) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa pod lit. a) powyżej,</p> <p>e) składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi,</p> <p>f) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa pod lit. a) powyżej, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.</p>																																																																																																												
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Rumia Spółdzielczy																																																																																																												
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table border="1"> <thead> <tr> <th>L.p.</th> <th>Opis</th> <th>Zadanie 1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ETAP I - Organizacja Budowy do 30.04.2026</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>1.1</td> <td>Zakup gruntu 55%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.2</td> <td>Dokumentacja projektowa i opłaty przyłączeniowe</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.3</td> <td>Ogrodzenie placu budowy i organizacja zaplecza</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.4</td> <td>Wykonanie drogi tymczasowej na potrzeby budowy</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>ETAP II - Stan "zero" do 30.06.2026</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>2.1</td> <td>Zakup gruntu 45%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.2</td> <td>Wykop i nasyp pod płyty fundamentowe</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.3</td> <td>Przejścia instalacyjne i kanalizacja płyty fundamentowej</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.4</td> <td>Wykonanie izolacji płyty fundamentowej</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.5</td> <td>Wykonanie płyty fundamentowej</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>ETAP III - Konstrukcja nadziemna do 30.08.2026</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>3.1</td> <td>Elementy nośne pionowe mury i żelbetowe w poziomie "0"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.2</td> <td>Strop żelbetowy nad poziomem "0"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.3</td> <td>Elementy nośne pionowe mury i żelbetowe w poziomie "+1"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>ETAP IV - ściany działowe, prace dekarские, montaż stolarki do 30.11.2026</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td>Więźba dachowa</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.2</td> <td>Elementy mury w poziomie "0" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.3</td> <td>Elementy mury w poziomie "+1" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.4</td> <td>Pokrycie dachu (bez rur spustowych)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.5</td> <td>Stolarka okienna i drzwiowa</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>ETAP V - Instalacje wew., elewacje, posadzki, tynki do 28.02.2027</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>5.1</td> <td>Instalacja wodna, c.o. (bez montażu grzejników), kanalizacyjna, kotłowni (bez montażu kotłów), elektryczna (bez montażu tablic TM, TSM, osprzętu)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.2</td> <td>Instalacja elektryczna i niskoprądowa (montaż Tablic TM, TSM i osprzętu elektrycznego)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.3</td> <td>Izolacja termiczna wraz z sufitem podwieszanym z płyt GK stropu nad piętrzem</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.4</td> <td>Wykonanie elewacji</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.5</td> <td>Tynki wewnętrzne</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.6</td> <td>Posadzki wewnętrzne</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.7</td> <td>Instalacja C.O. (montaż kotłów i grzejników)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>ETAP VI - Sieci i zagospodarowanie terenu do 30.08.2027, ORAZ UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE, DO CZASU UZYSKANIA POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>6.1</td> <td>Sieć wodociągowa, kanalizacyjna, deszczowa</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.2</td> <td>Ogrodzenia</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.3</td> <td>Droga wewnętrzna</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.4</td> <td>Niwelacja terenu z zagospodarowaniem i wydzieleniem ogródków, chodniki, miejsca parkingowe</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">SUMA:</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	L.p.	Opis	Zadanie 1	1	ETAP I - Organizacja Budowy do 30.04.2026	22%	1.1	Zakup gruntu 55%		1.2	Dokumentacja projektowa i opłaty przyłączeniowe		1.3	Ogrodzenie placu budowy i organizacja zaplecza		1.4	Wykonanie drogi tymczasowej na potrzeby budowy		2	ETAP II - Stan "zero" do 30.06.2026	22%	2.1	Zakup gruntu 45%		2.2	Wykop i nasyp pod płyty fundamentowe		2.3	Przejścia instalacyjne i kanalizacja płyty fundamentowej		2.4	Wykonanie izolacji płyty fundamentowej		2.5	Wykonanie płyty fundamentowej		3	ETAP III - Konstrukcja nadziemna do 30.08.2026	15%	3.1	Elementy nośne pionowe mury i żelbetowe w poziomie "0"		3.2	Strop żelbetowy nad poziomem "0"		3.3	Elementy nośne pionowe mury i żelbetowe w poziomie "+1"		4	ETAP IV - ściany działowe, prace dekarские, montaż stolarki do 30.11.2026	16%	4.1	Więźba dachowa		4.2	Elementy mury w poziomie "0" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)		4.3	Elementy mury w poziomie "+1" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)		4.4	Pokrycie dachu (bez rur spustowych)		4.5	Stolarka okienna i drzwiowa		5	ETAP V - Instalacje wew., elewacje, posadzki, tynki do 28.02.2027	15%	5.1	Instalacja wodna, c.o. (bez montażu grzejników), kanalizacyjna, kotłowni (bez montażu kotłów), elektryczna (bez montażu tablic TM, TSM, osprzętu)		5.2	Instalacja elektryczna i niskoprądowa (montaż Tablic TM, TSM i osprzętu elektrycznego)		5.3	Izolacja termiczna wraz z sufitem podwieszanym z płyt GK stropu nad piętrzem		5.4	Wykonanie elewacji		5.5	Tynki wewnętrzne		5.6	Posadzki wewnętrzne		5.7	Instalacja C.O. (montaż kotłów i grzejników)		6	ETAP VI - Sieci i zagospodarowanie terenu do 30.08.2027, ORAZ UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE, DO CZASU UZYSKANIA POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE	10%	6.1	Sieć wodociągowa, kanalizacyjna, deszczowa		6.2	Ogrodzenia		6.3	Droga wewnętrzna		6.4	Niwelacja terenu z zagospodarowaniem i wydzieleniem ogródków, chodniki, miejsca parkingowe		SUMA:		100%
L.p.	Opis	Zadanie 1																																																																																																											
1	ETAP I - Organizacja Budowy do 30.04.2026	22%																																																																																																											
1.1	Zakup gruntu 55%																																																																																																												
1.2	Dokumentacja projektowa i opłaty przyłączeniowe																																																																																																												
1.3	Ogrodzenie placu budowy i organizacja zaplecza																																																																																																												
1.4	Wykonanie drogi tymczasowej na potrzeby budowy																																																																																																												
2	ETAP II - Stan "zero" do 30.06.2026	22%																																																																																																											
2.1	Zakup gruntu 45%																																																																																																												
2.2	Wykop i nasyp pod płyty fundamentowe																																																																																																												
2.3	Przejścia instalacyjne i kanalizacja płyty fundamentowej																																																																																																												
2.4	Wykonanie izolacji płyty fundamentowej																																																																																																												
2.5	Wykonanie płyty fundamentowej																																																																																																												
3	ETAP III - Konstrukcja nadziemna do 30.08.2026	15%																																																																																																											
3.1	Elementy nośne pionowe mury i żelbetowe w poziomie "0"																																																																																																												
3.2	Strop żelbetowy nad poziomem "0"																																																																																																												
3.3	Elementy nośne pionowe mury i żelbetowe w poziomie "+1"																																																																																																												
4	ETAP IV - ściany działowe, prace dekarские, montaż stolarki do 30.11.2026	16%																																																																																																											
4.1	Więźba dachowa																																																																																																												
4.2	Elementy mury w poziomie "0" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)																																																																																																												
4.3	Elementy mury w poziomie "+1" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)																																																																																																												
4.4	Pokrycie dachu (bez rur spustowych)																																																																																																												
4.5	Stolarka okienna i drzwiowa																																																																																																												
5	ETAP V - Instalacje wew., elewacje, posadzki, tynki do 28.02.2027	15%																																																																																																											
5.1	Instalacja wodna, c.o. (bez montażu grzejników), kanalizacyjna, kotłowni (bez montażu kotłów), elektryczna (bez montażu tablic TM, TSM, osprzętu)																																																																																																												
5.2	Instalacja elektryczna i niskoprądowa (montaż Tablic TM, TSM i osprzętu elektrycznego)																																																																																																												
5.3	Izolacja termiczna wraz z sufitem podwieszanym z płyt GK stropu nad piętrzem																																																																																																												
5.4	Wykonanie elewacji																																																																																																												
5.5	Tynki wewnętrzne																																																																																																												
5.6	Posadzki wewnętrzne																																																																																																												
5.7	Instalacja C.O. (montaż kotłów i grzejników)																																																																																																												
6	ETAP VI - Sieci i zagospodarowanie terenu do 30.08.2027, ORAZ UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE, DO CZASU UZYSKANIA POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE	10%																																																																																																											
6.1	Sieć wodociągowa, kanalizacyjna, deszczowa																																																																																																												
6.2	Ogrodzenia																																																																																																												
6.3	Droga wewnętrzna																																																																																																												
6.4	Niwelacja terenu z zagospodarowaniem i wydzieleniem ogródków, chodniki, miejsca parkingowe																																																																																																												
SUMA:		100%																																																																																																											

<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Zgodnie z treścią §3 ust. 9 umowy deweloperskiej:</p> <p>Przy zachowaniu należytej staranności Dewelopera oraz działających na jego zlecenie podmiotów, przy zachowaniu powszechnie obowiązujących przepisów technicznych i obowiązujących norm budowlanych Powierzchnia Użytkowa i Powierzchnia Użytkowa Administracyjna Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej, może różnić się od powierzchni projektowanych, wskazanych w umowie deweloperskiej. W celu jednoznacznego określenia zasad rozliczeń umowa deweloperska zawiera następujące postanowienia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w przypadku gdy Powierzchnia Użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu w stosunku do projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej: <ol style="list-style-type: none"> a) przy różnicy do 2,00% – Cena Lokalu ulegnie odpowiedniej obniżce, proporcjonalnie do wykazanej różnicy powierzchni oraz ceny 1 m² Lokalu brutto, a Strony dokonają stosownych rozliczeń; w takim przypadku Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy, b) przy różnicy powyżej 2,00%: <ul style="list-style-type: none"> - Cena Lokalu zostanie obniżona na zasadach określonych w lit. a) powyżej i Strony dokonają stosownych rozliczeń, - niezależnie od powyższego – Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o korekcie Ceny, nie później jednak niż w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej, 2) w przypadku gdy Powierzchnia Użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie w stosunku do projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej: <ol style="list-style-type: none"> a) przy różnicy do 2,00%: <ul style="list-style-type: none"> - Cena Lokalu może zostać zwiększona maksymalnie o kwotę stanowiącą iloczyn liczby metrów kwadratowych, o jakie zwiększyła się Powierzchnia Użytkowa Lokalu, oraz ceny 1 m² Lokalu i Strony dokonają stosownych rozliczeń, albo - Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o korekcie Ceny, nie później jednak niż w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej, - jeżeli Deweloper zrezygnuje ze zwiększenia Ceny Lokalu, Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, b) przy różnicy powyżej 2,00%: <ul style="list-style-type: none"> - Cena Lokalu może być zwiększona zgodnie z lit. a) powyżej i w takim przypadku Strony dokonają stosownych rozliczeń albo Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej, - Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej również, gdy Deweloper zrezygnuje ze zwiększenia Ceny; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o Powierzchni Użytkowej ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej, 3) jeżeli zmiana Powierzchni Użytkowej Lokalu nastąpi w wyniku zmian lokatorskich zamówionych przez Nabywcę na jego wniosek i zgodnie z jego dyspozycjami, to umowa deweloperska przewiduje, że zmiana ta jest konsekwencją indywidualnych ustaleń Nabywcy i nie stanowi podstawy do odstąpienia od umowy deweloperskiej. <p>Do odstąpienia od umowy deweloperskiej z tej przyczyny stosuje się odpowiednio postanowienia §6 ust. 9, 11 i 13 umowy deweloperskiej.</p> <p>Powierzchnia Użytkowa Lokalu ustalona w inwentaryzacji powykonawczej zostanie wskazana Nabywcy najpóźniej wraz z zawiadomieniem o odbiorze. W tym samym terminie Deweloper poinformuje o Powierzchni Użytkowej ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej. Deweloper każdorazowo poinformuje Nabywcę o zmianie Ceny w zawiadomieniu przesłanym za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail), na adres wskazany przez Nabywcę.</p> <p>Zgodnie z treścią §3 ust. 10 umowy deweloperskiej:</p> <p>Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT (ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług). W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej.</p> <p>Do odstąpienia od umowy deweloperskiej z tej przyczyny stosuje się odpowiednio postanowienia §6 ust. 9, 11 i 13 umowy deweloperskiej.</p>
<p>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</p>	
<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej</p>	<p>1. <u>ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ NABYWCĘ:</u></p> <p>Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożoną w formie pisemnej z podpisami</p>

z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

notarialnie poświadczonymi.

A. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w art. 43 ust. 1 pkt 1) do 12) Ustawy

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy:

- 1) jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej,
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
- 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
- 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,
- 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) Ustawy (to jest zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje),
- 9) w przypadku gdy Deweloper w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekáže Nabywcy oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy,
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa w pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziestodniowy) termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.

W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadku, o którym mowa w pkt 8), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 9), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

B. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w treści umowy deweloperskiej:

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy:

- 1) zgodnie z treścią §3 ust. 9 pkt 1) lit. b) – w przypadku gdy **Powierzchnia Użytkowa** Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu w stosunku do projektowanej **Powierzchni Użytkowej** Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej, przy różnicy powyżej 2,00% (dwóch procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej,
- 2) zgodnie z treścią §3 ust. 9 pkt 2) lit. a) – w przypadku gdy **Powierzchnia Użytkowa** Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrosła w stosunku do projektowanej **Powierzchni Użytkowej** Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej, przy różnicy do 2,00% (dwóch procent), jeżeli Deweloper nie zrezygnuje ze zwiększenia Ceny Lokalu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera

	<p>zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej,</p> <p>3) zgodnie z treścią §3 ust. 9 pkt 2) lit. b) – w przypadku gdy Powierzchnia Użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrosła w stosunku do projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej, przy różnicy powyżej 2,00% (dwóch procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej, nadto Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej również gdy Deweloper zrezygnuje ze zwiększenia Ceny; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o Powierzchni Użytkowej ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej</p> <p>4) zgodnie z treścią §3 ust. 10 umowy deweloperskiej – w przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej.</p> <p>2. Odstąpienie od umowy deweloperskiej przez Dewelopera:</p> <p>Deweloper ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy oraz §6 ust. 7 i 8 umowy deweloperskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę własność Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. <p>W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach określonych powyżej, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p>
--	--

INNE INFORMACJE ⁴⁴⁾

<p>I. Informacja o:</p> <p>1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;</p>	<p>Nie dotyczy.</p>
<p>2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.</p>	<p>Nie dotyczy.</p>
<p>II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: <ol style="list-style-type: none"> a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji 	

⁸ 44) Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Banku Rumia Spółdzielczy z siedziba w Rumii**, prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Banku Rumia Spółdzielczego z siedzibą w Rumii**
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesiące od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **Bank Rumia Spółdzielczy** korzysta także z następujących znaków towarowych: BRAK,

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>. III. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Załącznikiem nr. 1 do prospektu informacyjnego.	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za metr kwadratowy Powierzchni Użytkowej Lokalu brutto _____ zł Cena za metr kwadratowy Powierzchni Użytkowej Administracyjnej Lokalu brutto _____ zł	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.04.2029	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do prospektu informacyjnego.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z Załącznikami nr 2 oraz nr 5 do prospektu informacyjnego.
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	16 miejsc postojowych naziemnych.
	Dostępne media w budynku	1. Prąd, 2. Gaz, 3. Woda, 4. Kanalizacja sanitarna 5. Wentylacja mechaniczna
	Dostęp do drogi publicznej	Dojazd do drogi publicznej do ul. Feliksa Dorsza
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z Załącznikiem nr 2 do prospektu informacyjnego.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z Załącznikami nr 1 oraz nr 5 do prospektu informacyjnego.	

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Brak.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Brak.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy.
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut Lokalu.
2. Koncepcja Projektu Zagospodarowania Terenu.
3. Wzór Umowy Deweloperskiej.
4. Harmonogram wpłat.
5. Standard wykonania budynku i lokalu.
6. Zasady pomiaru Powierzchni Użytkowej oraz Powierzchni Użytkowej Administracyjnej.
7. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia.