

Data wpływu 19. 09. 2025

L. dz. 5945

Otrzymuje D1 Podpis

83-400 Kościerzyna, ul. 3 Maja 9a

T: 058 680 23 00, F: 058 680 23 20

e-mail: urząd@koscierzyna.gda.pl

www.koscierzyna.gda.pl



BURMISTRZ
MIASTA
KOŚCIERZYNA

WGN.6727.151.2025

Kościerzyna, dnia: 19-09-2025 r.

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIERZYNA

Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),

informuje się, że:

działka oznaczona nr geodezyjnym 166/19 obręb 0004 Miasta Kościerzyna, objęta jest ustaleniami:

Uchwały Nr LV/431/10 z dnia 31 marca 2010 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 69, poz. 1120 z dnia 11 maja 2010 r.) zmieniony uchwałą Nr XL/366/21 z dnia 30 czerwca 2021 r. (Dz. U. Woj. Pom. poz. 3056 z dnia 10 sierpnia 2021 r.)

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol 02.MW);
- szpalery drzew.

Integralną część niniejszego wypisu stanowi wyrys, załącznik nr 1.

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydaje się na wniosek:

Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.
ul. Świętojańska 5d, 83-400 Kościerzyna.

Uwaga:

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 28 maja 2024 r. Sygn. akt II SA/Gd 547/23 stwierdził nieważność cytowanej uchwały w całości. W dniu 27 maja 2025 r. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił przedmiotowy wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku.

Z upoważnienia Burmistrza
Maria Stomińska
Inspektor ds. gospodarki przestrzennej
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. egz. a/a

Załączniki:

Nr 1 - wyrys z m. p. z. p. Miasta Kościerzyna

WYPIS Z USTALEŃ PLANU

UCHWAŁA NR LV/431/10
Rady Miasta Kościerzyna
z dnia 31 marca 2010 r.
zmiana

UCHWAŁA NR XL/366/21
Rady Miasta Kościerzyna
z dnia 30 czerwca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w północnej części miasta pomiędzy ulicą Drogowców, trakcją
kolejową a północną granicą miasta Kościerzyna**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 3. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) budynki zamieszkania zbiorowego - rozumie się przez to budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
 - a) zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe - dom dziecka, dom rencisty, klasztor, internat, dom akademicki,
 - b) związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich - hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne,
 - c) inne specjalistyczne - koszary, zakład karny, zakład dla nieletnich;
- 2) dostęp ogólny (teren, obiekt ogólnodostępny) - należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby;
- 3) front działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa) - należy przez to rozumieć:
 - a) budynki jednorodzinne,
 - b) budynki wielorodzinne,
 - c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami oraz obiektami małej architektury;
- 5) funkcje przemysłowe - rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym i inna działalność komercyjna na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;
- 6) funkcje usługowe - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla:
 - a) usług publicznych - jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
 - b) usług komercyjnych - jak: handel, gastronomia, turystyka, obsługa łączności w transporcie kolejowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,
 - c) rzemiosła usługowego - jak (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu); oraz innej działalności na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna - rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację

zewnątrznej ściany budynku, przy czym zewnętrznym ścianom budynku nie stanowią: w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również budowli, takich jak: wiaty, wolnostojące urządzenia reklamowe.

8) obiekt o dużym zatrudnieniu - obiekt o zatrudnieniu powyżej 30 osób;

9) obsługa komunikacji - rozumie się przez to: parkingi dla samochodów ciężarowych, stacje paliw, myjnie, serwisy samochodowe, diagnostykę, zakłady obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, lakiernie, zespoły garażowe itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o zbliżonym stopniu uciążliwości;

10) nośnik reklamowy - rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;

a) reklama wolnostojąca - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą;

b) reklama wbudowana - należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą wbudowaną;

11) teren elementarny - rozumie się przez to fragment obszaru gminy/miejscowości wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu;

12) tymczasowy obiekt budowlany - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski, pawilony sprzedaży i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;

13) wartościowy drzewostan - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami),

b) drzewa i krzewy objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,

c) drzewa i krzewy, na usunięcie których zezwolenie wydaje odpowiedni organ,

d) drzewa i krzewy, za usunięcie których pobierana jest prawem przewidziana opłata;

14) ² (uchylony);

15) zagospodarowanie tymczasowe - należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;

16) ³ zabudowa - należy przez to rozumieć ogół budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

17) ⁴ zespoły garażowe - należy przez to rozumieć garaże wielostanowiskowe bądź garaże w zabudowie szeregowej o 5 i więcej miejscach parkingowych (niestanowiące urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

Przeznaczenie terenu

§ 7.

1. Dla całego terenu objętego planem obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej;

2) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

3) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;

4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;

5) ¹¹ zakaz lokalizacji obiektów obsługi komunikacji.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych

§ 8.

1. W zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie

kolorystyki na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako MN - dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MM - dla terenu zabudowy mieszkaniowej, MW - dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MU - dla terenu zabudowy mieszkaniowo usługowej ustala się:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
 - 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.
2. Dla ogrodzeń ustala się:
- 1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;
 - 2) na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji mieszkaniowych lub mieszkaniowo usługowych:
 - a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,
 - b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
 - c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Dla terenów zieleni urządzonej UZ obowiązuje zakaz budowy nowych sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych jako obiektów nadziemnych i napowietrznych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
4. Dopuszcza się naczółki w dachach dwuspadowych do 1/3 wysokości licząc pomiędzy kalenicą, a okapem.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.
2. Zasięg uciążliwości dla środowiska związanych z działalnością gospodarczą, prowadzoną na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.
3. Zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami.
4. Wyklucza się makroniwelacje oraz niwelacje terenu, które spowodować mogą naruszenie interesów osób trzecich oraz stanu środowiska.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.

1. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Scalanie i podział nieruchomości

§ 11.

1. Na terenie planu nie występują obszary wymagające procedury scalenia i podziału zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady dotyczące podziałów geodezyjnych:
 - 1) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni wynikającej z potrzeb tj. mniejszych, niż wynika to z ustaleń szczegółowych na danym terenie;
 - 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych o maksymalnie 5% w stosunku do określonej wielkości;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu w ustaleniach szczegółowych;
 - 4) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
 - 5) ¹² (uchylony).
3. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.
4. Za zgodne z planem uznaje się działki wydzielone przed uchwaleniem planu.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12.

1. W ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.
2. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Niezgodne z planem, w tym położone niezgodnie z określonymi liniami zabudowy istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i modernizacji bez prawa powiększania kubatury budynku oraz zmiany funkcji.
3. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.
4. Wyklucza się lokalizację budowli o wysokości przekraczającej 100m.
5. ¹³ (uchylony).
6. ¹⁴ Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. ¹⁵ (uchylony).
8. ¹⁶ Przez teren objęty planem przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV, oznaczone na rysunku planu. W ich sąsiedztwie wyznacza się pas technologiczny oznaczony na rysunku planu o szerokości 14 m, tj. po 7 m na każdą stronę od osi linii. Zagospodarowanie w obrębie ww. pasa zgodnie z przepisami odrębnymi. Ograniczenie obowiązuje do czasu przebudowy linii, polegającej na jej skablowaniu. Na rysunku planu oznaczony przebieg linii elektroenergetycznej 15 kV jest przebiegiem orientacyjnym. Należy każdorazowo weryfikować przebieg tych linii oraz lokalizację słupów ze stanem faktycznym i ustalać zasięg pasów technologicznych zgodnie z faktyczną lokalizacją sieci.
9. Dla całego terenu objętego planem jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
10. ¹⁷ Dla terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 201 Nowa Wieś Wielka - Gdynia Port ustala się:
 - 1) wyznacza się strefę ograniczenia zagospodarowania i użytkowania, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego;
 - 2) dla terenów 03.MN, 04.MN, 05.MN, 19.MN, 20.MN w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, gdzie mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy

§ 13.

1. Układ dróg publicznych tworzą:
 - 1) ¹⁸ droga publiczna o znaczeniu ponadlokalnym: 01.KD.Z tj. ul. Drogowców - droga gminna klasy "Z" zbiorcza, 06.KD.Z tj. ul. Drogowców - droga wojewódzka klasy "Z" zbiorcza wraz z węzłem drogowym;
 - 2) drogi publiczne o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi gminne:
 - a) drogi klasy "L" lokalne oznaczone na rysunku planu jako: 02.KD.L, 03.KD.L,
 - b) ¹⁹ drogi klasy "D" dojazdowe oznaczone na rysunku planu jako: 04.KD.D, 05.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D, 10.KD.D, 11.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D;
 - 3) do dróg publicznych mogą zostać zaliczone inne drogi na mocy uchwały Rady Miasta.
2. Wewnętrzny układ drogowy tworzą dojazdy i ciągi pieszo-jezdne odpowiednio oznaczone na rysunku planu.
3. ²⁰ (uchylony).
4. Zasady obsługi komunikacyjnej w obrębie poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.
5. Na wszystkich terenach układu komunikacyjnego obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury: nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;

- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
 - 3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo handlowych: zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo handlowych;
 - 4) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych: urządzenia techniczne nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
 - 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleni nie może powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie może kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.
6. Zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
- 1) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, chyba że w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się inny sposób lokalizacji;
 - 2) wskaźniki lokalizacji miejsc parkingowych
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 40m²;
 - 4) usługi w tymczasowych obiektach budowlanych, wywołujące potrzeby parkingowe mniejsze niż 3 miejsca postojowe zwalnia się z wymogów zapewnienia miejsc postojowych. W pozostałych przypadkach obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z wymogami zawartymi w punkcie 1) i 2) niniejszego ustępu;
 - 5) dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu w przypadku rozbudowy, nadbudowy zwiększającej powierzchnię użytkową obiektów, a także zmianę sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków z funkcji mieszkaniowej na usługową, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych, zgodnie z wskaźnikami miejsc parkingowych ustalonymi w punkcie 2) niniejszego ustępu oraz przy zachowaniu warunków punkcie 1).
7. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia na warunkach umowy zarządcy drogi i inwestora inwestycji niedrogowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

§ 14.²¹

1. Linie rozgraniczające dróg, dojazdów oraz ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej. Zasady lokalizacji sieci w pasach drogowych dróg publicznych reguluje ustawa o drogach publicznych - uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi wymaga lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jak również umieszczanie takich urządzeń na obiektach drogowych.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu usytuowanych poza korytarzami infrastruktury technicznej w pasach określonych liniami rozgraniczającymi dróg, dojazdów oraz ciągów pieszych. W szczególnych przypadkach w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych ustala się przebieg korytarza infrastruktury technicznej, tj. terenu rezerwowanego dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu gminnego;
 - 2) obowiązuje wyposażenie w sieć wodociągową terenów projektowanej zabudowy;
 - 3) rozbudowę i modernizację istniejących sieci należy realizować w miarę postępu zainwestowania;
 - 4) obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się własne ujęcie wody wyłącznie dla przedsięwzięć wymagających co najmniej dwóch niezależnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:
 - 1) ścieki bytowe i komunalne odprowadzane w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dla terenów położonych w granicach aglomeracji ściekowej obowiązuje odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;

- 3) dla terenów położonych poza granicami aglomeracji ściekowej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej;
 - 4) wyklucza się zrzut ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych bez oczyszczenia;
 - 5) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej należy zastosować dodatkowe urządzenia podczyszczające zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do podczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora;
 - 7) dla zabudowy w północnej części planu zakłada się przepompowanie ścieków nowym kanałem tłocznym do kanału sanitarnego w istniejącej zlewni;
 - 8) wyznacza się miejsca lokalizacji przepompowni ścieków oznaczone na rysunku planu jako 03/1.2.KS, 18/1.4.KS.
5. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych ustala się:
- 1) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki;
 - 2) dopuszcza się możliwość budowy kanalizacji deszczowej i odprowadzenia do niej wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi i przy spełnieniu poniższych warunków:
 - a) należy zapewnić wstępną retencję wody deszczowej, umożliwiając przesunięcie w czasie odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji;
 - b) grawitacyjne lub ciśnieniowe odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z terenu nieruchomości do sieci kanalizacji deszczowej winno zapewnić ograniczenie ilości odprowadzonych wód opadowych i roztopowych w czasie;
 - 3) obowiązuje zachowanie systemu rowów odwadniających w obszarze planu - w szczególności uzasadnionych przypadkach dopuszcza się skanalizowanie otwartych rowów melioracyjnych przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzenia wody. Dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych rowów melioracyjnych;
 - 4) zrzut wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji drogowej oraz terenów o innym użytkowaniu mogących spowodować zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych - wymaga podczyszczenia przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora;
 - 6) w całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych zbiorników retencyjnych;
 - 7) zabrania się odprowadzania wód deszczowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi wojewódzkiej i terenów kolejowych (TK).
- 5a. W zakresie melioracji plan ustala:
- 1) w obszarze planu nie występują urządzenia melioracji wodnych, mogą występować niezidentyfikowane dreny i sączki drenarskie, które w przypadku przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;
 - 2) adaptację wszystkich istniejących oczek wodnych, cieków, a także drenaży podziemnych. W wypadku konieczności naruszenia tej zasady istnieje obowiązek ich przebudowy umożliwiającej prawidłowe działanie, w tym na terenach sąsiednich, na podstawie koncepcji branżowej do odbiornika wód deszczowych;
 - 3) zakaz działalności powodujących zakłócenie stosunków wodnych na terenach sąsiadujących lub w granicach zlewni.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz: na całym obszarze objętym planem dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło: na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub sieci, dopuszcza się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie

- energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się budowę sieci kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i wyznaczonych dojazdów. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (warunki terenowe, wody otwarte, warunki ekonomiczne itp.) dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 3) zaleca się sukcesywną przebudowę i skablowanie istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych;
- 4) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu lub poza granicami planu,
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz remonty stacji transformatorowych, w tym nastupowych, poza miejscami wyznaczonymi w granicach planu, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich. Wyklucza się budowę kubaturowych stacji transformatorowych w granicach pasa drogowego i poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dopuszcza się lokalizację stacji bezpośrednio przy granicy działki,
- 6) dopuszcza się na terenach 09.MU i 17.MU budowę sieci wysokiego napięcia 110 KV zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.
9. Obowiązuje unieszkodliwienie z zaleceniem segregacji odpadów stałych poza terenem objętym planem według zasad i rozwiązań przyjętych dla całego miasta Kościerzyna.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.MW.

§ 16.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację usług w parterach zabudowy mieszkaniowej,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (dom dziecka, dom rencisty, klasztor);
- 3) wyklucza się: lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
- c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
- a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych, przy czym za drzewostan wartościowy nie uznaje się drzew owocowych i zieleni ruderalnej,
 - b) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi terenu 06.MN;
- 2) w granicach terenu elementarnego obowiązuje zakomponowanie zieleni wraz z małą architekturą, placem zabaw, urządzeniami rekreacyjnymi, boiskiem do gier zespołowych i jednolitym oświetleniem o dostępie ogólnym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 - ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
- a) ²⁶ nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.Z tj. ul. Drogowców,
 - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 02.KD.L,

- c) nieprzekraczalną w odległości 6m od terenu 06.MN;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze dla dachów skośnych,
 - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu - max. 12,0m,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
 - e) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - g) kształt dachu: stropodachy oraz dachy dwu i wielospadowe,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: dachy płaskie lub o kącie 18°-25°,
 - i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - a) minimalna powierzchnia: 800m²,
 - b) szerokość frontów: minimalna 20m, maksymalna: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
 - 2) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynków oraz lokalizacji nowej zabudowy.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z:
 - a) drogi 02.KD.L,
 - b) ²⁷ wyklucza się organizację nowych zjazdów z drogi 01.KD.Z tj. ul. Drogowców;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
 - 3) dopuszcza się wydzielenie nowych dojazdów przy następujących założeniach:
 - a) dla obsługi powyżej trzech działek budowlanych szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,
 - b) dla obsługi nie więcej niż trzech działek budowlanych szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających,
 - c) obowiązuje opracowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej dla całego terenu elementarnego lub jego części dla której planowana jest droga;
- 11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
- 13. Stawka procentowa: dla gruntów stanowiących własność gminy miejskiej nie dotyczy, dla pozostałej części ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 02.MW.

skala 1:2000



