



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 7 kwietnia 2026 r.

Poz. 1471

### UCHWAŁA NR III/199/26 RADY GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 26 marca 2026 r.

#### **w sprawie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Niedamowo w gminie Kościerzyna - dla fragmentu działki nr 428**

Na podstawie Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) Rada Gminy Kościerzyna uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą nr IX/136/25 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Niedamowo w gminie Kościerzyna - dla fragmentu działki nr 428, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna (t.j. uchwała nr XIII/505/23 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 8 grudnia 2023 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Niedamowo w gminie Kościerzyna - dla fragmentu działki nr 428, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 0,59 ha.

3. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru objętego planem pod teren zabudowy zagrodowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

6. Na terenie objętym planem nie występują:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty objęte gminną lub wojewódzką ewidencją zabytków. Obszar planu nie znajduje się w sąsiedztwie powyższych obiektów;

2) formy dóbr kultury współczesnej;

- 3) obszary przestrzeni publicznych, wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna;
- 4) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 2. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) udział powierzchni zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 4) wysokość zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 5) intensywność zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 8) zabudowa – budynek lub budynki;
- 9) główna bryła budynku – zasadnicza bryła budynku stanowiąca min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowiącą głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku, garaże dobudowane, schody, ganki, itp.;
- 10) wystawka – nadbudówka w połączeniu dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem, tj. symetrycznym, dwuspadowym dachem o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 30% długości elewacji, na której się znajduje;
- 11) lukarna - nadbudówka na połączeniu dachu z pionowo osadzonym oknem. Suma długości ścian frontowych wszystkich lukarn na danej połączeniu dachowej nie może być dłuższa niż 30% długości połączenia, na której się znajduje.

§ 3. 1. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **1RZM** o powierzchni 0,59 ha:

- 1) teren zabudowy zagrodowej;
- 2) w ramach terenu ustala się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

- 5) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obowiązuje maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 20%;
- 7) obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;
- 8) dla głównej bryły budynku mieszkalnego obowiązuje rzut prostokątny o proporcjach od 1:1,2 do 1:2,0. dla głównej bryły budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych obowiązuje rzut prostokątny o proporcjach od 1:1,5 do 1:3,0;
- 9) obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje, w tym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) dla budynków mieszkalnych obowiązuje poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu, mierzony od strony głównego wejścia do budynku;
- 11) obowiązuje wysokość budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych nie większa niż 10,5 m, dla budynków mieszkalnych nie większa niż 9,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m;
- 12) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 13) obowiązują dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 35° do 45° lub dachy półpłaskie, tj. dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 18° do 22°, z zastosowaniem wysokiej ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1 m. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do matowych i kolorów naturalnego spieku ceramicznego (czerwień lub brąz) lub szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę lukarn, wystawek i tarasów;
- 14) obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu, drewnie lub tynku;
- 15) obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych, tzn. kolorów materiałów budowlanych przejaskrawionych, połyskujących, o wysokiej intensywności barw oraz niebędących kolorem naturalnym tradycyjnych materiałów budowlanych (takich jak cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli lub beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno).

## 2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości zapewnienia wystarczającego poboru wody lub w przypadku konieczności zapewnienia alternatywnego źródła wody ze względu na specyfikę inwestycji dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, obowiązuje gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub lokalnych oczyszczalniach ścieków, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub alternatywnych źródeł prądu. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują. Obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących energię z wiatru lub wytwarzających biogaz, z wyłączeniem lamp hybrydowych;

- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują. Obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących energię z wiatru lub wytwarzających biogaz, z wyłączeniem lamp hybrydowych;
- 7) teletechnika - z sieci teletechnicznych lub bezprzewodowo;
- 8) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych i retencyjnych na obszarze całego planu;
- 10) na obszarze planu mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;
- 11) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi oraz urządzeniami inżynierskimi. Dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

### 3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych lub wewnętrznych przylegających do działek budowlanych, w tym poprzez inne działki;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek budowlanych, tj. należy przyjąć co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny. Przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą.

### 4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną wielkość działki geodezyjnej przeznaczonej pod zabudowę zagrodową:
  - a) nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
- 2) dopuszcza się połączenie działek geodezyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla działek geodezyjnych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla działek geodezyjnych przeznaczonych na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość;
- 2) dla działek geodezyjnych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową ustala się wielkość nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki geodezyjnej nie mniejszą niż 6 m;
- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki geodezyjnej;
- 5) ustala się kąt położenia granic działek geodezyjnych w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 120°.

### 6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- 4) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 5) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska;
- 6) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych;
- 7) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych;
- 8) realizację budynków należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym;
- 9) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

#### 7. Ustalenia inne:

- 1) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie miejscowym.

§ 4. Dla obszaru planu ustala się 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości.

§ 5. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Niedamowo w gminie Kościerzyna, zatwierdzonego uchwałą nr IX/447/18 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 17 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r. poz. 4611).

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościerzyna.

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

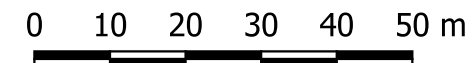
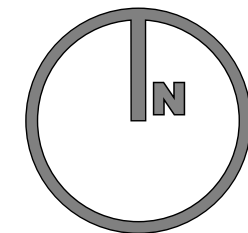
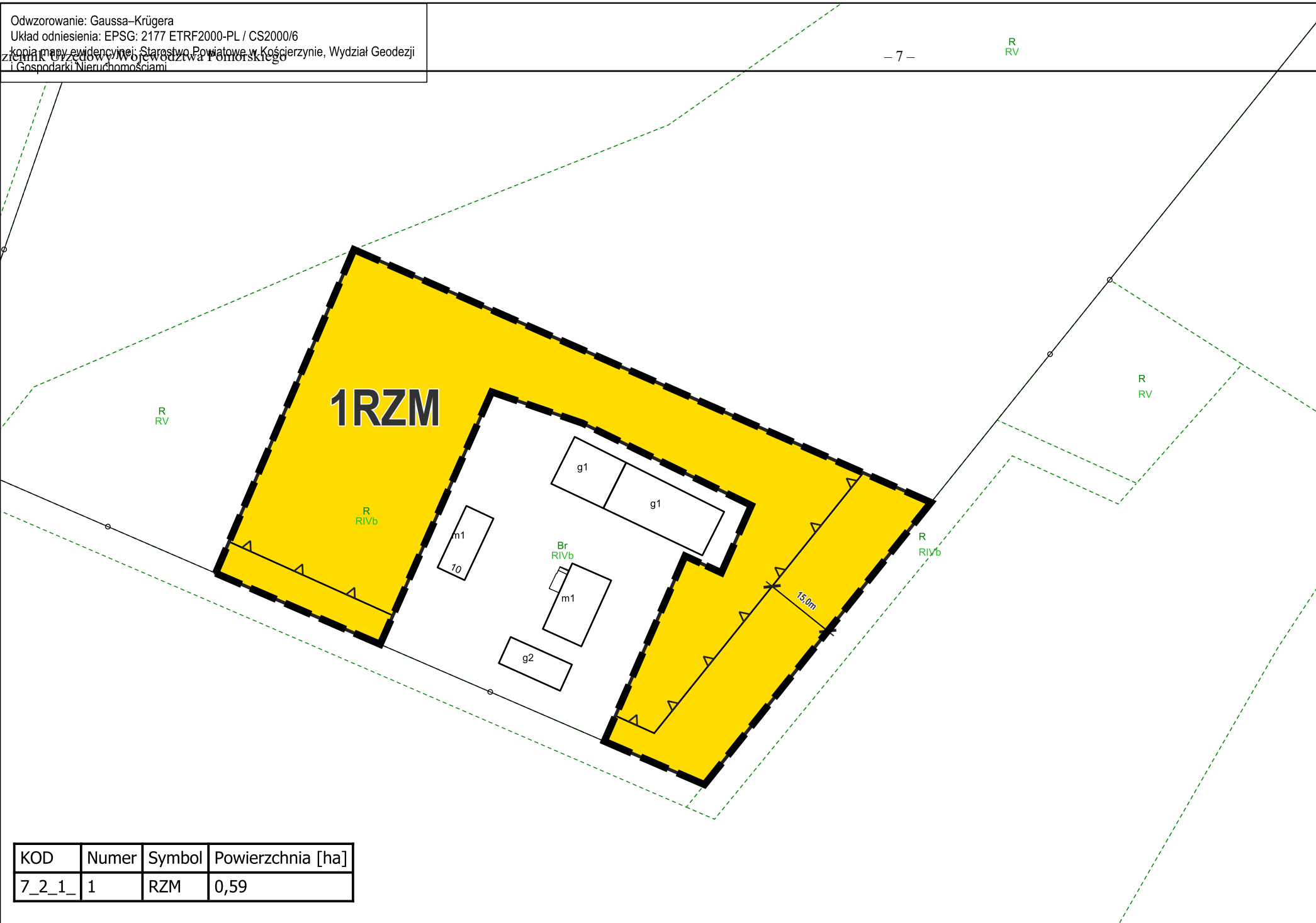
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kościerzyna.

Przewodniczący Rady Gminy  
Kościerzyna

**Andrzej Bober**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Niedamowo w gminie Kościerzyna - dla fragmentu działki nr 428

skala 1 : 1 000



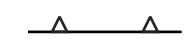
**LEGENDA**



Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego



Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



Nieprzekraczalna linia zabudowy

**Przeznaczenie terenu:**



**RZM**

teren zabudowy zagrodowej

KOD	Numer	Symbol	Powierzchnia [ha]
7_2_1_	1	RZM	0,59

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna



granica obszaru objętego planem miejscowym

**0. OZNACZENIA OGÓLNE**



tereny rolne z istniejącą zabudową zagrodową

**STUDIO DZ** Daniel Załuski

80 - 283 Gdańsk, ul. Potokowa 38, tel. 607 082 359 studiodz@studiodz.com.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla obrębu geodezyjnego Niedamowo w gminie Kościerzyna - dla fragmentu działki nr 428			
ZLECENIODAWCA: Wójt Gminy Kościerzyna	GLÓWNY PROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Załuski upr. urb. nr 1504, POIU nr G-012/2002	
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-316/2014	
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska POIU nr G-315/2014	

Załącznik nr 2 do uchwały nr III/199/26  
Rady Gminy Kościerzyna  
z dnia 26 marca 2026 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Kościerzyna, po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Niedamowo w gminie Kościerzyna - dla fragmentu działki nr 428, rozstrzyga, co następuje:

W okresie konsultacji społecznych do projektu planu nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3 do uchwały nr III/199/26  
Rady Gminy Kościerzyna  
z dnia 26 marca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kościerzyna  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**

które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Niedamowo w gminie Kościerzyna - dla fragmentu działki nr 428

Na obszarze planu nie występują urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/199/26

Rady Gminy Kościerzyna

z dnia 26 marca 2026 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**