

---

# K O Ś C I E R Z Y N A

---

## PLAN OGÓLNY MIASTA KOŚCIERZYNA

---

### UZASADNIENIE

---

**BIURO** UL. GROTTEGERA 26/3 · 80-311 GDAŃSK  
s p ó l k a z o o o TEL./FAX (48)(58) 554-84-40   
**URBANISTYCZNE**

NIP 584-020-36-47

REGON 008049023

KRS 0000093085

KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł

tel. (58) 554-84-40

tel. (58) 520-92-22

mail: [biourbanistyczneppp@gmail.com](mailto:biourbanistyczneppp@gmail.com)

[www.ppp.gda.pl](http://www.ppp.gda.pl)

ROK ZAŁOŻENIA 1989

---

L U T Y    2 0 2 6    R .

---

### ZESPÓŁ AUTORSKI

Plan Ogólny Gminy Miasta Kościerzyna został sporządzony w okresie czerwiec-październik 2025 roku przez zespół Biura Urbanistycznego PPP spółka z o.o. w następującym składzie:

Imię nazwisko	funkcja	podpis
<ul style="list-style-type: none"><li>• mgr inż. arch. Piotr Rugień</li></ul>	główny projektant planu	<i>Piotr Rugień</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>• mgr inż. arch. Aleksandra Piskorska</li></ul>	dyrektor Biura	<i>Aleksandra Piskorska</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>• mgr inż. Katarzyna Piątowicz</li><li>• mgr Bartosz Łęczycki</li><li>• mgr Dominika Kisiel</li><li>• mgr Anna Świątkiewicz</li><li>• mgr Karol Poklękowski</li><li>• mgr inż. Matylda Piskorska</li><li>• mgr inż. arch. Katarzyna Kalukin</li><li>• ast. Kinga Okupska</li><li>• ast. Alicja Borek</li><li>• ast Krzysztof Piskorski</li></ul>	członkowie zespołu projektowego	

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY MIASTA KOŚCIERZYNA

składa się z części tekstowej i graficznej

Część tekstowa UZASADNIENIA składa się z trzech części:

1. **CZĘŚĆ I: „INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA I UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA”** zawiera analizę uwarunkowań, o których mowa w art. 13b. ustawy o pizp punkty od 1 do 5,
2. **CZĘŚĆ II: „ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE”** zawiera analizę uwarunkowań, o których mowa w art. 13b. ustawy o pizp punkt 7,
3. **CZĘŚĆ III: USTALENIA PLANU OGÓLNEGO.**

Część graficzna UZASADNIENIA składa się z trzech map:

- **MAPA NR 1: UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY,**
- **MAPA NR 2: PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA KOŚCIERZYNA,**
- **MAPA NR 3: STREFY PLANISTYCZNE NA TLE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.**

### SPIS TREŚCI

1. Wstęp .....	9
2. Podstawy formalno-prawne opracowania .....	10
3. Cel i założenia metodologiczne .....	11
CZĘŚĆ I – Inwentaryzacja urbanistyczna i uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta .....	11
1. Ogólna charakterystyka Kościerzyny .....	11
2. Uwarunkowania rozwoju wynikające z dokumentów strategicznych .....	12
2.1. Polityka przestrzenna gminy .....	12
2.1.1. Strategia rozwoju Miasta Kościerzyna .....	12
2.1.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta .....	16
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania województwa .....	22
3. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych .....	27
3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....	27
3.2. Zagrożenie powodzią .....	31
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych .....	32
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi .....	33
3.5. Strefy ochronne ujęć wody .....	34
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych .....	35
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....	35
3.8. Złoża kopalin, podziemne magazyny .....	36
3.8.1. Złoża kopalin .....	36
3.8.2. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....	36
3.8.3. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla .....	36
3.9. Uzdrowiska .....	36

3.10.	Zabytki objęte formami ochrony .....	37
3.10.1.	Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków .....	37
3.10.2.	Obiekty i obszary ujęte w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków .....	40
3.10.3.	Obiekty i obszary objęte ochroną ustaleniami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	40
3.10.4.	Stanowiska archeologiczne .....	43
3.11.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....	44
3.12.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	44
3.13.	Obszary ograniczonego użytkowania .....	46
3.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	46
3.15.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....	49
3.16.	Obszary ciche .....	52
3.17.	Chronione grunty rolne i leśne .....	52
3.18.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	52
3.19.	Obszary pasa nadbrzeżnego .....	53
3.20.	Ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w sąsiedztwie cmentarzy.....	53
3.21.	Ograniczenia związane z występowaniem Lotniczych Urzędzeń Naziemnych.....	54
4.	Infrastruktura społeczna, transportowa i techniczna .....	54
4.1.	Infrastruktura społeczna.....	54
4.1.1.	Obiekty infrastruktury społecznej w Kościerzynie .....	54
4.1.2.	Dostęp do szkół podstawowych i terenów rekreacyjnych .....	60
4.2.	Infrastruktura transportowa.....	61
4.2.1.	Układ drogowy wg kategorii dróg .....	61
4.2.2.	Linie kolejowe .....	69
4.2.3.	Infrastruktura integracji transportu pasażerskiego.....	71
4.3.	Infrastruktura techniczna .....	73
4.3.1.	Zaopatrzenie w wodę .....	73
4.3.2.	Odprowadzanie ścieków komunalnych .....	75
4.3.3.	Kanalizacja deszczowa .....	76
4.3.4.	Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	77
4.3.5.	Zaopatrzenie w ciepło .....	78
4.3.6.	Zaopatrzenie w gaz.....	79
4.3.7.	Gospodarka odpadami .....	80
5.	Audyt krajobrazowy .....	81
	CZĘŚĆ II Bilans zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową.....	82
1.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	82
1.1.	Sytuacja demograficzna i mieszkaniowa w Kościerzynie .....	82
1.2.	Prognoza demograficzna dla Kościerzyny .....	83

1.3.	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca....	83
1.4.	Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	84
2.	Chłonność terenów niezabudowanych .....	85
2.1.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	85
2.2.	Tereny przeznaczone w m.p.z.p. pod zabudowę mieszkaniową.....	86
2.3.	Luki w istniejącej zabudowie .....	87
2.4.	Chłonność terenów wynikająca z obowiązujących m.p.z.p.....	87
3.	Sposób zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w POG.....	88
CZĘŚĆ III - Ustalenia planu ogólnego .....		90
1.	Strefy planistyczne .....	90
2.	Gminne standardy urbanistyczne.....	91
2.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną .....	91
2.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną .....	95
2.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową .....	99
2.4.	Strefa usługowa .....	99
2.5.	Strefa gospodarcza .....	101
2.6.	Strefa infrastrukturalna .....	102
2.7.	Strefa zieleni i rekreacji .....	104
2.8.	Strefa cmentarzy.....	106
2.9.	Strefa otwarta.....	107
2.10.	Strefa komunikacyjna .....	107
3.	Fakultatywne elementy Planu ogólnego gminy .....	108
4.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13 b ustawy o pizp.....	112
Wykorzystane materiały.....		117
Załącznik nr 1 - Zabytki wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków .....		118

## SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Ustalenie Planu Zagospodarowania PZPWP 2030 i wybranych programów operacyjnych	26
Rysunek 2. Formy ochrony przyrody w otoczeniu obszaru opracowania	30
Rysunek 3. Tereny zagrożenia powodzią	31
Rysunek 4. Urządzenia melioracji i grunty zmeliorowane	33
Rysunek 5. Strefy ochrony ujęć wód	35
Rysunek 6. Układ urbanistyczny miasta Kościerzyna wraz z jego strefami ochronnymi wpisany do rejestru zabytków	38
Rysunek 7. Pozostałe obiekty, obszary i zespoły wpisane do rejestru zabytków nieruchomych	39
Rysunek 8. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków i do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków	43
Rysunek 9. Tereny zamknięte na terenie miasta	45
Rysunek 10. Obszary i obiekty wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji	49
Rysunek 11. Obszary rewitalizacji	50
Rysunek 12. Strefy ograniczonego użytkowania od cmentarzy	54
Rysunek 13. Szkoły i przedszkola	56
Rysunek 14. Infrastruktura społeczna	58
Rysunek 15. Infrastruktura kultury fizycznej	59
Rysunek 16. Dostęp do szkół i terenów rekreacyjnych	60
Rysunek 17. Układ dróg o znaczeniu ponadlokalnym	63
Rysunek 18. Układ drogowy według kategorii dróg	68
Rysunek 19. Przebieg linii kolejowych przez miasto Kościerzyna	70
Rysunek 20. Trasy autobusów miejskich na obszarze miasta Kościerzyna	72
Rysunek 21. Infrastruktura integracji transportu publicznego	73
Rysunek 22. Lokalizacja elementów sieci wodociągowej	74
Rysunek 23. Lokalizacja stacji uzdatniania wody i ujęć wody	75
Rysunek 24. Obszar Aglomeracji ściekowej miasta Kościerzyna	76
Rysunek 25. Linie elektroenergetyczne, system ciepłowniczy	79
Rysunek 26. Sieci gazowe	80
Rysunek 27. Pokrycie miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	85
Rysunek 28. Tereny przeznaczone w m.p.z.p pod zabudowę mieszkaniową	86
Rysunek 29. Luki w istniejącej zabudowie - tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	87
Rysunek 30. Obszar zabudowy śródmiejskiej	111

## SPIS TABEL

<b>Tabela 1. Zestawienie nowych terenów inwestycyjnych projektowanego docelowego zainwestowania i zabudowy w mieście według Studium .....</b>	<b>18</b>
Tabela 2. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków .....	39
Tabela 3. Obiekty i zespoły zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych .....	41
Tabela 4. Historyczna zieleń. ....	42
Tabela 5. Obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej .....	42
Tabela 6. Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków .....	43
Tabela 7. Stanowiska archeologiczne wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.....	44
Tabela 8. Wykaz terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.....	45
Tabela 9. Wykaz terenów zamkniętych w reSORcie obrony narodowej .....	46
Tabela 10. Wykaz dróg krajowych na terenie miasta Kościerzyna.....	62
Tabela 11. Wykaz dróg wojewódzkich na terenie miasta Kościerzyna .....	62
Tabela 12. Wykaz dawnych dróg powiatowych na terenie miasta Kościerzyna .....	63
Tabela 13. Wykaz dróg gminnych na terenie miasta Kościerzyna .....	64
Tabela 14. Zasoby i warunki mieszkaniowe .....	82
Tabela 15. Zmiany w liczbie ludności i powierzchni użytkowej mieszkań.....	83
Tabela 16. Prognoza demograficzna dla Kościerzyny.....	83
Tabela 17. Prognoza P20 powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca Kościerzyny ....	84
Tabela 18. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących m.p.z.p. ....	88
Tabela 19. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.....	91
Tabela 20. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....	91
Tabela 21. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną .....	95
Tabela 22. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.....	99
Tabela 23. Strefa usługowa .....	99
Tabela 24. Strefa gospodarcza .....	101
Tabela 25. Strefa infrastrukturalna .....	102
Tabela 26. Strefa zieleni i rekreacji.....	104
Tabela 27. Strefa cmentarzy.....	106
Tabela 28. Strefa otwarta.....	107
Tabela 29. Strefa komunikacyjna .....	107
Tabela 30. Obszar zabudowy śródmiejskiej .....	109
Tabela 31. Sposób uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w art. 13 b pkt 3 ustawy o pizp. ....	112

## WYJAŚNIENIE SKRÓTÓW UŻYTYCH W TEKŚCIE

ustawa o pizp: ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1130;

ustawa poś: ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647,

ustawa o ogril: ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82;

ustawa pgik: ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151;

PZPWP 2030: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 przyjęty uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29.12.2016 r.

Studium miasta Kościerzyna: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kościerzyna (uchwała LXVI/515/18 w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna z dnia 29.08.2018 r. wraz z uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego i kierunkami zagospodarowania przestrzennego.)

## 1. Wstęp

Plan Ogólny Miasta Kościerzyna został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.).

Jest to zupełnie nowy dokument planistyczny obejmujący obszar całej gminy i stanowić ma jeden z kluczowych dokumentów w reformie dotyczącej planowania przestrzennego. Zakres i forma planu ogólnego zostały określone przepisami wprowadzonymi ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688). Skutkiem zmian wprowadzonych poprzez przepisy ustawy zmieniającej<sup>1</sup>, w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest unieważnienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z końcem czerwca 2026 r. i zastąpienie studium poprzez sporządzenie obligatoryjnych dokumentów w postaci nowego opracowania planu ogólnego oraz strategii rozwoju gminy, w której szczególnie miejsce będzie musiał mieć model przestrzenny zagospodarowania gminy.

Celem nowelizacji ww. ustaw jest uproszczenie, ujednoczenie i przyspieszenie procedury planistycznej. Służyć ma temu wprowadzenie nowych narzędzi i instytucji w systemie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny zastąpi dotychczasowe obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kościerzyna, które zostało przyjęte uchwałą nr LXVI/515/18 z dnia 29 sierpnia 2018 r.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, którego ustalenia będą wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak również dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na podstawie przepisów art. 13b. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.), na potrzeby planu ogólnego sporządza się analizę uwarunkowań rozwoju przestrzennego. Problematykę uwarunkowań rozwoju przestrzennego Kościerzyny zawarto w trzech częściach, w trzech odrębnych opracowaniach:

- 1. CZĘŚĆ I: „INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA I UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA”** zawiera analizę uwarunkowań, o których mowa w art. 13b. ustawy o pizp punkty od 1 do 5;
- 2. CZĘŚĆ II: „PODSTAWOWE OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE”** zawiera analizę uwarunkowań, o których mowa w art. 13b. ustawy o pizp punkt 6;
- 3. CZĘŚĆ III: „BILANS ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ”** zawiera analizę uwarunkowań, o których mowa w art. 13b. ustawy o pizp punkt 7.

W art. 13a w ust. 1 określono zakres treści planu ogólnego. Normatywna część planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków brzegowych realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych.

Zgodnie z art. 13b. ustawy o pizp, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

---

<sup>1</sup> ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688)

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
  - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
  - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
  - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
  - e) strefy ochronne ujęć wody,
  - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
  - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
  - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
  - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
  - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
  - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
  - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
  - m) obszary ograniczonego użytkowania,
  - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
  - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
  - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
  - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
  - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Plan ogólny może także zawierać regulacje dotyczące standardów dostępności infrastruktury społecznej. Podobne rozwiązania wprowadzono już w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. W obecnym porządku prawnym dotyczą one jedynie zawartej w tejże ustawie procedury przygotowania inwestycji. Zmiana ma pozwolić gminom na stosowanie standardów dostępności infrastruktury społecznej także w procedurach stosowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **2. Podstawy formalno-prawne opracowania**

Plan Ogólny Miasta Kościerzyna sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr IV/22/2024 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 03 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Kościerzyna.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz.

2758) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

### **3. Cel i założenia metodologiczne**

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy stanowią podstawę do sporządzenia ustaleń planu ogólnego. Postępowanie metodyczne niniejszego opracowania zostało więc podzielone na etapy:

- prace kameralne polegające na przestudiowaniu materiałów archiwalnych;
- wizja w terenie, inwentaryzacja przyrodnicza i urbanistyczna, umożliwiająca weryfikację uzyskanych wcześniej danych archiwalnych w zakresie aktualizacji stanu poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego oraz sposobu zagospodarowania;
- opracowanie tekstowe ujmujące diagnozę stanu i funkcjonowania elementów środowiska przyrodniczego, zidentyfikowanych w granicach opracowania.

## **CZĘŚĆ I – Inwentaryzacja urbanistyczna i uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta**

### **1. Ogólna charakterystyka Kościerzyny**

Kościerzyna to niewielkie miasto liczące niewiele ponad 23 tys. mieszkańców, charakteryzujące się stabilną sytuacją demograficzną. Powierzchnia miasta wynosi ok. 15,86 km<sup>2</sup>. W strukturze miasta dominują tereny zurbanizowane, a zarówno użytki rolne jak i użytki leśne zajmują marginalną powierzchnię gminy miasta. Wokół miasta od południa, zachodu i częściowo od północy miasto otoczone jest Borami Tucholskimi.

Kościerzyna jest siedzibą Powiatu Kościerskiego, w mieście funkcjonują urzędy administracji publicznej gminnej, powiatowej oraz szpital specjalistyczny.

Kościerzyna posiada bogatą historię, dobrze zachowaną strukturą przestrzenną miasta, zwłaszcza dobrze zachowana jest zwarta dziewiętnastowieczna zabudowa centrum miasta z rynkiem na planie kwadratu. Większość kamienic na rynku i przyległych ulicach pochodzi z przełomu XIX i XX wieku. Wśród zabytków znajdują się także budynki sakralne, w tym neobarokowy kościół wybudowany w latach 1914-1917. Kościół stanowi część sanktuarium Matki Bożej Kościerskiej, dodatkowo na terenie miasta funkcjonuje drugie sanktuarium - Matki Bożej Bolesnej. Kościerzyna słynie z kultywowania tradycji kaszubskich, w niemal każdej dziedzinie kultury.

Miasto Kościerzyna położone jest na Kaszubach w granicach Pojezierza Kaszubskiego w krainie nazywanej Szwajcarią Kaszubską. Ukształtowanie terenu w granicach Kościerzyny jest dość zróżnicowane, teren jest pagórkowaty, z obniżeniem terenu w dolinie rzeki Bibrowej, przepływającej przez centrum miasta, wraz z współistniejącymi jeziorami. Tereny leśne znajdują się głównie w północno-zachodniej i południowej części miasta, ale stanowią niewielki obszar. Dodatkowo zadrzewienia zlokalizowane są w okolicy jezior Gałęźne i Wierzysko. W zurbanizowanej tkance miejskiej znajdują się także tereny zieleni urządzonej: Park przy ul. Józefa Wybickiego, Park przy ul. 8 Marca i ul. Piechowskiego, Park przy Urzędzie Miasta oraz Park przy ul. Wojska Polskiego i ul. Dworcowej. Główny układ komunikacyjny miasta opiera się na drodze krajowej nr 20, tworzącej obwodnicę Kościerzyny, drogach wojewódzkich nr 211 w kierunku Łeby i autostrady A1 oraz nr 214 w kierunku Gdańska oraz linii kolejowych nr 201 relacji Nowa Wieś Wielka - Gdynia Port i nr 211 relacji Chojnice Kościerzyna.

## 2. Uwarunkowania rozwoju wynikające z dokumentów strategicznych

### 2.1. Polityka przestrzenna gminy

#### 2.1.1. Strategia rozwoju Miasta Kościerzyna<sup>2</sup>

Zgodnie z uchwałą nr XLV/410/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Strategii Rozwoju Miasta Kościerzyna 2030, zmieniona uchwałą nr VIII/73/24 z dnia 27 listopada 2024 r., określono szczegółowy tryb i harmonogram opracowania projektu Strategii, w tym trybu konsultacji.

Strategia jest podstawowym instrumentem długofalowego zarządzania Miastem. Wyznacza ona strategiczne cele i kierunki działań ważne dla rozwoju Miasta w perspektywie do 2030 roku oraz tworzy ramy rozwoju lokalnego, dzięki którym samorząd lokalny wraz z mieszkańcami może kreować działania i pozyskiwać partnerów i zewnętrzne źródła finansowania.

Diagnoza wykonana w ramach tworzenia Strategii była rozpatrywana na trzech płaszczyznach: środowiskowo i przestrzennej, społecznej, gospodarczej. Głównym celem diagnozy było przedstawienie aktualnej sytuacji miasta, na tle województwa i grupy porównawczej miast z makroregionu północnego.

#### Wnioski z diagnozy środowiska i przestrzeni:

Miasto Kościerzyna zlokalizowane na terenie Pojezierza Kaszubskiego, będącego atrakcyjnym krajobrazowo i turystycznie obszarem na terenie województwa pomorskiego, posiada bogatą ponad 600-letnią historię. Miasto jest siedzibą powiatu kościerskiego i pełni funkcję ośrodka aktywności lokalnej.

Położone jest w dorzeczu Wierzycy, bezpośrednio przez miasto przebiegają dwie rzeki: Bibrowa i Wierzyca. W granicach miasta znajdują się także Jezioro Gałęzie, Kapliczne, Wierzysko i Klasztorne, a także liczne parki i tereny zielone. Lasy występują w północno- i południowo-zachodniej części miasta, jest to część kompleksu leśnego rozciągającego się na zachód i południe Kościerzyny. Tak liczne walory krajobrazowe wpływają pozytywnie na rozwój turystyki i rekreacji.

Miasto boryka się natomiast z problemem emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza. Zauważa się w ostatnich latach poprawę jakości powietrza, co jest skutkiem działań podejmowanych na terenie miasta. Wśród działań, które mają na to wpływ jest m.in. likwidacja lokalnych kotłowni z jednoczesnym podłączeniem do sieci ciepłowniczej, termomodernizacja budynków, montaż paneli słonecznych a także działania z zakresu edukacji i informowania mieszkańców.

Ważnym elementem rozwoju przestrzennego miasta jest przeciwdziałanie degradacji, zbyt niemu zabudowywaniu i zurbanizowaniu przestrzeni miejskiej z jednoczesnym dostosowaniem do zmieniających się potrzeb mieszkańców oraz zwiększenie udziału terenów zielonych w strukturze miasta. Ważnym elementem struktury Kościerzyny jest system transportowy miasta, stanowi on istotny element układu komunikacyjnego regionu, daje możliwość skomunikowania miasta zarówno z obszarem metropolitalnym Trójmiasta jak i aglomeracją Toruńską, Bydgoską czy zachodnią granicą kraju. Główny układ komunikacyjny miasta opiera się na drodze krajowej nr 20, tworzącej obwodnicę Kościerzyny, dróg wojewódzkich nr 214 w kierunku Łeby i autostrady A1 oraz nr 221 w kierunku Gdańska oraz linii kolejowych nr 201 o relacji Nowa Wieś Wielka - Gdynia Port i nr 211 o relacji Chojnice Kościerzyna.

---

<sup>2</sup> dokument w trakcie opracowania

### Wnioski z diagnozy społeczności

W celu zapewnienia warunków do rozwoju miasta w kontekście społeczności konieczne jest przeciwdziałanie prognozowanym niekorzystnym zmianom demograficznym tj. stopniowemu wyludnianiu się miasta wskutek migracji. W szczególności w takim zakresie, na który gmina ma realny wpływ przy jednoczesnym uwzględnieniu tendencji ogólnopolskich.

Kolejnym istotnym kierunkiem jest dostosowanie oferty, dostępności i jakości usług publicznych do potrzeb społeczeństwa z uwzględnieniem zmian demograficznych i starzenia się społeczeństwa. Ważne jest także rozwinięcie strefy edukacyjnej i integracji społecznej, poprzez dostosowanie oferty do zachodzących zmian społecznych, cywilizacyjnych i postępu technologicznego, a także budowanie właściwych postaw społecznych i aktywizacja społeczna. Działania w obszarze społeczności powinny także przeciwdziałać zagrożeniom patologicznym, wykluczeniem społecznym i przestępczością.

### Wnioski z diagnozy gospodarczej

Miasto Kościerzyna charakteryzuje się słabą sytuacją gospodarczą, na terenie miasta brakuje dużych zakładów przemysłowych i większych firm, najwięcej firm funkcjonujących na terenie miasta zatrudnia do 9 pracowników. W celu zapewnienia rozwoju gospodarczego miasta ważne jest korzystanie z zasobów turystycznych, bogatego dziedzictwa kulturowego, zbudowanego na tradycji i kulturze kaszubskiej a także rozwinięte zaplecze handlowe i usługowe. Ważnym elementem jest stymulowanie rozwoju i konkurencji lokalnej gospodarki poprzez zwiększenie dostępności zasobów niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczych i wzmocnienie potencjału społecznego. Możliwością na pobudzenie gospodarki jest oparcie jej na potencjale Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego i współpracy z Gminą Kościerzyna. Wykorzystanie potencjału i zasobów turystycznych jest szansą na zwiększenie konkurencyjności oraz atrakcyjności MOF. Budowa stref gospodarczych i otwarcie nowych terenów inwestycyjnych poprzez budowę tzw. Obwodnicy Północ, jest szansą na wzrost zainteresowania i sukcesywne przyciągnięcie inwestorów zewnętrznych.

Na podstawie przeprowadzonej diagnozy sytuacji przestrzenno-środowiskowej, społecznej i gospodarczej w Kościerzynie przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych, określona została wizja, która zostanie zrealizowana poprzez cele operacyjne i strategiczne. Określono trzy cele strategiczne, rozwinięte szczegółowo poprzez cele operacyjne i wynikające z nich kierunki działań w poszczególnych obszarach. W poniższym zestawieniu wskazano przede wszystkim kierunki działań, które wiążą się w istotny sposób ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Kierunki działań zostały dobrane w taki sposób, aby wzajemnie się przenikały i uzupełniały, generując dodatkową wartość.

### **Cel strategiczny: „Czyste środowisko i atrakcyjna przestrzeń miejska”**

#### A. Cel operacyjny: Środowisko miejskie przystosowane do zmian klimatycznych:

- Ochrona i wzmocnienie funkcji osnowy ekologicznej miasta;
- Modernizacja i rozbudowa systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków oraz gospodarki wodami opadowymi;
- Zwiększenie efektywności systemu gospodarki odpadami.

#### B. Cel operacyjny: Bezpieczeństwo energetyczne i czyste powietrze:

- Modernizacja i rozbudowa miejskiego systemu ciepłowniczego;
- Rozbudowa sieci gazowej;
- Rozbudowa systemu ścieżek rowerowych, jako alternatywa dla ruchu samochodowego;
- Zwiększenie roli i dostępności transportu zbiorowego z uwzględnieniem potrzeb bezpiecznego i komfortowego przemieszczania się mieszkańców;
- Ograniczenie niskiej emisji - likwidacja węglowych źródeł ciepła;
- Zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym miasta.

#### C. Cel operacyjny: Zielona i funkcjonalna przestrzeń publiczna dostosowana do potrzeb społecznych:

- Stworzenie przestrzeni rekreacji i wypoczynku w obszarze miejskich cieków wodnych, jezior i terenów parkowych;
- Kreowanie otwartych, zintegrowanych i bezpiecznych przestrzeni miejskich, zapewniających wielofunkcyjne formy ich wykorzystania z uwzględnieniem zieleni miejskiej i potrzeb osób o braku pełnej sprawności;
- Zapewnienie infrastruktury atrakcyjnej dla młodych rodzin (mieszaniowej, edukacyjnej, sportowej i rekreacyjnej);
- Poprawa stanu zasobów dziedzictwa kulturowego z zachowaniem krajobrazu kulturowego miasta;
- Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miasta (historycznej przestrzeni miejskiej, terenów mieszkaniowych i zieleni);
- Stworzenie systemu gospodarowania zasobem nieruchomości.

#### D. Cel operacyjny: Układ drogowy adekwatny do ruchu komunikacyjnego i zapewniający bezpieczeństwo:

- Budowa infrastruktury drogowej odciążającej ruch w północnej części miasta;
- Modernizacja i rozbudowa miejskiego układu ulicznego;
- Polityka parkingowa minimalizująca deficyt miejsc postojowych;
- Rozwój nowoczesnych, zrównoważonych systemów komunikacji pieszej, rowerowej i powiązanej z nimi komunikacji publicznej dla poprawy warunków codziennej mobilności.

### **Cel strategiczny: „Aktywne, świadome i zintegrowane społeczeństwo”**

#### A. Usługi społeczne i profilaktyka zdrowotna adekwatna do potrzeb poszczególnych grup wiekowych:

- Wsparcie rodzin z problemami opiekuńczo- wychowawczymi i osobami zależnymi oraz wykluczonych społecznie;
- Prowadzenie szeroko pojętej polityki prozdrowotnej połączonej z realizacją programów profilaktyki zdrowotnej dla różnych grup wiekowych;
- Realizacja odpowiedzialnej polityki senioralnej oraz rozwój systemu zintegrowanych usług dla seniorów (stworzenie warunków do mieszkania, osiedlania się, rehabilitacji i opieki dla osób 60+);
- Wprowadzenie opieki wytnieniowej i teleopieki;

- Profilaktyka zagrożeń patologiami społecznymi i wykluczeniem społecznym w szerokiej współpracy międzyinstytucjonalnej.
- B. Atrakcyjna oferta spędzania czasu wolnego:
- Rozwój oferty sportowo-rekreacyjnej zachęcającej do aktywnego i zdrowego trybu życia;
  - Oferta kulturalna i artystyczna uwzględniająca nowoczesne techniki multimedialne, rozwijająca talenty i zainteresowania;
  - Wzmocnienie znaczenia tożsamości i tradycji kaszubskiej.
- C. Edukacja podążająca za wyzwaniami cywilizacyjnymi i rozwojem technologicznym:
- Zrównoważony system zażądania edukacją przekładający się na wysoki poziom kształcenia na każdym poziomie edukacji;
  - Innowacyjne i aktywne metody nauczania kształtujące kompetencje kluczowe i wykorzystujące potencjał młodego pokolenia;
  - Poszerzenie oferty edukacyjnej o kierunki adekwatne do potrzeb rynku pracy, w tym dotyczące opieki i rehabilitacji osób starszych.
- D. Integracja społeczna i aktywizacja mieszkańców:
- Partycypacja publiczna mieszkańców przy planowaniu, poprawie funkcjonalności i estetyki przestrzeni publicznej;
  - Animacja życia publicznego, wzmocnienie relacji społeczności lokalnej oraz promocja silnych więzi rodzinnych;
  - Społeczeństwo dbające o bezpieczeństwo klimatyczne i przyrodnicze;
  - Rozwój współpracy z sektorem non profit i lokalnymi liderami;
  - Wspieranie rozwoju wolontariatu i pomocy międzypokoleniowej.

**Cel strategiczny: „Rozwinięta i konkurencyjna lokalna gospodarka”**

- A. Rynek pracy oparty na wykwalifikowanych kadrach i najnowszych standardach:
- Aktywizacja zawodowa osób bezrobotnych, powracających na rynek pracy oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym;
  - Rozwój sektora ekonomii społecznej;
  - Promocja i tworzenie warunków do podnoszenia kwalifikacji, rozwoju zawodowego i dostosowania kompetencji do sytuacji na rynku pracy.
- B. Dobry klimat dla przedsiębiorców i inwestorów:
- Aktywny udział przedsiębiorców w kształtowaniu polityki gospodarczej;
  - Wzmocnienie roli współpracy międzysektorowej w tym instytucji otoczenia biznesu, rynku pracy i przedsiębiorców;
  - Tworzenie warunków sprzyjających prowadzeniu działalności gospodarczej;
  - Rozróż formuły partnerstwa publiczno-prywatnego.
- C. Gospodarka oparta na potencjale Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego
- Wykorzystanie potencjału i zasobów turystycznych dla zwiększenia konkurencyjności oraz atrakcyjności MOF i stworzenia wspólnej marki;
  - Budowa stref aktywności gospodarczej połączona ze wspólną ofertą i promocją inwestycyjną MOF;
  - Otwarcie nowych terenów inwestycyjnych MOF poprzez budowę tzw. Obwodnicy Północ.

Gmina jest na etapie weryfikacji obecnie sporządzanego dokumentu. Zakłada się uzupełnienie opracowania o rozszerzony rozdział zawierający zgodnie z art. 10 e ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) model funkcjonalno-przestrzenny, w którym określone zostaną

struktura sieci osadniczej, system powiązań przyrodniczych, główne korytarze i elementy infrastruktury transportowej oraz główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej.

### **2.1.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta**

Dla miasta Kościerzyna Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało opracowane w latach 2010-2014 i uchwalone zostało zgodnie z uchwałą nr LXVI/496/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 maja 2014 r.

Obecnie obowiązująca wersja Studium została przyjęta zgodnie z uchwałą Nr LXVI/515/18 z dnia 29 sierpnia 2018 r. i stanowiła zamiar dokumentu przyjętego w 2014 r.

Przyjęta zmiana Studium była wynikiem zmian prawnych. W szczególności odnosiło się to do nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, ustawy o rewitalizacji, publikacji nowych map szczególnego zagrożenia powodzią. Zmiana podyktowana była również nowym podejściem do polityki w zakresie zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta. W szczególności dotyczyło to potrzeby zweryfikowania możliwości rozwojowych i komunikacyjnych zaistniałych w wyniku realizacji południowej obwodnicy miasta. A co za tym idzie konieczności weryfikacji wyznaczonych dotychczas w Studium terenów rozwojowych i ich funkcji w oparciu o realny ruch inwestycyjny. Wiązało się to również z potrzebą wskazania terenu rezerwowanego pod rozbudowę cmentarza, wskazanie lokalizacji infrastruktury rekreacyjnej związanej z realizacją szlaku kajakowego, wykorzystania terenów inwestycyjnych oraz weryfikacją zasięgów terenów nowej zabudowy w kontekście opracowanych planów miejscowych.

W studium wskazane zostały główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta dzieląc je na typy obszarów:

- obszar istniejącego zainwestowania miejskiego wraz z kontynuacją istniejących funkcji w sąsiedztwie,
- tereny niezainwestowane objęte obowiązującymi planami miejscowymi o ustalonym wiodącym przeznaczeniu,
- nowe tereny inwestycyjne wyznaczone w studium,
- obszar wzmocnienia osnowy ekologicznej miasta,
- tereny rozwoju turystyki i rekreacji,
- miejsca potencjalnej lokalizacji budynków średniowysokich,
- obszary wyłączone spod zabudowy.

Z punktu widzenia niniejszej analizy najważniejsze są tereny gdzie możliwe jest zainwestowanie zabudowy.

Pierwsza grupa to tereny istniejącego zainwestowania miejskiego wraz z kontynuacją istniejących funkcji w sąsiedztwie, które obejmują obszary obecnie zabudowane i zainwestowane oraz obszar kontynuacji zabudowy, który obejmuje obszary najbliższego sąsiedztwa. Na obszarach obecnie zainwestowanych i zabudowanych przewiduje się kontynuację obecnego wykorzystania gruntu o ile ustalenia Studium nie wskazują kierunku zmian w przeznaczeniu terenów.

Druga grupa to tereny niezainwestowane objęte obowiązującymi planami miejscowymi o ustalonym wiodącym przeznaczeniu. Są to tereny sporządzonych dotychczas i będących w trakcie opracowania planów miejscowych. Przeznaczenie dla tych terenów zostało w tym przypadku już zdecydowane, a studium jedynie wpisuje je w zmieniającą politykę przestrzenną gminy. W terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi o ustalonym, wiodącym przeznaczeniu w sytuacji zmiany planu miejscowego, dopuszcza się zmianę funkcji wiodącej. Dopuszcza się również lokalizację funkcji uzupełniających.

Trzecią najbardziej prorozwojową grupę stanowią nowe tereny inwestycyjne wyznaczone w Studium w docelowej strukturze miasta. Przewiduje się tu lokalizację nowej zabudowy i zainwestowania o podstawowej, wiodącej funkcji określonej w Studium. Dla terenów tych gmina zakładała sukcesywnie sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W planach ustalone miały zostać lokalne parametry dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, a także miały zapaść rozstrzygnięcia dotyczące obsługi komunikacyjnej (sieć drogowa) oraz o sposobach zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną. W terenach inwestycyjnych określono następujące podstawowe funkcje:

**MN1** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci zwartych zespołów zabudowy,

**MN2** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,

**MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

**U** – zabudowa usługowa,

**P** – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy,

**ZU** – tereny zieleni urządzonej.

Na potrzeby zmiany Studium w roku 2018 przeprowadzony został bilans terenów zabudowanych i zainwestowanych. Był to nowy wymóg ustawy wprowadzony kolejną zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z przeprowadzonej analizy wynikało, że nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów rozwojowych o funkcji mieszkaniowej.

Z przyjętego w 2018 r. bilansowania innych terenów wskazano, że nie ma również potrzeby do zwiększania zapotrzebowania miasta na nowe tereny dla funkcji usługowej oraz usługowo – produkcyjnej. Wskazano jednak, że z uwagi na rozwój miasta Kościerzyna, jako ośrodka subregionalnego oraz wyznaczenie w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Kościerzyny, jak i rozwój infrastruktury drogowej (budowa obwodnicy miasta) teren miasta stanowi potencjalny obszar dla rozwoju funkcji usługowych w tym tworzenia nowych miejsc pracy dla gmin sąsiednich i całego regionu. Ponadto wyznaczenie nowych terenów usługowych będzie sprzyjało kształtowaniu „Kościerskiej Strefy Aktywności Gospodarczej” w Kościerzynie – uwzględnionej w Planie Województwa – wyznaczenie nowych terenów o tego typu funkcjach jest zatem zasadne.

W przyjętej w 2018 wersji Studium zasięgi przeznaczenia planowanych terenów inwestycyjnych uległy pewnym zmianom. Wynikało to w głównej mierze z powstania obwodnicy miasta, która w dość radykalny sposób wpłynęła na zmiany zagospodarowania w południowej części miasta. Zmiany podyktowane były również panującym ruchem inwestycyjnym. Bilans wyznaczonych terenów inwestycyjnych w nowej wersji Studium, który uległ zmianie był jednak nieznaczny. W wyniku korekty granic zainwestowania w stosunku do linii rozgraniczających obwodnicy, nowych zasięgów korytarzy ekologicznych oraz potencjalnej granicy strefy uzdrowiskowej, a także w związku ze zmianą przeznaczenia niektórych terenów – wynikającą z obecnego ruchu inwestycyjnego określonego na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz uzyskanych przez inwestorów pozwoleń na budowę, nowe tereny inwestycyjne zwiększyły swoją powierzchnię o 14,98 ha tj. o ok. 6% w porównaniu do stanu wcześniej obowiązującego dokumentu. Zwiększyła się nieco ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną. Jeśli chodzi o tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową nastąpiła rezygnacja z części terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną zastępując je terenami zabudowy jednorodzinnej. Co istotne w Studium podane powierzchnie nowych terenów inwestycyjnych stanowią powierzchnię brutto. Co oznacza, że realnie pod zabudowę wykorzystane zostanie mniej terenu. Ocenia się, że będzie to około 60% tych terenów. Wyznaczone w Studium nowe tereny inwestycyjne należy również traktować, jako

potencjalnie możliwe do wykorzystania pod zabudowę. Jednak ich realna możliwość zabudowy z uwagi na liczne uwarunkowania środowiskowe, przyrodnicze, ukształtowanie terenu, istniejące zainwestowanie, będzie podlegała weryfikacji na etapie sporządzenia planów miejscowych, jak również na etapie realizacji konkretnych inwestycji. Nie można zatem wykluczyć, że część nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w Studium, pozostanie niezainwestowana w związku z ww. ograniczeniami.

W związku z powyższym można stwierdzić, iż tereny inwestycyjne wyznaczone w zmienionym dokumencie Studium bilansują się z nowymi terenami inwestycyjnymi wyznaczonymi w zmianie dokumentu.

W Studium zakłada się, że docelowa struktura przestrzenna oraz podziały obszarów na różne funkcje określone zostaną w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla tych terenów. Wskazane w Studium przeznaczenia podstawowe mają charakter określonych wiodących funkcji w obrębie nowych terenów inwestycyjnych. Nie wyklucza to jednak wprowadzania innych funkcji na zasadzie uzupełnienia. Może to być również wynik zaistniałych potrzeb oraz lokalnych uwarunkowań. Dostosowanie może wynikać również z wydanych na danym terenie decyzji administracyjnych, które determinować mogą przyjęte rozwiązania.

W zależności od funkcji terenu w Studium ustalone zostały wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów w podziale na funkcje wiodące. Określono tu podstawowe przeznaczenie terenu, powierzchnię minimalną działek, powierzchnię maksymalną zabudowy oraz wytyczne w zakresie wyposażenia w media.

Zakładano, że możliwe jest opracowanie planów miejscowych dla fragmentów wyznaczonych nowych terenów inwestycyjnych. Zasięgi planów każdorazowo winny być określone w analizach zasadności przystąpienia do sporządzania planów miejscowych. Zasięgi nowych terenów inwestycyjnych oraz ich powierzchnia wskazane w Studium mają charakter orientacyjny.

**Tabela 1. Zestawienie nowych terenów inwestycyjnych projektowanego docelowego zainwestowania i zabudowy w mieście według Studium**

Oznaczenie terenu	Funkcja terenu	Powierzchnia (ha)	Wskazywany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu
01	MN1	4,19	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 40 działek budowlanych
02	ZU	1,97	teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy towarzyszącej (budynek usługowy – gastronomia, sanitariaty publiczne, urządzenia rekreacji, itp.)
03	MN2	7,02	zabudowa mieszkaniowa ekstensywna – około 40 działek budowlanych
04	ZU	4,53	teren w dwóch fragmentach w sąsiedztwie głównych budynków administracyjnych miasta (urzędu miasta i starostwa powiatowego), teren o podstawowym przeznaczeniu zieleni urządzonej – we wschodniej części przeznaczony dla obsługi terenów rekreacji i wypoczynku codziennego mieszkańców z dopuszczeniem obiektów towarzyszących
05	P/U	3,48	teren w dwóch fragmentach w sąsiedztwie planowanego węzła obwodnicy Kościerzyny „Kościerzyna Zachód” dla lokalizacji różnorodnych działalności inwestycyjnych, zabudowa usługowa różnych branż, a także zabudowa produkcyjna, magazyny i składy oraz lokalizacja planowanego Głównego Punktu Zasilania „Kościerzyna II”

<b>06</b>	<b>MW/MN 1/U</b>	<b>4,33</b>	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna (działki budowlane 700-1000m <sup>2</sup> ) z dopuszczeniem usług towarzyszących – zwłaszcza usług tzw. podstawowych
<b>07</b>	<b>MN1</b>	<b>14,66</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 130 działek budowlanych
<b>08</b>	<b>MN1</b>	<b>23,13</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 220 działek budowlanych
<b>09</b>	<b>MN1</b>	<b>5,99</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 50 działek budowlanych
<b>10</b>	<b>MN1</b>	<b>1,19</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 10 działek budowlanych
<b>11</b>	<b>MN1/U</b>	<b>3,40</b>	zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługi związane z domem mieszkalnym – warsztaty rzemieślnicze, sklepy, hurtownie, itp.; dopuszcza się także samodzielne funkcjonowanie usług (około 20% działek z usługami lub usługowych)
<b>12</b>	<b>P/U</b>	<b>20,86</b>	teren lokalizacji różnorodnych działalności inwestycyjnych, zabudowa usługowa różnych branż, a także zabudowa produkcyjna, magazyny i składy
<b>13</b>	<b>ZU</b>	<b>9,10</b>	teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy towarzyszącej (budynek usługowy – gastronomia, sanitariaty publiczne, urządzenia rekreacji, itp.)
<b>14</b>	<b>P/U</b>	<b>25,96</b>	teren lokalizacji różnorodnych działalności inwestycyjnych, zabudowa usługowa różnych branż, a także zabudowa produkcyjna, magazyny i składy
<b>15</b>	<b>MN1/U</b>	<b>5,55</b>	zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługi związane z domem mieszkalnym – warsztaty rzemieślnicze, sklepy, hurtownie, itp.; dopuszcza się także samodzielne funkcjonowanie usług (około 20% działek z usługami lub usługowych)
<b>16</b>	<b>MN1/M W/U</b>	<b>13,79</b>	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna (działki budowlane 700 -1000 m <sup>2</sup> ), usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej
<b>17</b>	<b>MN1/U</b>	<b>15,47</b>	zabudowa mieszkaniowo-usługowa; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 100 działek budowlanych + usługi związane z domem mieszkalnym – warsztaty rzemieślnicze, sklepy hurtownie, itp.; dopuszcza się także samodzielne funkcjonowanie usług
<b>18</b>	<b>P</b>	<b>9,98</b>	teren przeznaczony pod funkcje produkcyjne, przemysłowe, magazyny i składy dla potencjalnego tzw. „dużego inwestora” o funkcji terenochłonnej, perspektywiczna rezerwa terenu dla rozwoju przedsiębiorczości,
<b>19</b>	<b>MN1/U</b>	<b>38,62</b>	zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługi związane z domem mieszkalnym (około 220 działek) – warsztaty rzemieślnicze, sklepy , hurtownie, itp.; dopuszcza się także samodzielne funkcjonowanie usług (około 20% działek z usługami lub usługowych)
<b>20</b>	<b>MN1/M W</b>	<b>1,90</b>	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna (działki budowlane 700-1000 m <sup>2</sup> )

21	U	1,79	Zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych (planowana Komenda Policji); dopuszczalna zabudowa usługowa różnych branż, w tym także o charakterze komercyjnym
22	U	2,82	Zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych, w szczególności handlu – hurtownie, biurowce, itp.
23	MN1/M W	2,16	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna (działki budowlane 700-1000m <sup>2</sup> )
24	MN1	5,91	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 55 działek budowlanych
25	MN1	3,72	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 35 działek budowlanych
26	P	1,96	teren przeznaczony pod funkcje produkcyjne, przemysłowe, magazyny i składy dla potencjalnego tzw. „dużego inwestora” o funkcji terenochłonnej, perspektywiczna rezerwa terenu dla rozwoju przedsiębiorczości,
27	MN1	1,51	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 15 działek budowlanych
28	MN2/U	6,72	zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługi związane z domem mieszkalnym – warsztaty rzemieślnicze, sklepy, hurtownie, itp.; dopuszcza się także samodzielne funkcjonowanie usług (około 20% działek z usługami lub usługowych)
29	MN1/U	1,80	zabudowa mieszkaniowo-usługowa; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 10 działek budowlanych + usługi związane z domem mieszkalnym – warsztaty rzemieślnicze, sklepy hurtownie, itp.; dopuszcza się także samodzielne funkcjonowanie usług
<b>Razem</b>		<b>243,61</b>	

Poza terenami przewidzianym pod zabudowę w Studium istotnym z punktu widzenia kształtowania krajobrazu jest zadanie kształtowania systemu osnowy ekologicznej miasta, do których zaliczone zostały tereny najwartościowsze pod względem ekologicznym o randze ponadregionalnej, regionalnej i lokalnej. Priorytetowym zadaniem dla tych obszarów jest m.in. ochrona walorów środowiska przyrodniczego i ich promocja w kierunku wykorzystania turystycznego, a także w pewnym zakresie utrzymanie produkcyjnej funkcji lasów i gruntów rolnych.

Poza terenami przewidzianymi pod zabudowę istotne z punktu rozwoju miasta są również obszary przewidziane pod rozwój turystyki i rekreacji. Zostały one wskazane wzdłuż rzeki Bibrowej oraz Wierzycy jak również w sąsiedztwie jezior Gałęźnego i Kaplicznego oraz Wierzysko. Całościowo tworzą one system osnowy ekologicznej miasta z wyznaczonymi w ich granicach przestrzeniami rekreacji i wypoczynku.

W ramach wyznaczonych obszarów rekreacyjnych wskazane zostały następujące elementy zagospodarowania:

- miejska plaża i kąpielisko nad jeziorem Gałęźne – do urządzenia (modernizacji);
- urządzenie szlaku „Trzy Jeziora” spinającego rekreacyjne tereny miasta;
- urządzenie przystani kajakowej;

w wyznaczonym obszarze dopuszcza się inne, nieujęte w studium działania przestrzenne w ramach poprawy jakości przestrzeni rekreacyjnej miasta.

W zmienionym dokumencie Studium wskazane zostały potencjalne lokalizacje budynków średniowysokich – 6 terenów, które zostały w Studium wskazane na podstawie przeprowadzonej analizy w zakresie dopuszczalnych lokalizacji tego typu obiektów na terenie miasta. W odniesieniu do wszystkich potencjalnych lokalizacji należy przyjmować zasadę, że projektowanie i realizację tych inwestycji należy wykonać kompleksowo w całym zespole, również z wykonaniem przestrzeni półpublicznych i rekreacyjnych, zapewnić drogi, dojścia i dojazdy, zieleń rekreacyjną i małą architekturę. W zagospodarowaniu terenów z przeznaczeniem dla zabudowy średniowysokiej należy obligatoryjnie zapewnić łatwy i szybki dostęp mieszkańców do usług podstawowych – postuluje się lokalizację usług podstawowych w parterach budynków średniowysokich.

Zakłada się obowiązywanie zasady dla wszystkich wskazanych lokalizacji zabudowy średniowysokiej, że organizacja miejsc parkingowych powinna odbywać się z zasady w garażach podziemnych. Garaże terenowe mogą stanowić wyłącznie uzupełnienie dla garaży podziemnych.

W Studium za główny cel w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego uznaje się m.in. dążenie do poprawy stanu zasobów dziedzictwa kulturowego z zachowaniem krajobrazu kulturowego miasta.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego miasta przyjęto generalne zasady przy lokalizowaniu nowej zabudowy i nowych sposobów zagospodarowania terenu:

- ochrona i utrzymanie miejscowego i historycznego krajobrazu kulturowego miasta,
- kontynuacja regionalnych i lokalnych tradycji budowlanych,
- maksymalne ograniczenie ewentualnego negatywnego oddziaływania na krajobraz przy zastosowaniu wszelkich możliwych środków łagodzących.

W zmianie Studium wyznaczona została potencjalna strefa ochrony uzdrowiskowej, a także obszar planowanego węzła transportu zbiorowego o znaczeniu regionalnym wraz z obszarem rewitalizacji dworca kolejowego oraz obszar rewitalizacji śródmieścia. Wydaje się, że mało realne i obecnie nic w tym zakresie nie jest przewidywane to działania w zakresie objęcia miasta ochroną uzdrowiskową.

Na południe od istniejącego cmentarza w rejonie oczyszczalni ścieków wyznaczono potencjalną rezerwę terenową pod nowy cmentarz. Dla wyznaczonego terenu przeprowadzono wstępne badania gruntu, z których wynika, iż z uwagi na korzystne warunki gruntowo wodne potencjalna lokalizacja cmentarza jest w tym terenie możliwa.

Do uchwalonej zmiany Studium w roku 2018 r. sporządzona została zgodnie z ówczesnym ustawowym wymogiem prognoza demograficzna oraz wymagany przepisami prawa bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Należy uznać, że wyniki tych opracowań nie zdezaktualizowały się i są nadal aktualne. Przy opracowaniu zmiany Studium w 2018 r. weryfikacji poddano zasięg oraz przeznaczenie nowych terenów inwestycyjnych. Przyjęte wtedy założenia i zasięgi przeznaczeń są obecnie nadal zgodne z aktualną polityką przestrzenną miasta oraz uwzględniają potrzeby inwestycyjne mieszkańców.

Zgodnie z dyspozycją art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Kościerzyna dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna w latach 2019-23 oraz dokonał oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna.

W podsumowaniu ww. analiz, stwierdzono, iż dokument Studium obowiązujący zgodnie z uchwałą nr LXVI/515/18 z dnia 29 sierpnia 2018 r. jest aktualny w zakresie polityki przestrzennej na terenie miasta. Jest także zgodny z wytycznymi zawartymi w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego dla miasta Kościerzyna.

Rada Miasta Kościerzyna przyjęła zgodnie z uchwałą nr LXXXIII/686/24 z dnia 27 marca 2024 r. przedłożone przez Burmistrza Miasta Kościerzyna wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna w latach 2019-2023 oraz w zakresie oceny aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i stwierdziła, że obowiązujące Studium jest dokumentem aktualnym.

## **2.2. Ustalenia planu zagospodarowania województwa**

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 został podjęty uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. Jest to podstawowy dokument planistyczny wyznaczający cele strategiczne województwa w układzie przestrzennym. Dokument ten formułuje uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne rozwoju województwa pomorskiego oraz zasady i kierunki kształtowania struktury przestrzennej województwa.

PZPWP 2030 nie jest aktem prawnym a aktem kierownictwa wewnętrznego i zobowiązuje władze województwa oraz inne podmioty administracji publicznej w zakresie przestrzegania priorytetów rozwojowych i prowadzenia polityki przestrzennej zgodnie z ustalonymi kierunkami. Dokument ten ustanawia podstawę do konstruowania programów operacyjnych rozwoju województwa. PZPWP jest też podstawą do formułowania wniosków do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich oceny, pod kątem realizacji celów regionalnych. Samorządom lokalnym i inwestorom Plan dostarcza ponadto informacji o dobrych praktykach, które powinni stosować w gospodarowaniu przestrzenią.

Na podstawie art. 13b pkt 2 ustawy o pizp, w planie ogólnym gminy należy uwzględnić ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. Informacje i wnioski Zarządu Województwa Pomorskiego do planu ogólnego Gminy Miasta Kościerzyna zostały przekazane pismem znak DRRP-G.7637.20.2025 z dnia 03.02.2025 r., zgodnie z art. 13b pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w planie ogólnym gminy należy uwzględnić: ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego<sup>3</sup> – uchwała Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 poz. 603), w tym w szczególności:

### **A. Ustalenia horyzontalne (zasady zagospodarowania przestrzennego) odnoszące się do planu ogólnego miasta Kościerzyna w jego granicach administracyjnych:**

#### **W zakresie kształtowania struktur sieci osadniczej zgodnie z wymogami ładu przestrzennego:**

- zasadę kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków, w tym ośrodki subregionalne - Kościerzyna (zasada 1.1.1);
- zasadę kształtowania miejskich obszarów funkcjonalnych, poprzez prowadzenie spójnej polityki przestrzennej i wzmacnianie wzajemnych powiązań (m.in. organizacyjnych, instytucjonalnych i funkcjonalnych) na obszarach miast rdzeniowych oraz gmin w zasięgu ich funkcjonalnego otoczenia z uwzględnieniem MOF Kościerzyna (zasada 1.1.3);

---

<sup>3</sup> Treść wniosku została sformułowana w oparciu o Plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia- Sopot 2030, stanowiącego część Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz w zakresie wzmacniania relacji funkcjonalno- przestrzennych miejskich obszarów funkcjonalnych - Planu województwa (zał. 2).

- zasadę pierwszeństwa wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych, polegającą między innymi na:
  - 1) regeneracji obszarów zdegradowanych, w szczególności poprzez rewitalizację oraz inne działania mające na celu przywrócenie utraconych walorów lub/i nadanie nowych funkcji (modernizacja, rewaloryzacja, adaptacja...),
  - 2) uzupełnianiu i kontynuacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z zapewnieniem standardów uwzględniających aspekty użytkowe, kulturowe i ekologiczne środowiska zamieszkania i pracy,
  - 3) otwieraniu nowych terenów pod rozwój osadnictwa na podstawie uzasadnionej potrzeby (zasada 1.1.2.);
- zasadę kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych, minimalizującą terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczającą ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjającą rozwijaniu więzi społecznych, polegającą na:
  - 1) uwzględnianiu w planowaniu przestrzennym modelowych wzorców rozwojowych jednostek osadniczych, przeciwdziałających amorficznemu, niekontrolowanemu przyrostowi zagospodarowania,
  - 2) domykaniu granic zainwestowania, tzn. wyznaczaniu obszarów rozwojowych tak, aby ekspansja zainwestowania na każdym etapie kształtowała czytelną krawędź pomiędzy terenami zainwestowanymi i terenami otwartymi, i zapewniała budowę całościowych, kompaktowych struktur,
  - 3) unikaniu pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych, tranzytowych ciągów komunikacyjnych (zasada 1.1.5.);
- zasadę etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi, polegająca na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami:
  - 1) wypełnienia zaplanowanych struktur przestrzennych w określonym czasie (szacowanymi na podstawie szczegółowej analizy trendów demograficznych, w tym migracyjnych);
  - 2) rozbudowy istniejącej infrastruktury (na podstawie analizy planów inwestycyjnych operatorów mediów i zdolności finansowych gminy), w zakresie:
    - infrastruktury technicznej (ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia dostaw energii elektrycznej oraz odprowadzenia ścieków w ramach zasięgu aglomeracji ściekowych),
    - systemów transportowych (ze szczególnym uwzględnieniem transportu zbiorowego),
    - podstawowych usług i przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni i przestrzeni otwartych) (zasada 1.1.7.);

**W zakresie kształtowania wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego:**

- zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do:
  - 1) podstawowych usług publicznych,
  - 2) transportu zbiorowego,
  - 3) przestrzeni publicznych, w tym otwartych;
 przy czym przez odpowiednią dostępność należy rozumieć wzajemne rozmieszczenie funkcji mieszkaniowych oraz funkcji związanych z ich bezpośrednią obsługą, zapewniające dojście piesze i dojazd rowerem w sposób: bezpieczny oraz możliwie najkrótszy (zasada 1.2.1.);
  - zasadę określania w planowaniu lokalnym standardów dostępności przestrzennej do podstawowych usług publicznych jako obowiązującego programu zagospodarowania

- terenów mieszkaniowych, określającego rezerwę terenową dla potrzeb lokalizacji tych usług, proporcjonalną do liczby ludności w zasięgu ich obsługi (zasada 1.2.2.);
- zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej) warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi, przy czym: w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy uwzględnić budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę realizowaną jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności poprzez równoczesną budowę systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków (zasada 1.2.3.);

**W zakresie racjonalizacji rozmieszczenia oraz poprawy dostępności infrastruktury społecznej i usług publicznych w tym zakresie:**

- zasadę lokalizacji ponadlokalnych usług publicznych (w tym kształtowania sieci tych usług) z uwzględnieniem lokalizacji całodobowych lądowisk śmigłowcowych sanitarnych przy szpitalach specjalistycznych, w szczególności posiadających szpitalne oddziały ratunkowe (zasada 1.3.3.);
- zasadę realizacji nowych lub dostosowania istniejących obiektów i urządzeń usług publicznych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z wymaganiami projektowania uniwersalnego (zasada 1.3.6.);

**W zakresie zapobiegania i ograniczania skutków powodzi oraz innych zagrożeń naturalnych:**

- zasadę uwzględniania i określania w lokalnych dokumentach planistycznych rozwiązań opartych na zintegrowanym gospodarowaniu zasobami wodnymi w obrębie zlewni – w oparciu o działy wodne (naturalne granice zlewni niezależnie od podziałów administracyjnych); brak uwzględnienia tej zasady w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga indywidualnego uzasadnienia w tym dokumencie (zasada 1.4.7.);
- zasadę wskazywania w gminnych dokumentach planistycznych sposobów podnoszenia retencyjnej pojemności zlewni, jako elementów ochrony przed powodzią i suszą, a w szczególności:
  - 1) zwiększenia retencji wodnej w drodze wyznaczenia (...) terenów mikroretencji obszarowej i przyobiektowej,
  - 2) maksymalnego zatrzymywania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu,
  - 3) przeciwdziałania nadmiernemu uszczelnianiu terenów zurbanizowanych (zasada 1.4.9.);

**W zakresie wzmocnienia całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej w oparciu o zasoby i walory przyrodniczo-kulturowe, krajobrazowe i funkcje metropolitarne:**

- zasadę harmonijnego kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego, realizowaną między innymi poprzez:
  - 1) uzależnianie rozwoju nowych terenów budownictwa letniskowego od ich wyposażenia w infrastrukturę ochrony środowiska,
  - 2) uwzględnienie naturalnych właściwości terenu i ograniczenie negatywnego oddziaływania zagospodarowania rekreacyjnego i jego następstw na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe (zasada 2.3.4.);
- zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, na które składają się między innymi położone na terenie miasta trasy:
  - 1) międzynarodowa- nr 4 (Trasa Tysiąca Jezior);
  - 2) międzyregionalna nr 12 (Trasa Zamków Polski Północnej; na odcinku Stara Kiszewa - Niezabyszewo przebieg tożsamy z trasą nr 4);
  - 3) regionalne: nr 115, nr 116 i nr 143 (Dookoła Jezior Wdzydzkich, „Remusa”) (zasada 2.3.8).

- zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych szlaków wodnych, w tym: śródlądowych kajakowych na systemach rzecznych, m.in. Wierzycy (zasada 2.3.9.);

**W zakresie kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej:**

- zasadę kształtowania struktury ponadregionalnej i regionalnej sieci transportowej województwa w oparciu o regionalne korytarze transportowe: kaszubski (Lębork-Kościerzyna-Chojnice) oraz środkowo-pojezierny (Trójmiasto-Kościerzyna- Bytów) (zasada 2.4.1.);
- zasadę hierarchizacji sieci dróg ponadregionalnych i regionalnych:
  - 1) według klas określających minimalne wymagania techniczne i przestrzenne usytuowania drogi: (...)
    - a) drogi główne (G) – nr 20 (odcinek: drogi wojewódzkiej – Miastko-Żukowo), nr 214;
    - b) drogi zbiorcze (Z) – pozostałe odcinki dróg wojewódzkich w granicach województwa - nr 221);
  - 2) za zachowaniem następujących zasad szczegółowych:
    - a) dla dróg klasy G i Z na wnioski zarządcy drogi można przyjąć wyższą klasę;
    - b) w przypadku zmiany przebiegu drogi (np. po wybudowaniu obwodnicy) ważność połączenia należy przenieść na odcinek o nowym przebiegu, a na odcinku o dotychczasowym przebiegu dokonać korekty klasy drogi w dostosowaniu do jej rzeczywistego charakteru i standardu technicznego (np. zmiana klasy G na Z) (zasada 2.4.4.);
- zasadę hierarchiczności węzłowej infrastruktury służącej integracji transportu pasażerskiego w rejonie stacji i przystanków kolejowych, dworców autobusowych i portów lotniczych wyróżniające m. in. węzły integracyjne regionalne (R), w tym Kościerzynę, obsługujące kilka powiatów i integrujące transport kolejowy, autobusowy, regionalny i miejski oraz transport indywidualny (zasada 2.4.7.);

**W zakresie zwiększenia stopnia bezpieczeństwa energetycznego i sprawności systemów produkcji, przemysłu i dystrybucji energii elektrycznej i ciepłej, gazu, ropy naftowej oraz produktów ropopochodnych**

- zasadę rozmieszczenia obszarów pod lokalizację biogazowni (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW, z uwzględnieniem ich strefy ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem warunków wietrznych. Każde odstępstwo (in minus) od wyżej określonej odległości wymaga indywidualnego uzasadnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zasada 2.5.4.);

**W zakresie kształtowania struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa:**

- zasadę bezwzględnego zachowania i ochrony terenów i obiektów służących potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa na które składają się w szczególności: (...)
  - 5) pozostałe tereny zamknięte oraz elementy infrastruktury transportowej (zasada 2.6.3.);

**W zakresie zachowania i odtwarzania zasobów środowiska przyrodniczego i jego spójności:**

- zasadę zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzi istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych, na który składają się m.in.:
  - 1) (...)
  - 2) Korytarze regionalne: Dolin Raduni i Motławy, Doliny Wierzycy,
  - 3) Korytarz subregionalny Doliny górnej Wierzycy,

4) Płat ekologiczny Borów Tucholskich (zasada 3.1.1.);

- Zasadę zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonowania ekosystemów leśnych i dolinnych (...) w miejscach przecięcia z infrastrukturą transportową o charakterze barier antropogenicznych (...) za pomocą wyznaczenia i budowy przejść dla zwierząt oraz stosowania nietransparentnych ekranów osłonowych na terenach migracji ptaków (zasada 3.1.3.)
- zasadę bezwzględności zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych, w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne (zasada 3.1.4.);

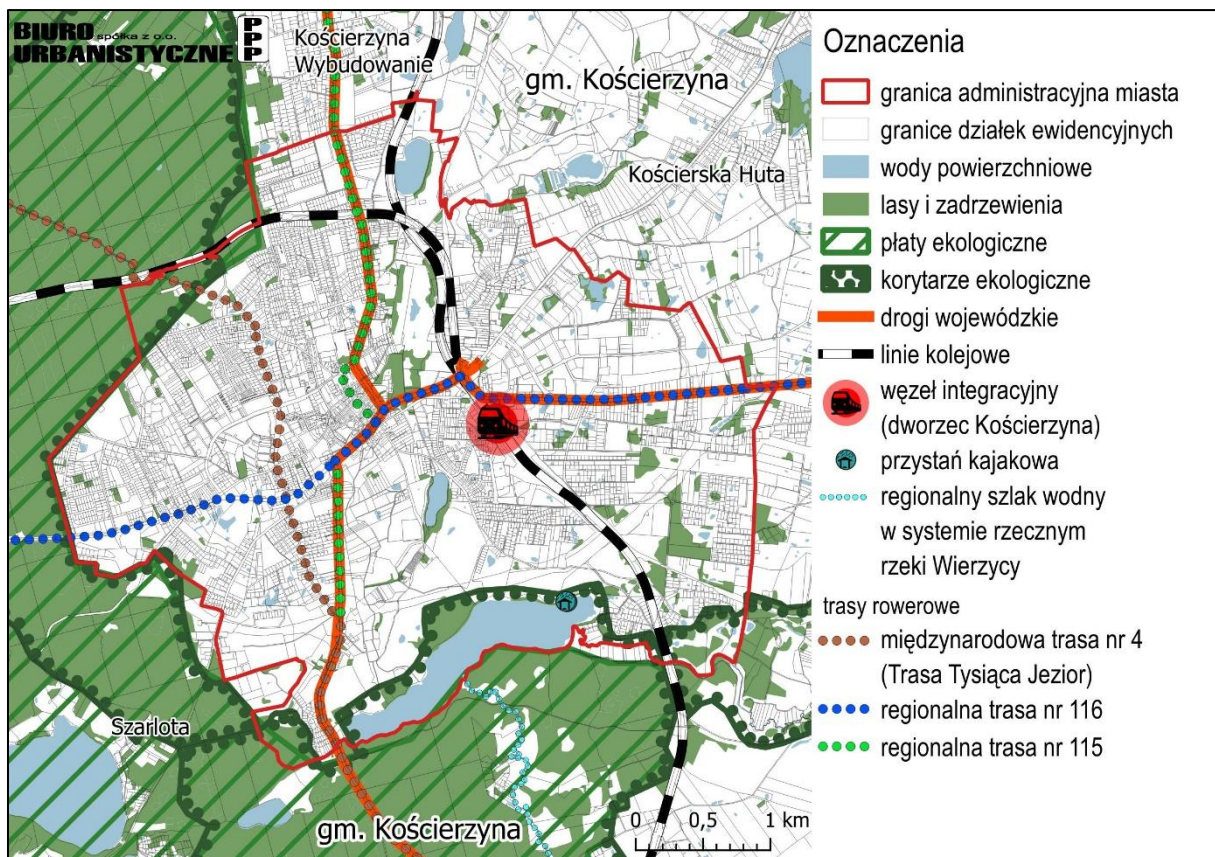
**W zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń środowiska:**

- zasadę ograniczania stosowania indywidualnych systemów zbierania i oczyszczania ścieków bytowych na obszarach aglomeracji ściekowych (zasada 3.3.1.);
- zasadę uwzględniania w dokumentach planistycznych gmin uwarunkowań wynikających z planu gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego (zasada 3.3.11.);

**W zakresie wzmocnienia relacji funkcjonalno-przestrzennych miejskich obszarów funkcjonalnych z wykorzystaniem ich zróżnicowanych potencjałów:**

- zasadę wzmocnienia spójności funkcjonalno-przestrzennej obszaru oraz jego powiązań zewnętrznych (zasada 4.1.2.);
- zasadę wzmocnienia potencjałów wewnętrznych, wynikających ze specyfiki położenia i charakteru obszaru, decydujących o konkurencyjności miejskiego obszaru funkcjonalnego (zasada 4.1.3.)

**Rysunek 1. Ustalenie Planu Zagospodarowania PZPWP 2030 i wybranych programów operacyjnych**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie PZPWP 2030

**B. Ustalenia w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa (zgodnie z art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5):**

Wykaz zadań w postaci inwestycji celu publicznego, w tym zadań samorządu województwa znajduje się w tekście Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (uchwała Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. - Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 poz. 603) - Załącznik nr 1.

Na obszarze miasta Kościerzyna w PZPWP 2030 zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ww. ustawy (wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Pomorskiego) będące zadaniem samorządu województwa:

- 1) Rozbudowa DW nr 221 na odcinku od Jankowa do obwodnicy Kościerzyny. (...)

Na obszarze ww. gminy przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ww. ustawy, niebędących zadaniami samorządu województwa:

- 1) Budowa obwodnicy Kościerzyny DK nr 20 (inwestycja ukończona);
- 2) Prace na alternatywnym ciągu transportowym Bydgoszcz- Trójmiasto, obejmującym linie 201 i 203, etap I i II- wraz z elektryfikacją wraz z budową łącznicy Łąg Południe - Łąg Wschód pomiędzy liniami kolejowymi nr 201 i 203;
- 3) Budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM, w tym: Kościerzyna;
- 4) Budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM, w tym Kościerzyna;
- 5) Inwestycje wynikające z Planu gospodarki odpadami;
- 6) Kajakiem przez Pomorze - zagospodarowanie szlaków wodnych w województwie pomorskim dla rozwoju turystyki kajakowej- Poprawa bezpieczeństwa na szlakach kajakowych poprzez rozbudowę i poprawę standardu infrastruktury turystycznej, w szczególności kajakowej oraz działania promujące aktywnej turystyki - rz. Wierzyca, w tym inwestycje celu publicznego, które zostały umieszczone na listach rezerwowych ww. dokumentów; (...)
- 7) Rewitalizacja linii kolejowej nr 211 odcinek Lipusz - Kościerzyna (...).

### **3. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych**

#### **3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny**

W granicach miasta Kościerzyna znajdują się następujące formy ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.):

- Rezerwat przyrody Strzelnica;
- 193 pomniki przyrody.

**Rezerwat przyrody Strzelnica** – zlokalizowany w północno-zachodniej części miasta, przy ul. Strzelnica i obejmuje powierzchnię ok. 3,53 ha. Jest to rezerwat biocenotyczny i fizjocenotyczny, reprezentowany przez leśny i borowy ekosystem lasów nizinnych. Ochronie w rezerwacie podlega przede wszystkim starodrzew ze sporym udziałem drzew pomnikowych. Drzewostan składa się z ponad 200-letnich dębów (szypułkowych i bezszypułkowych), 180-letnich buków oraz sosen. Domieszkę stanowią grab, brzoza brodawkowata, klon, lipa drobnolistna, wiąz pospolity i topola osika.

Rezerwat ustanowiony został na mocy zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 15 grudnia 1980 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1980 r. Nr 30, poz. 171). Aktualnie status rezerwatu reguluje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 27 grudnia 2017 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Strzelnica” (Dz. Urz. z 2018 r. poz. 89). Aktualnie dla rezerwatu nie wyznaczono zadań ochronnych lub planu ochrony.

Do **pomników przyrody** na terenie miasta należą:

- „Aleja Jaworowa” – wieloobiektowy pomnik zlokalizowany wzdłuż ul. Strzeleckiej (głównie klon jawor, pojedyncze okazy dębu szypułkowego, lipy drobnolistnej i klonu pospolitego – łącznie 125 obiektów), uznany za pomnik na podstawie rozporządzenia nr 4/94 Wojewody Gdańskiego z dnia 24 października 1994 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody alei utworzonej z drzew rosnących wzdłuż ulicy Strzeleckiej w mieście Kościerzynie;
- Drzewa pomnikowe w rejonie Rezerwatu Strzelnica (ponad 200-letnie dęby szypułkowe, łącznie 41 obiektów), powołane jako pomniki na podstawie orzeczenia nr 295 Prezydium WRN Wydz. RiL w Gdańsku;
- Drzewa pomnikowe w rejonie strzelnicy (daglezja zielona – łącznie 22 obiekty), powołane jako pomnik na podstawie rozporządzenia Wojewody Gdańskiego nr 1/92 w sprawie uznania za pomnik przyrody niektórych drzew w województwie gdańskim z dnia 17 lutego 1992 r.;
- Dwa drzewa przy budynku nadleśnictwa, skrzyżowanie ul. Strzelnica i ul. Strzeleckiej (cis pospolity i jesion wyniosły), powołane jako pomniki na podstawie Orzeczenia nr 218 Prezydium WRN Wydz. RiL w Gdańsku;
- Lipa drobnolistna na terenie parku miejskiego przy skrzyżowaniu ul. 8 Marca i ul. Piechowskiego, powołana jako pomnik na podstawie zarządzenia nr 11/89 Wojewody Gdańskiego z dnia 29 marca 1989 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody niektórych drzew i gałęzi w województwie gdańskim;
- Dwa drzewa pomnikowe na cmentarzu przy Kościele pw. Świętej Barbary (klon pospolity i lipa drobnolistna), powołane jako pomniki na podstawie zarządzenia nr 25/90 Wojewody Gdańskiego z dnia 2 kwietnia 1990 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody niektórych drzew w województwie gdańskim.

Bezpośrednio przy południowej granicy miasta znajdują się następujące powierzchniowe formy ochrony przyrody:

- Obszar Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009;
- Obszar Natura 2000 Leniec nad Wierzą PLH220073;
- Użytek ekologiczny Księża Łąki.

**Obszar Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009** zlokalizowany jest na południe od granic miasta i obejmuje powierzchnię 322 535,87 ha. Zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych<sup>4</sup> dla obszaru w ostoi występuje co najmniej 28 gatunków ptaków z Załącznika I „Dyrektywy ptasiej” oraz 6 gatunków wymienionych w Polskiej Czerwonej Księdze. łącznie gniazduje tu 107 gatunków ptaków.

Obszar wyznaczony został na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 198, poz. 1226). Obecnie status obszaru reguluje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133). Dla obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych, ustanowiony (ze zmianą) zarządzeniem

---

<sup>4</sup> <https://n2k-ws.gdos.gov.pl/wyszukiwarkaN2k/webresources/pdf/PLB220009> (dostęp 04.02.2025 r.)

Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 27 czerwca 2022 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009.

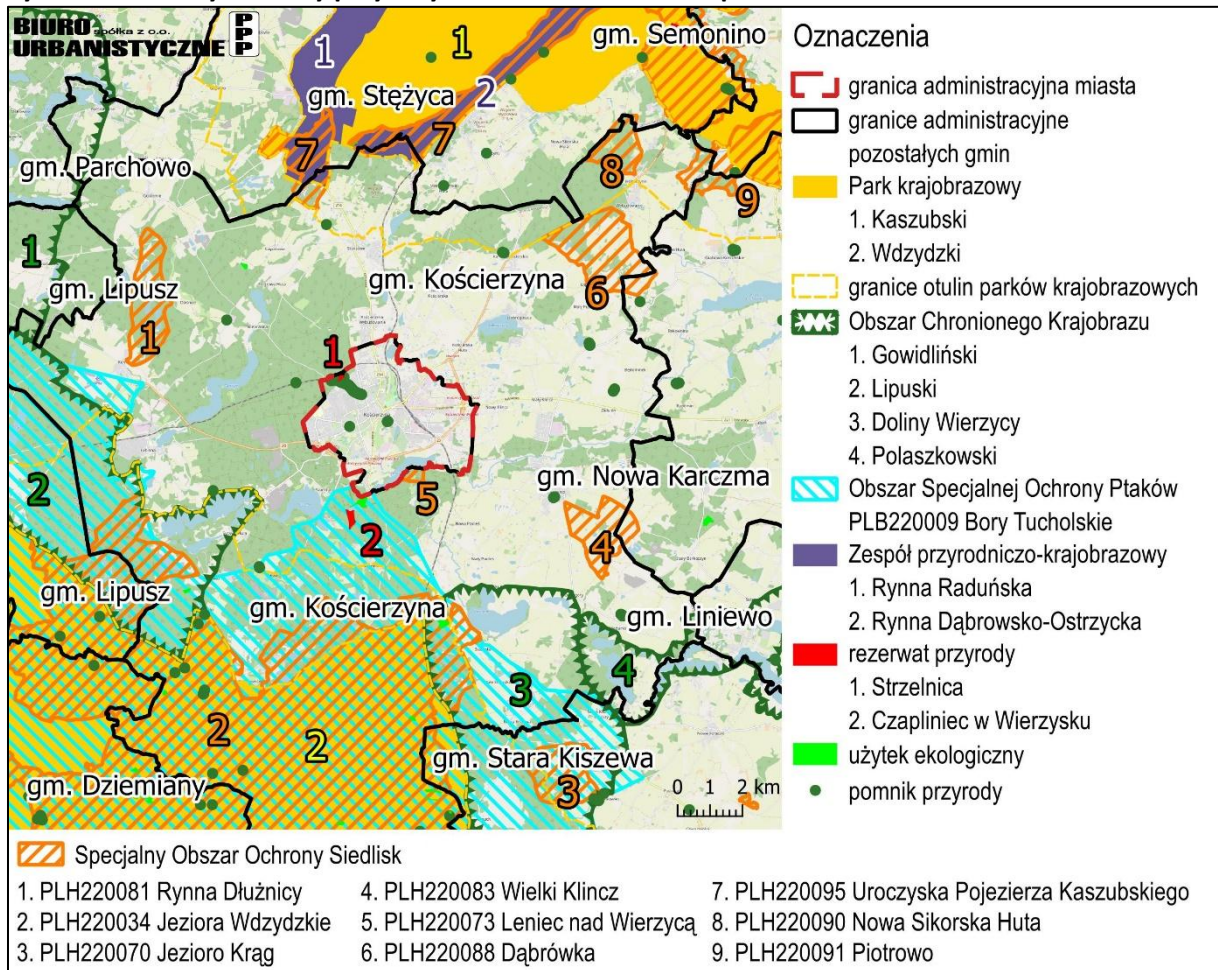
**Obszar Natura 2000 Leniec nad Wierzycą PLH220073** zlokalizowany jest przy południowo-wschodniej granicy miasta i obejmuje powierzchnię 24,96 ha. Zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych<sup>5</sup> obszar został objęty ochroną ze względu na „obecność stanowiska leńca bezpodkwiatkowego *Thesium ebracteatum*, jednego z kilku zaledwie podawanych niegdyś w województwie, a drugiego wskazanego do objęcia ochroną w tutejszej sieci Natura 2000. Jest ono obserwowane od 27 lat, co wskazuje na trwanie populacji chronionego gatunku w tym miejscu. Oprócz tego, w ostoi są siedliska: grądu subatlantyckiego oraz torfowiska przejściowego i zbiorników dystroficznych, a także wilgotnych łąk nad rzeką.”

Obszar wyznaczony został na podstawie Decyzji Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny. Obecnie status obszaru reguluje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Leniec nad Wierzycą (PLH220073) (Dz. U. z 2017 r. poz. 560). Dla obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony (ze zmianą) zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 22 lipca 2022 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Leniec nad Wierzycą PLH220073.

---

<sup>5</sup> <https://n2k-ws.gdos.gov.pl/wyszukiwarkaN2k/webresources/pdf/PLH220073> (dostęp 04.02.2025 r.)

Rysunek 2. Formy ochrony przyrody w otoczeniu obszaru opracowania.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ, GUGiK.

Ponadto, w najbliższym sąsiedztwie (do 10 km) zlokalizowane są następujące powierzchniowe formy ochrony przyrody:

- Rezerwat przyrody Czapliniac w Wierzysku – ok. 400 m na południe;
- Wdzydzki Park Krajobrazowy – ok. 4 km na południe (otulina w odległości 2 km);
- Kaszubski Park Krajobrazowy – ok. 5 km na północ (otulina w odległości 2,5 km);
- Lipuski Obszar Chronionego Krajobrazu – ok. 2,2 km na zachód;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy – ok. 3,5 km na południe;
- Polaszkowski Obszar Chronionego Krajobrazu – ok. 5,7 km na południowy wschód;
- Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu – ok. 8,5 km na zachód;
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Rynna Raduńska – ok. 4,9 km na północ;
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Rynna Dąbrowsko-Olsztyńska – ok. 5,2 km na północ;
- Obszar Natura 2000 Wielki Klincz PLH220083 – ok. 3,1 km na wschód;
- Obszar Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie PLH220034 – ok. 3,2 km na południe;
- Obszar Natura 2000 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego PLH220095 – ok. 4,5 km na północ;
- Obszar Natura 2000 Rynna Dłużnicy PLH220081 – ok. 4,9 km na zachód;
- Obszar Natura 2000 Dąbrówka PLH220088 – ok. 5 km na północny wschód;
- Obszar Natura 2000 Nowa Sikorska Huta PLH220090 – ok. 7,9 km na północny wschód;
- Obszar Natura 2000 Stary Bukowiec PLH220082 – ok. 8,8 km na południe;

- Obszar Natura 2000 Piotrowo PLH220091 – ok. 9,2 km na północny wschód;
- Obszar Natura 2000 Jezioro Księżę w Lipuszu PLH220104 – ok. 9,9 km na zachód;
- Użytki ekologiczne: Torfowisko Ludwikowo, Jezioro Drzędno, Grzybowski Młyn, Jezioro Lubowisko, Torfowisko Szenajda, Barkoczyn, Węsków Bagna, Kotel, Kiszewskie Bagno.

### 3.2. Zagrożenie powodzią

Zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1087) przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się: obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%; obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%; obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne; pas techniczny.

Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawia się obszary o danym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi w tym ww. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%).

Na terenie miasta obszary zagrożone powodzią występują w sąsiedztwie jeziora Wierzycko i rzeki Wierzyca. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zarówno o wysokim (10% raz na 10 lat) jak i średnim (1% raz na 100 lat) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi, nie znajdują się żadne zabudowania.

**Rysunek 3. Tereny zagrożenia powodzią**



Źródło: opracowanie własne na podstawie map zagrożenia powodzią oraz mapy hydrograficznej.

Pomimo braku obszarów zagrożenia powodzią w północnej części miasta, dość powszechnie występuje tam zjawisko lokalnych podtopień i zalewania terenów zabudowanych, w szczególności

w obrębie zagłębień bezodpływowych. W reakcji na to zjawisko często wykonywane są sztuczne nasypy i makroniwelacje terenu, które z reguły potęgują straty wywołane podtopieniami na terenach sąsiednich. Przeciwdziałanie takim sytuacjom odzwierciedlenie ma w aktach prawa miejscowego, w których to często zakazywane są niwelacje terenu w celach budowlanych. Dalsze działania dążące do regulacji stosunków wodnych i ograniczania częstotliwości oraz intensywności podtopień sprowadzać będą się do: redukcji terenów sztucznie utwardzonych, stosowania powierzchni przepuszczalnych, zwiększania udziału powierzchni biologicznie czynnych oraz roślinności higrofilnej.

Ponadto, na znacznej części obszaru obserwuje się wody gruntowe występujące na głębokości do 1 metra pod powierzchnią terenu. Dotyczy to głównie obszarów wzdłuż cieków oraz w rejonie jezior i torfowisk. Tereny te powinny zostać trwale wyłączone z zabudowy (obecnie jedynie ich niewielka część jest zainwestowana).

### **3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych**

Zgodnie z §2 ust. 3. rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz.U. 2020 poz. 1165), „zmeliorowane grunty są wprowadzane do ewidencji melioracji wodnych jako suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ”.

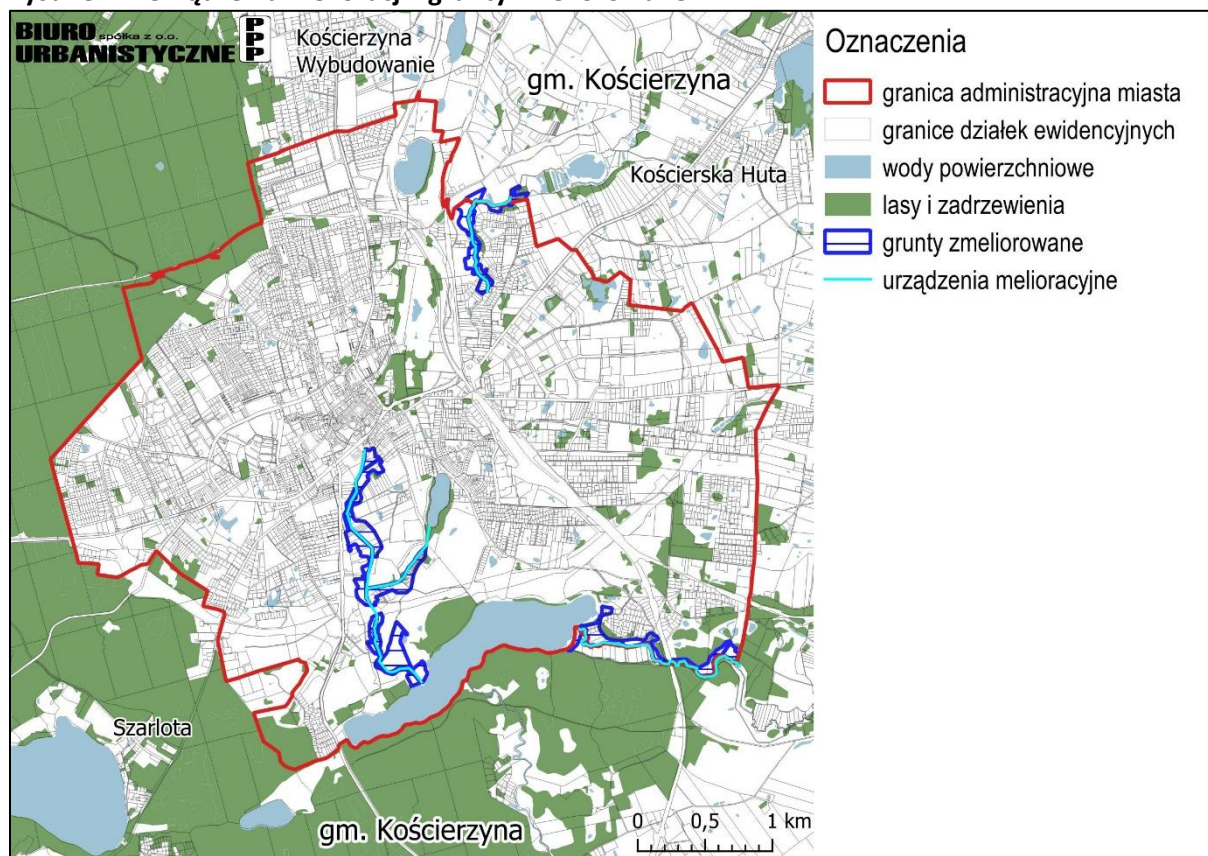
Sieć melioracji szczegółowych na terenie miasta na przestrzeni lat uległa silnym przekształceniom, m.in. ze względu na rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz budowę obwodnicy. W zasadzie zachowała się głównie sieć melioracji podstawowej, tzn. rzeka Bibrowa i Wierzycy. Z melioracji półpodstawowych zachował się tylko „rów – g” odprowadzający wody z terenów podmokłych na wschód od ul. Klasztornej, do rzeki Bibrowej.

Jako grunty zmeliorowane uznano tereny użytków rolnych, na których występują urządzenia melioracji wodnych, w myśl §2 ust. 3 ww. rozporządzenia. Jako użytki rolne uwzględniono grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych. Tak wyznaczone obszary zmeliorowanych gruntów występują na niewielkich terenach (koncentrują się głównie w południowej części miasta):

- Na wschód od ul. Klasztornej;
- Wzdłuż rzeki Bibrowej;
- Wzdłuż rzeki Wierzycy.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowania na danym obszarze gruntów zmeliorowanych. Urządzenia melioracji wodnych należy wskazać do zachowania, lub przebudowy w taki sposób, aby nie zakłócać stosunków wodnych. Zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2025 poz. 960), na wykonanie urządzeń wodnych, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 4 tej samej ustawy, przepisy dotyczące wykonania urządzeń wodnych stosuje się odpowiednio do odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji.

**Rysunek 4. Urządzenia melioracji i grunty zmeliorowane**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGiK oraz Zarządu Zlewni w Chojnicach.

### 3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Zgodnie z art. 110a. ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. starosta powiatu kościerskiego jest organem prowadzącym obserwacje terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, jak również terenów, na których występują te ruchy. Na terenie miasta Kościerzyna nie znajdują się żadne zarejestrowane osuwiska bądź tereny zagrożone ruchami masowymi<sup>6</sup>.

Obszary o nachyleniu terenu równym lub większym niż 15% są terenami potencjalnie narażonymi na osuwanie się mas ziemnych. Takie tereny występują przede wszystkim w sąsiedztwie antropogenicznych zmian w rzeźbie terenu (np. drogi, koleje, rowy melioracyjne), ale również dość powszechnie w północnej części miasta.

Na terenie miasta Kościerzyna nie występują podziemne bezziornikowe magazyny substancji. W Polsce obiekty podziemnego magazynowania i składowania są zlokalizowane w wyeksploatowanych złożach gazu, ropy lub kawernach solnych.

Zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze kompleksem podziemnego składowania dwutlenku węgla jest podziemne składowisko dwutlenku węgla i otaczające je formacje geologiczne, które mogą mieć wpływ na stabilność i bezpieczeństwo podziemnego składowania dwutlenku węgla. Na terenie miasta Kościerzyna nie występuje udokumentowany kompleks podziemnego składowania dwutlenku węgla (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 3 września 2014 r. w sprawie obszarów, na których dopuszcza się lokalizowanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla).

<sup>6</sup> <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3/> (dostęp 04.02.2025 r.)

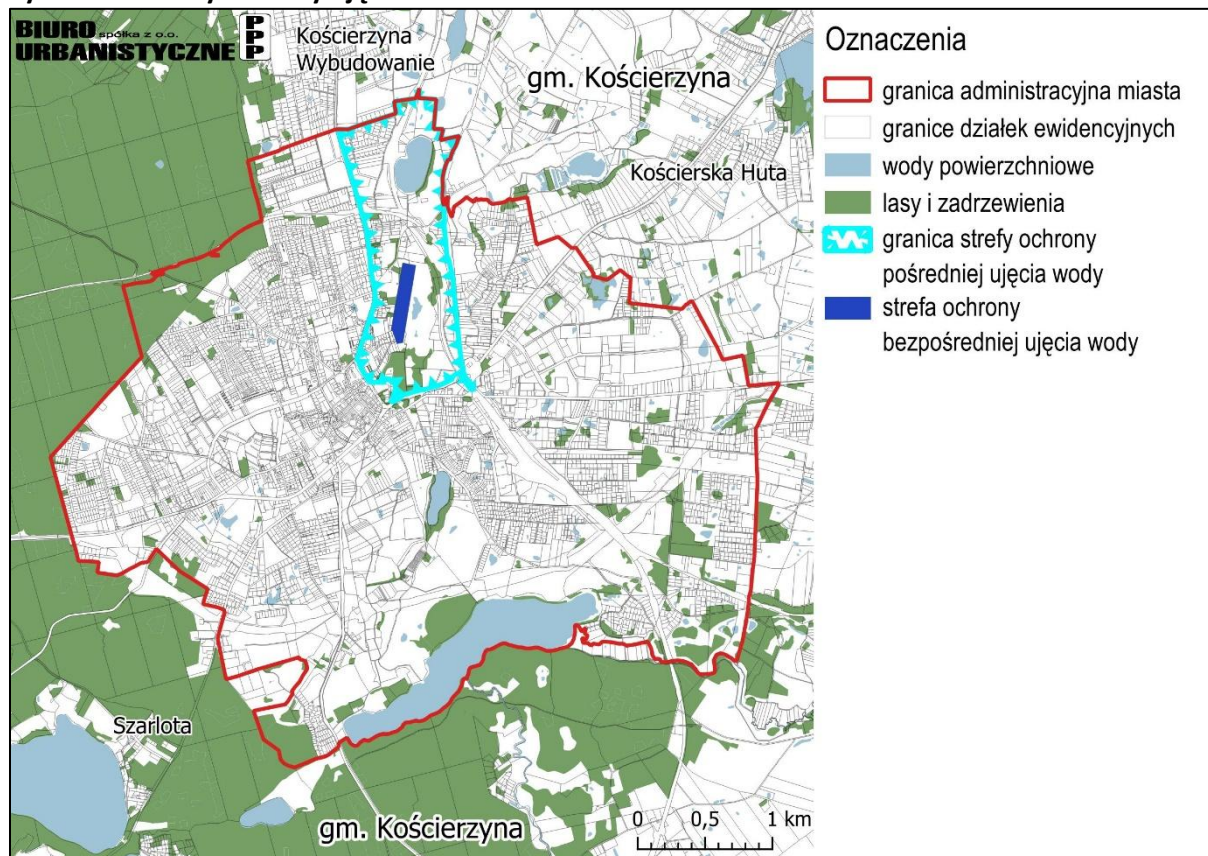
### 3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Obszar miasta zaopatrywany jest w wodę z ujęć administrowanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Infrastruktury „KOS-EKO” sp. z o.o. w Kościerzynie. Ujęcia wraz ze stacją uzdatniania zlokalizowane są na działce nr 57/1 obręb 0004. Zgodnie z rozporządzeniem nr 4/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku dla ujęcia wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej (w granicach ww. działki – 5,78 ha) oraz strefę ochrony pośredniej (zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia – 133,98 ha).

Na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia obowiązują nakazy i zakazy określone w art. 128 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960). W granicach terenu ochrony pośredniej natomiast, zgodnie z ww. rozporządzeniem, **zakazuje się**:

- „1. wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi, za wyjątkiem:*
- a) oczyszczonych wód opadowych i roztopowych,*
  - b) wód opadowych i roztopowych, które mogą być wprowadzone do wód lub do ziemi bez oczyszczenia,*
  - c) oczyszczonych ścieków pochodzących ze stacji uzdatniania wody;*
- 2. składowania oraz rolniczego wykorzystania ścieków i osadów ściekowych oraz gnojowicy;*
  - 3. stosowania środków ochrony roślin innych niż dopuszczone do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody;*
  - 4. stosowania wyższych niż zalecane dawek środków ochrony roślin dopuszczonych do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody;*
  - 5. lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;*
  - 6. lokalizowania obiektów magazynowania produktów ropopochodnych oraz magazynów substancji szczególnie szkodliwych i substancji priorytetowych określonych w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo wodne (z wyjątkiem produktów naftowych i substancji związanych z funkcjonowaniem stacji uzdatniania wody oraz naziemnych, przydomowych zbiorników gazu płynnego), a także rurociągów do ich transportu;*
  - 7. lokalizowania obiektów dystrybucji paliw;*
  - 8. lokalizowania cmentarzy i grzebania zwłok zwierzęcych;*
  - 9. eksploatacji kopalni;*
  - 10. lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych, w tym studni kopanych i wierconych, z wyłączeniem modernizacji i rozbudowy ujęcia w Kościerzynie oraz obszarów nie podłączonych i bez możliwości podłączenia do sieci wodociągowej – kanalizacyjnej, na potrzeby korzystania z wód;*
  - 11. wykonywanie robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych o głębokości przekraczającej 2,5 m, za wyjątkiem prac związanych z utrzymaniem cieków naturalnych i urządzeń wodnych oraz budową i modernizacją infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i deszczowej;*
  - 12. wykonywania odwodnień budowlanych innych niż krótkotrwałe odwodnienia za pomocą igłofiltrów, za wyjątkiem odwodnień związanych z budową infrastruktury technicznej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i deszczowej;*
  - 13. lokalizowania oczyszczalni ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych;*
  - 14. lokalizowania zakładów przemysłowych;*
  - 15. mycia sprzętu i pojazdów mechanicznych poza myjniami wyposażonymi w systemy oczyszczania ścieków;*
  - 16. urządzania parkingów bez uszczelnionej nawierzchni i wyposażenia w kanalizację deszczową.”*

Rysunek 5. Strefy ochrony ujęć wód



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUGiK.

### 3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Wody śródlądowe według Ramowej Dyrektywy Wodnej, czyli Dyrektywy 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej oznaczają wszystkie wody stojące lub płynące na powierzchni lądu i wszelkie wody podziemne po stronie lądu od linii bazowej (linia podstawowa morza terytorialnego w rozumieniu art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, Dz. U. z 2024 r. poz. 1125).

Do najistotniejszych powierzchniowych zbiorników wód śródlądowych w Kościerzynie należy zaliczyć jeziora Wierzysko (ok. 58 ha), Gałęźne (ok. 7,9 ha), Kapliczne (ok. 4 ha) oraz Klasztorne (ok. 2,7 ha). Poza nimi w mieście licznie występują inne niewielkie zbiorniki. Dla powierzchniowych zbiorników wód śródlądowych na terenie miasta **nie** ustanowiono stref ochronnych.

Miasto Kościerzyna zlokalizowane jest poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

### 3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1290), obszar górniczy to przestrzeń, w granicach, której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji. Terenem górniczym natomiast jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego. Wymieniona wyżej

ustawa w art. 104 ust. 5. pkt 1) definiuje również filar ochronny, jako obiekty lub obszary, w granicach, których ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należytą ochronę tych obiektów lub obszarów. Filary ochronne określane są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze miasta Kościerzyna nie wyznaczono obszarów ani terenów górniczych, nie wyznaczono również górniczych filarów ochronnych.

### **3.8. Złoża kopalni, podziemne magazyny**

#### **3.8.1. Złoża kopalni**

Na terenie miasta Kościerzyna nie występują żadne udokumentowane złoża kopalni oraz tereny lub obszary górnicze. Występują jedynie perspektywiczne złoża torfu (południowa część miasta) oraz piasku ze żwirami (część wschodnia).

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1290) własnością górniczą objęte są obszary złóż: „węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali z wyjątkiem darniowych rud żelaza, metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, pierwiastków ziem rzadkich, gazów szlachetnych, wodoru, bez względu na miejsce ich występowania”, a także złoża wód leczniczych, wód termalnych oraz solanek. Pozostałe potencjalnie rozpoznane i udokumentowane złoża, zgodnie z art. 10 ust. 3 przywołanej ustawy, objęte będą prawem własności nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 19a złożem strategicznym jest złożo kopaliny, które ze względu na jego znaczenie dla gospodarki lub bezpieczeństwa kraju podlega szczególnej ochronie prawnej. Zgodnie z art. 95a „Gmina uwzględnia złoża strategiczne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w którym wprowadza zakaz trwałej zabudowy lub innego zagospodarowania obszarów tych złóż w sposób, który wyłączyłby możliwość zagospodarowania złoża strategicznego w przyszłości”. Na terenie miasta Kościerzyna nie znajduje się żadne złożo strategiczne.

#### **3.8.2. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Na terenie miasta Kościerzyna nie występują podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. W Polsce obiekty podziemnego magazynowania i składowania są zlokalizowane w wyeksploatowanych złożach gazu, ropy lub kawernach solnych.

#### **3.8.3. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla**

Zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze kompleksem podziemnego składowania dwutlenku węgla jest podziemne składowisko dwutlenku węgla i otaczające je formacje geologiczne, które mogą mieć wpływ na stabilność i bezpieczeństwo podziemnego składowania dwutlenku węgla. Na terenie miasta Kościerzyna nie występuje udokumentowany kompleks podziemnego składowania dwutlenku węgla (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 3 września 2014 r. w sprawie obszarów, na których dopuszcza się lokalizowanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla).

### **3.9. Uzdrowiska**

ustawa z dnia 28.07.2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych definiuje uzdrowisko, jako obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących

się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniających odpowiednie warunki. W województwie pomorskim znajdują się dwa miasta o statusie uzdrowiska typu „A” – Sopot i Ustka<sup>7</sup>. Miasto Kościerzyna nie ma wyznaczonych obszarów uzdrowiska ani obszaru ochrony uzdrowiskowej.

Kilka lat temu prowadzona była dyskusja nad możliwościami uzyskania przez miasto Kościerzyna statusu uzdrowiska bądź obszaru uzdrowiskowego na terenie Kościerskiego Obszaru Funkcjonalnego przy uwzględnieniu potencjału oraz rozwoju Szpitala Specjalistycznego w Kościerzynie.

### **3.10. Zabytki objęte formami ochrony**

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1292), formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków;
- 2) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- 3) uznanie za pomnik historii;
- 4) utworzenie parku kulturowego;
- 5) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na terenie Gminy Miasta Kościerzyny nie występują obiekty ani obszary wpisane na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznane za pomnik historii lub stanowiące park kulturowy.

#### **3.10.1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków**

Na terenie miasta znajduje się 10 obiektów ujętych w rejestrze zabytków nieruchomości województwa pomorskiego.

Jednym z nich jest zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna i ustanowione w nim strefy ochrony konserwatorskiej, który został wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925, w którego skład wchodzi następujące strefy:

- rezerwat krajobrazu kulturowego,
- strefa konserwacji urbanistycznej,
- strefa restauracji urbanistycznej.

Dodatkowo, wokół „układu urbanistycznego miasta Kościerzyny” ustanowiono strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia układu:

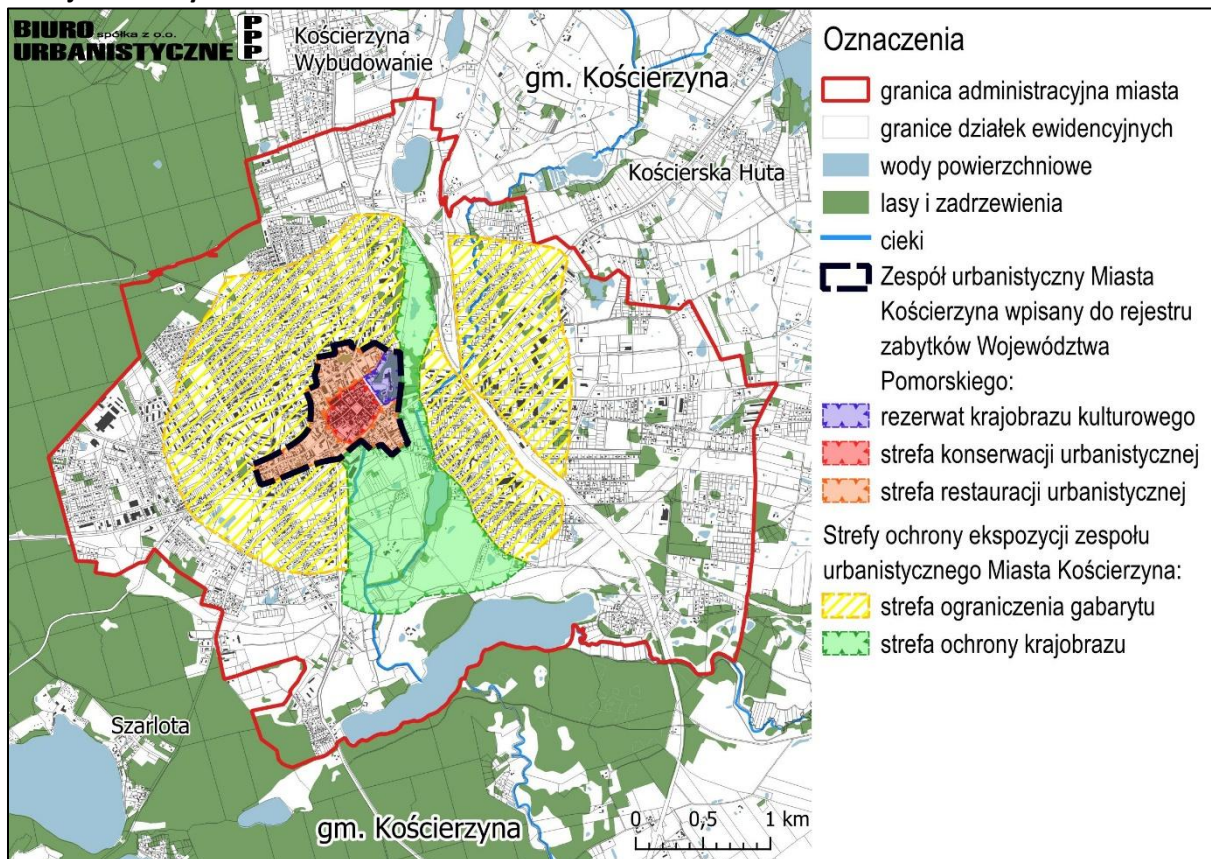
- strefę ograniczenia gabarytu,
- strefę ochrony krajobrazu.

Układ urbanistyczny jest uważany za najcenniejszy zabytek miasta. Układ ten, zaprojektowany został w czasach lokacji miasta przez Krzyżaków na prawie chełmińskim, zachował się do dzisiaj w niezmienionej formie. Wyraźnie widoczne są średniowieczne granice działek oraz charakterystyczna siatka ulic. Centralnym punktem jest rynek o zamkniętym układzie, z którego rogów promieniście wychodzi osiem ulic. Rynek przypomina kwadrat, a jego przekątne wyznaczają kierunki głównych stron świata.

---

<sup>7</sup> Program ochrony środowiska przed hałasem dla obszaru województwa pomorskiego [https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/WDU\\_G/2024/3680/oryginal/akt.pdf](https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/WDU_G/2024/3680/oryginal/akt.pdf) (dostęp 04.02.2025 r.)

Rysunek 6. Układ urbanistyczny miasta Kościerzyna wraz z jego strefami ochronnymi wpisanymi do rejestru zabytków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> (dostęp: 06.02.2025 r.) oraz <https://www.koscierzyna.e-mpzp.pl/> (dostęp: 06.02.2025 r.).

Ponadto, do rejestru zabytków w Kościerzynie wpisane są pozostałe obiekty o dużym znaczeniu historycznym i architektonicznym. Wśród nich znajdują się zespoły, takie jak dawny młyn parowy wraz z domem właściciela, zespół kościoła ewangelickiego i rzymskokatolickiego, parowozownia oraz dworzec kolejowy. Ważne miejsce zajmuje również budynek Ratusza Miejskiego, Parafialny kościół farny rzymskokatolicki pw. Świętej Trójcy wraz z terenem przykościelnym, a także piesza aleja lipowa przy drodze wojewódzkiej nr 214 oraz budynki mieszkalne.

### Rysunek 7. Pozostałe obiekty, obszary i zespoły wpisane do rejestru zabytków nieruchomości



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> (dostęp: 06.02.2025 r.) oraz <https://www.koscierzyna.e-mpzp.pl/> (dostęp: 06.02.2025 r.)

**Tabela 2. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków**

L.p.	Obiekty i obszary	Adres	Nr rejestru	Data wpisu
1	Układ urbanistyczny miasta Kościerzyny, w tym ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej układu: rezerwat krajobrazu kulturowego, strefa konserwacji urbanistycznej, strefa restauracji urbanistycznej, strefa ograniczenia gabarytu, strefa ochrony krajobrazu.	Kościerzyna – śródmieście	925, d. 796	25.09.1978
2	Dom mieszkalny	ul. Miodowa 16	605, d. 482	30.05.1972
3	Zespół dawnego młyna parowego (obecnie magazynu mebli) i dawnego domu właściciela młyna	ul. Przemysłowa 1,4	1615, d. 1144	15.12.1996
4	Budynek Ratusza Miejskiego obecnie Muzeum Ziemi Kościerskiej i restauracja	Rynek 9	1654, d. 1180	20.02.1998
5	Dom mieszkalny	ul. Długa 7	1696, d. 1201	23.07.1999
6	1. Parafialny kościół farny rzymskokatolicki p.w. Świętej Trójcy, 2. Teren nieistniejącego cmentarza kościelnego, obecnie teren przykościelny wokół kościoła wraz z otaczającym go murem kamiennym, 3. działka, na której usytuowane są wymienione zabytki	ul. Kościelna 5	A-1813	08.08.2007

7	Zespół kościoła ewangelickiego w skład, którego wchodzi: 1. kościół ewangelicki, obecnie rzym.-kat. pod wezwaniem Zmartwychwstania Pańskiego, 2. plebania kościoła, 3. teren przykościelny, na którym usytuowane są zabytki	ul. Świętojańska 10	A-1801	06.10.2008
8	Zespół parowozowni złożony z budynku parowozowni, budynku biurowo-hotelowego kanału oczyszczającego w pd. części parceli oraz działki o nr ewid.167/14.	ul. Towarowa 7	A-1868	17.12.2010
9	Zespół dworca kolejowego: 1. budynek dworca z wiatą peronową wzdłuż elewacji wschodniej budynku 2. magazyn towarowy 3. szalet dworcowy 4. działka o nr ewid. 167/28, obręb 09, na której zespół jest usytuowany	ul. Dworcowa 33	A-1894	02.09.2013
10	piesza aleja lipowa przy drodze wojewódzkiej nr 214 w Kościerzynie w granicach działek ewidencyjnych: nr 129/1 (część) w obrębie 10, nr 1/8 (część) w obrębie 8,		A-2018	28.09.2023

Źródło: <https://www.ochronazabytkow.gda.pl/rejestr-zabytkow/rejestr-zabytkow-nieruchomych> (dostęp 28.01.2025)

### 3.10.2. Obiekty i obszary ujęte w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków

Zgodnie z art. 22 ust. 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1292) w Gminnej Ewidencji Zabytków powinny być ujęte:

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru;
- 2) inne zabytki nieruchome znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 3) inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Na terenie miasta w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków znajduje się 267 obiektów, obszarów, zespołów oraz zieleni, gdzie najliczniejszą grupę stanowi budownictwo mieszkaniowe. (zał. nr 1 – Zabytki wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków).

### 3.10.3. Obiekty i obszary objęte ochroną ustaleniami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Poza obiektami i obszarami objętym ochroną ujętymi w rejestrze zabytków oraz WEZ i GEZ ochroną objęte zostały budynki i zespoły zabudowy oraz inne budowle, a także zieleń historyczna. Ponadto ochroną objęto również obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej: pomniki, obeliski, krzyże przydrożne. Obiekty te ochroną objęte są w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to obiekty, które do ochrony zostały wskazane na etapie sporządzenia planów przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Docelowo obiekty te powinny zostać ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

**Tabela 3. Obiekty i zespoły zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych**

LP	ULICA	NR	OBIEKT
1.	Antoniego Abrahama	3	budynek mieszkalny
2.	Antoniego Abrahama	4	budynek mieszkalny
3.	Antoniego Abrahama	29	budynek mieszkalny
4.	Antoniego Abrahama	30	budynek mieszkalny
5.	Antoniego Abrahama	33	budynek mieszkalny
6.	Strzelecka	26	budynek mieszkalny
7.	Strzelecka	30b	cegłany budynek socjalny
8.	Tomasza Rogali	35	budynek mieszkalny
9.	Mikołaja Kopernika	13	budynek mieszkalny
10.	Juliusza Słowackiego		budynek gospodarczy, działka gruntu ozn. nr geodezyjnym 144/1 obręb 06 miasta Kościerzyna
11.	Alojzego Piechowskiego	11	siedlisko
12.	Alojzego Piechowskiego	15	siedlisko
13.	Leśna	17	budynek mieszkalny
14.	Leśna	19	budynek mieszkalny
15.	Cegielnia	10	budynek mieszkalny
16.	Cegielnia	19	budynek mieszkalny
17.	Cegielnia	20	budynek mieszkalny
18.	Chojnicka	40	budynek mieszkalny
19.	Klasztorna	23/24	budynek mieszkalny
20.	Tadeusza Kościuszki	9	budynek mieszkalny
21.	8 Marca	23	budynek gospodarczy (dz. nr 478)
22.	Siedliskowa	10	siedlisko
23.	Siedliskowa	10	budynek mieszkalny wraz z jego współczesną przybudówką
24.	Wierzysko	2	budynek mieszkalny
25.	Wierzysko	5	budynek mieszkalny
26.	Wierzysko	10	budynek mieszkalny
27.	Wierzysko	13	budynek mieszkalny
28.	Wierzysko	14	budynek mieszkalny
29.	Wierzysko	16	budynek mieszkalny
30.	Wierzysko	17	budynek mieszkalny
31.	Wierzysko	20	budynek mieszkalny
32.	Wierzysko	34	budynek mieszkalny
33.	Wierzysko	38	budynek mieszkalny
34.	Klasztorna	9	budynek mieszkalny
35.	Klasztorna	13	budynek mieszkalny
36.	Jeziorna	9	budynek mieszkalny
37.	Jeziorna	17	budynek mieszkalny
38.	Jeziorna	19	budynek mieszkalny
39.	Dworcowa	12	budynek szkoły muzycznej
40.	Dworcowa	22	budynek gospodarczy
41.	Dworcowa	27	budynek
42.	Dworcowa	34	budynek gospodarczy
43.	Słoneczna	8a	siedlisko
44.	Józefa Tkaczyka	2	budynek mieszkalny (wyburzony)

Źródło: <https://koscierzyna.e-mpzp.pl/> (dostęp 09.04.2025).

**Tabela 4. Historyczna zieleń.**

LP	LOKALIZACJA	OBIEKT
1.	ul. 8 marca	założenie parkowe, dawny cmentarz ewangelicki
2.	w ciągu ulic 8 Marca - Tadeusza Kościuszki	szpaler drzew
3.	wzdłuż ul. Klasztornej	szpaler drzew – na wysokości działek nr 6/1-85/11
4.	ul. Klasztorna	szpaler drzew – w ciągu drogi wojewódzkiej nr 214
5.	obok ul. Siedliskowej	szpaler drzew
6.	przy ul. 8 Marca 1	założenie parkowo-ogrodowe w zespole Zakonu NMP Anielskiej
7.	ul. 3 Maja	park tzw. Wzgórza Grodowego obok budynku Starostwa Powiatowego
8.	ul. Józefa Wybickiego 1/Romualda Traugutta 7	park w zespole Seminarium Nauczycielskiego
9.	przy ul. Dworcowej i Wojska Polskiego	park
10.	przy ul. Dworcowej, przy pomniku Franciszka Sędzickiego	park
11.	park przy ul. Józefa Wybickiego	drzewo, klon srebrzysty; postulowane do ochrony prawnej, jako pomniki przyrody

Źródło: <https://koscierzyna.e-mpzp.pl/> (dostęp 09.04.2025)

**Tabela 5. Obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej**

LP	LOKALIZACJA	OBIEKT
1.	Strzelecka	pomnik
2.	Strzelecka 9	obelisk
3.	Adama Mickiewicza	tablica pamiątkowa
4.	Alojzego Piechowskiego	przydrożna figura
5.	Klasztorna	przydrożny krzyż
6.	Chojnicka	przydrożny krzyż
7.	Cegielnia	przydrożny krzyż
8.	Klasztorna	przydrożny krzyż
9.	8 Marca, przy Zakładzie NMP Anielskiej	pomnik
10.	plac Jana Pawła II	pomnik
11.	plac Jana Pawła II,	pomnik
12.	Kościelna	pomnik
13.	Rynek	pomnik
14.	Dworcowa	pomnik
15.	Dworcowa	pomnik
16.	3 Maja	pomnik
17.	Józefa Wybickiego	pomnik
18.	Księżycowa	przydrożny krzyż

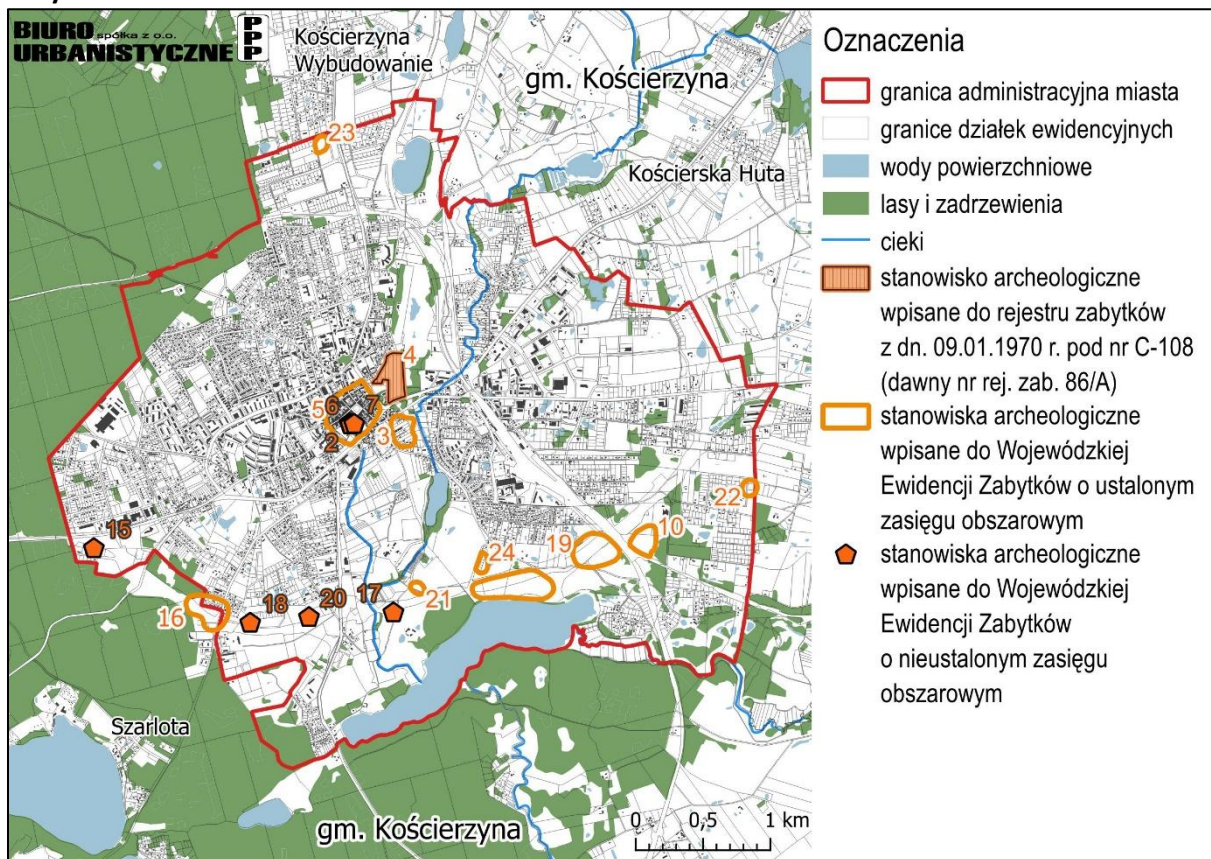
Źródło: <https://koscierzyna.e-mpzp.pl/> (dostęp 09.04.2025)

Poza wymienionymi obiektami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. Gałęźne Stadion dla historycznej zabudowy w sąsiedztwie ul. Dworcowej wyznaczona została strefa ochrony restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej. Ochrona konserwatorska obejmuje w szczególności historyczny układ i strukturę przestrzenną, w tym historyczne podziały własności, formy zabudowy, historyczną zieleń oraz pozostałe elementy historyczne, a charakter obiektów budowlanych należy dostosować do obiektów historycznych.

### 3.10.4. Stanowiska archeologiczne

W Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków zostało ujętych 17 stanowisk archeologicznych, w tym jedno wpisane do rejestru zabytków z dn. 09.01.1970 r. pod nr C-108 (dawny nr rej. zab. 86/A), jako obszar ścisłej ochrony, wczesnośredniowieczne grodzisko położone na wzgórzu przy ul. Wojska Polskiego na tyłach Urzędu Miasta.

**Rysunek 8. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków i do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> (dostęp: 06.02.2025 r.) oraz <https://www.koscierzyna.e-mpzp.pl/> (dostęp: 06.02.2025 r.)

**Tabela 6. Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków**

Nr stanowiska	Funkcja i chronologia	Nr na obszarze AZP	Lokalizacja	Nr rejestru / data wpisu
4	Grodzisko, wczesne średniowiecze	AZP 016-038/12	Przybliżona lokalizacja grodziska znajdują się w pobliżu ulicy 3 Maja, przy budynku kina „Remus” oraz Urzędu Miasta Kościerzyna i Starostwa Powiatowego w Kościerzynie. Jest to w kierunku północno – zachodnim od centralnego rynku.	86/A, nowy nr C-108 09.01.1970 r.

Źródło: GPONZ miasta Kościerzyna na lata 2019-2022.

**Tabela 7. Stanowiska archeologiczne wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków**

Nr stanowiska	Funkcja i chronologia	Nr na obszarze AZP
2	Cmentarzysko, epoka żelaza	AZP 016-038/13
3	Cmentarzysko, epoka żelaza	AZP 016-038/14
5	Miasto, średniowiecze	AZP 016-038/15
6	Znalezisko luźne, epoka żelaza, średniowiecze	AZP 016-038/25
7	Znalezisko luźne, ślad osadniczy, epoka żelaza	AZP 016-038/26
8	Osada, ślad osadniczy, epoka brązu, epoka żelaza	AZP 017-038/8
10	Cmentarzysko grobów skrzynkowych, epoka żelaza	AZP 017-038/11
15	Nieokreślone, średniowiecze, nowożytność	AZP 017-037/12
16	Osada, epoka żelaza Cmentarzysko kurhanowe, epoka żelaza	AZP 017-037/13 AZP 017-037/1
17	Nieokreślone, epoka brązu, epoka żelaza Inne, współczesność	AZP 017-038/12 AZP 017-038/1
18	Gospodarstwo, nowożytność Inne, nowożytność	AZP 017-037/14 AZP 017-037/2
19	Osada, średniowiecze	AZP 017-038/28
20	Osada, ślad osadnictwa, epoka żelaza	AZP 017-037/21 AZP 017-037/3
21	Ślad osadnictwa, średniowiecze, nowożytność	AZP 017-038/13
22	Ślad osadnictwa, średniowiecze	AZP 017-038/14
23	Ślad osadnictwa, średniowiecze	AZP 016-037/23
24	Cmentarzysko grobów skrzynkowych, epoka żelaza	AZP 017-038/29

Źródło: projekt zmiany w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kościerzyna, jako załącznik nr 1 część I do uchwały Nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r. oraz <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> (dostęp 04.02.2025)

### 3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 4. ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z dnia 2015 r. poz. 2120), obszar i granice stref ochronnych powinny być określone w sposób zapewniający Pomnikom Zagłady niezbędną ochronę w sposób jak najmniej uciążliwy dla osób trzecich. Oznakowanie granic stref ochronnych powinno jednoznacznie wskazywać na objęcie oznaczonego pasa gruntu ochroną. Minister właściwy do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego określa, po zasięgnięciu opinii właściwego terytorialnie wójta (burmistrza, prezydenta miasta), w drodze rozporządzenia granice dla 8 Pomników Zagłady wymienionych w ww. ustawie.

Na obszarze Gminy Miasta Kościerzyna nie wyznaczono pomników zagłady ani ich stref ochronnych.

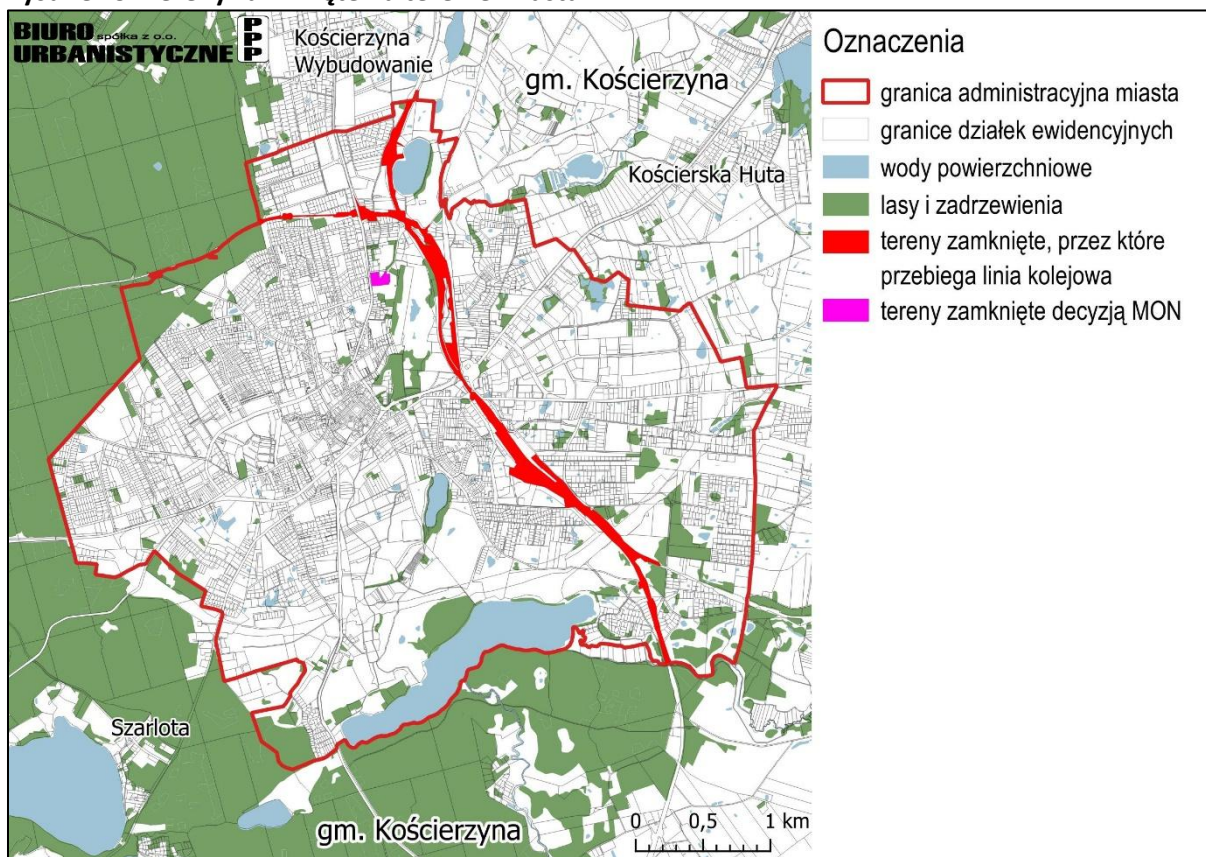
### 3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W obszarze Gminy Miasta Kościerzyna zgodnie z decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe ustalone zostały tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe dla poszczególnych województw. Tereny zamknięte dla województwa pomorskiego zostały wymienione w załączniku nr 11. Tereny zamknięte – kolejowe na terenie miasta zajmują powierzchnię ok. 38,26 ha.

**Tabela 8. Wykaz terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe**

Nr obrębu geodezyjnego	Nr działki	Powierzchnia (ha)
01	70	1,6521
	151/1	5,0695
	152/2	1,7772
02	43/3	1,2090
	43/5	0,0119
	43/6	0,0286
	46	0,0499
	49	0,1100
	50	0,3040
	68	0,1879
	189/2	2,9652
	192/1	0,3663
04	200/9	5,4086
09	167/30 (obecnie 167/36)	11,4979
10	76/9	4,4205
	92/2	1,1374
	92/3	2,0633
<b>Razem:</b>		<b>38,2593</b>

**Rysunek 9. Tereny zamknięte na terenie miasta**



Źródło: opracowanie własne na podstawie decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe oraz decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 29 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej

W obszarze Gminy Miasta Kościerzyna zgodnie z decyzją nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 29 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej ustalony został teren zamknięty zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określony w załączniku do decyzji.

Tereny zamknięte – MON na terenie miasta zajmują powierzchnię ok. 1,21 ha.

**Tabela 9. Wykaz terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej**

Nr obrębu geodezyjnego	Nr działki	Powierzchnia (ha) dane EGiB
04	13/10	0,1458
	13/13	0,3521
	473	0,7160
<b>Razem:</b>		<b>1,2139</b>

### 3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Jak wynika z art. 135 par. 1 ustawy prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), jeżeli mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla 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.

Obszar ograniczonego użytkowania ma więc na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania określonych obiektów. Co do zasady, jest wyznaczany dla obszaru, na którym doszło do przekroczenia określonych norm. Organem właściwym do podjęcia uchwały w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania jest sejmik województwa (w zakresie spraw wskazanych w art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. ustawy prawo ochrony środowiska), bądź rada powiatu (w zakresie spraw wskazanych w art. 135 ust. 3 prawo ochrony środowiska). Co istotne, obszar ograniczonego użytkowania ogranicza prawo do korzystania z nieruchomości.

W granicach miasta Kościerzyna nie wyznaczono obszaru ograniczonego użytkowania.

### 3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zabiegi polegające na przekształceniach takie jak rehabilitacja, rekultywacja czy remediacja mają na celu przywrócenie równowagi przyrodniczej na danym terenie oraz wyrównanie szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowanie walorów krajobrazowych.

#### 3.14.1. Obszary przekształceń i rehabilitacji

Obszary przekształceń dotyczyć mogą m.in. przekształceń funkcjonalnych (polegających na zmianie funkcji terenu, wskaźników powierzchni biologicznie czynnej czy intensywności zabudowy), jak i przekształceń jakości życia (poprawę warunków życia w określonych strefach – uwzględnienie zapotrzebowania na usługi, w tym usługi publiczne, tereny rekreacji, zieleni i warunki mieszkaniowe). Działania obejmujące przekształcenie osiedli mieszkaniowych, często z wielkiej „płyty”, obejmujące poprawę warunków życia mieszkańców, przebudowę i wprowadzenie nowych elementów do istniejącej zabudowy przy zachowaniu historycznych cech, a także likwidację szpecących obiektów i zagospodarowania o niskich wartościach historycznych estetycznych.

Zgodnie z obowiązującym Studium, na terenie miasta Kościerzyna wskazano tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji.

1. Budynek przy ulicy Dworcowej 42 – budynki byłej mleczarni wraz z otoczeniem, wymagające pilnego remontu oraz lokalizacji nowej funkcji odpowiadającej realnym potrzebom mieszkańców i inwestora – obiekty zostały rozebrane miejsce jest nadal niezagospodarowane (teren stanowi własność prywatną),
2. Budynek przy Kartuskiej 2 – budynek wymaga pilnego remontu oraz lokalizacji funkcji odpowiadającej realnym potrzebom mieszkańców i inwestora – obiekt stanowi pustostan został rozebrany do pierwszej kondygnacji (teren stanowi własność prywatną);
3. Wieża ciśnień w rejonie ul. Dworcowej i planowanego węzła transportowego przy torach kolejowych – obiekt nie był remontowany;
4. Budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 15 – budynek byłej telekomunikacji wymagający remontu i zmiany funkcji – obiekt nie był remontowany, obecnie jest wystawiony na sprzedaż (stanowi własność firmy Orange);
5. Kompleks zabudowań starych łazienek zlokalizowanych przy ul. Józefa Tkaczyka 3 – wymagający remontu – częściowa rozbiórka budynku z tyłu, wydana decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę (budynek w zarządzie KTBS);
6. Kompleks zabudowy wraz z otoczeniem stanowiący byłe GS, zlokalizowane przy ul. Przemysłowej – wymaga kompleksowych przekształceń zarówno w aspekcie estetyzacji całego obszaru jak i lokalizacji funkcji i ewentualnej budowy nowych obiektów – nie były prowadzone żadne działania przy obiektach (teren stanowi własność prywatną);
7. Obiekt przy ul. Romualda Traugutta 7 – wymagający remontu oraz zagospodarowania otoczenia – rozważa się lokalizację w obiekcie instytucji: Kościerskiego Centrum Aktywizacji Społecznej i Zawodowej, Lokalną Organizację Grantową, Kościerskie Centrum Wolontariatu oraz spółdzielnię socjalną utworzoną przez osoby zagrożone wykluczeniem społecznym oraz ewentualnie Domu Pobytu Seniora – np. jako domu prowadzonego przez członków spółdzielni socjalnej – budynek stanowi – własność miasta (zamiana z powiatem), mieszczą się w nim organizacje pożytku publicznego – naprawiony został dach i wyczyszczone rynny oraz drobne naprawy eksploatacyjne).

Dopuszcza się również zgodnie z wytyczną ujętą w Studium przekształcenia i rehabilitację innych obiektów oraz obszarów w granicach miasta. Dotyczyć to ma sytuacji, gdy będą miały miejsce zdiagnozowane ważne przesłanki funkcjonalno – użytkowe lub jeżeli okaże się, że niezbędne są działania pozwalające na utrzymanie lub przywrócenie dobrego stanu technicznego obiektów.

Weryfikując diagnozę poczynioną w Studium uznano, że w odniesieniu do wymienionych obiektów i obszarów zachodzą nadal przesłanki do ich przekształceń i rehabilitacji.

Ponadto wskazuje się następujące miejsca, które wymagałyby działań przekształceniowych:

8. Teren po byłym tartaku rejon ul. Kamiennej – wymagane jest ustalenie nowej funkcji dla terenu stanowiącego eksponowane miejsce przy wjeździe do miasta, najbardziej pożądane wydają się funkcje rekreacji i sportu przy założeniu wysokiego standardu zagospodarowania terenu;
9. Tereny zielone za Urzędem Miasta i Starostwem Powiatowym – wymagane jest urządzenie i zagospodarowanie terenu w formie parku o wysokim standardzie w oparciu o jednolitą koncepcję architektoniczno-użytkową – obszar stanowi jedną z najważniejszych części systemu przestrzeni publicznych włączonych w obszar osnowy ekologicznej miasta, realizowane powinny być w powiązaniu z projektem założenia terenów rekreacyjnych „Trzech Jezior”;
10. Dla jeziora Kaplicznego należałoby przewidzieć dopełnienie zagospodarowania terenu wokół jeziora, w tym ścieżki stanowiące infrastrukturę towarzyszącą oraz infrastrukturę związaną z wędkarstwem;

11. Dla otoczenia jeziora Gałęźne – należy przewidzieć lokalizację rozbudowy infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, w tym ścieżek spacerowych wokół jeziora oraz sieć komunikacyjną, która będzie współgrała funkcjonalnie z planowanym i istniejącym zainwestowaniem;
12. Teren Ogródka Jordanowskiego – wymagana jest kompleksowa rewitalizacja;
13. Teren Starego Miasta, rynek wraz z przyległymi okolicznymi ulicami – poprawa stanu technicznego oraz wizualnego,
14. Tereny po ogrodach działkowych w rejonie os. Tysiąclecia – wymagane jest urządzenie i zagospodarowanie terenu w formie parku;
15. Tereny Zakładów Mięśnych w rejonie ul. Strzeleckiej – ustalona w planie miejscowym została nowa funkcja mieszkaniowa wielorodzinną i usługową (MU). Teren stanowi eksponowane miejsce w rejonie śródmieścia. Pożądane jest zagospodarowanie całego terenu zgodnie z ustaleniami planu w oparciu o jednolitą koncepcję architektoniczno-użytkową;
16. Utworzenie arboretum w rejonie rezerwatu Strzelnica.

Ponadto w przestrzeni miejskiej procesom przekształceń i rehabilitacji powinny podlegać obiekty i obszary o wyraźnie złym technicznym stanie bądź dotyczyć to ma sytuacji, gdy będą miały miejsce zdiagnozowane ważne przesłanki funkcjonalno-użytkowe lub jeżeli okaże się, że niezbędne są działania pozwalające na utrzymanie lub przywrócenie dobrego stanu technicznego obiektów, bądź poprawa stanu funkcjonowania ich w otoczeniu.

#### **3.14.2. Rekultywacja i remediacja**

Rekultywacja to pojęcie, które odnosi się do nadania lub przywrócenia gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg<sup>8</sup>. Metody rekultywacji: in situ, ex situ. Wybrane metody rekultywacji gruntów: zalesianie, zalewanie, zasypywanie terenów kopalnianych. Pojęcie odnosi się również do wód. Celem rekultywacji jezior jest przywrócenie im poprzednich funkcji, a także cech fizycznych, chemicznych i biologicznych jak najbardziej zbliżonych do naturalnych. Według art. 22 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych decyzje w sprawach rekultywacji wydaje starosta, po zasięgnięciu opinii dyrektora właściwego urzędu górniczego, dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych lub dyrektora parku narodowego oraz wójta/burmistrza (prezydenta miasta). Obowiązek rekultywacji wyeksploatowanego złoża spoczywa na użytkowniku złoża. Obowiązek ten musi zostać wypełniony w ciągu 5 lat od zakończenia działalności wydobywczej.

W 2014 roku pod redakcją dr hab. inż. Julity Dunalskiej i dr inż. Grzegorza Wiśniewskiego z Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie sporządzony został Projekt Ochrony i Rekultywacji Jeziora Wierzyska. Przedmiotem opracowania była analiza wyników badań hydrologicznych, fizyko-chemicznych i biologicznych wód oraz osadów dennych jeziora Wierzyska, jego dopływów i odpływu powierzchniowego oraz parametrów morfometrycznych i zlewniowych. Na tej podstawie przeprowadzono ocenę aktualnego stanu troficznego badanego jeziora, a także wyznaczono największe źródła zanieczyszczeń badanego obiektu. Analiza wszystkich danych pozwoliła na sprecyzowanie głównych wniosków oraz opracowanie metod ochronnych i rekultywacyjnych jeziora Wierzyska w celu osiągnięcia dobrego stanu wód tego zbiornika zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną.

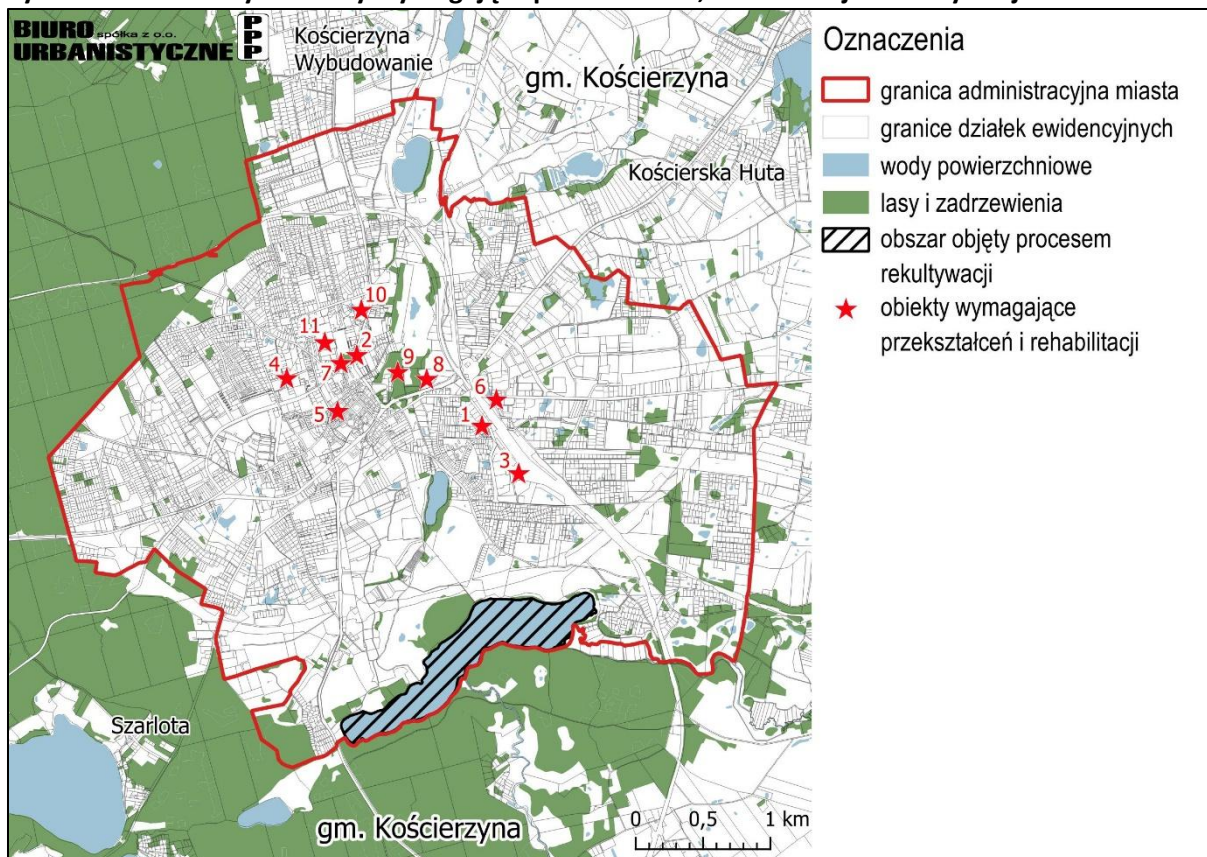
---

<sup>8</sup> Definicja z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82)

Po przeanalizowaniu wyników badań fizyko-chemicznych wody i osadów dennych jeziora Wierzyńska oraz uwzględnieniu pozostałych warunków środowiskowych stwierdzono, że optymalnym sposobem rekultywacji jeziora będzie obniżenie biodostępności fosforu, głównego czynnika powodującego nadmierne wzbogacenie zbiornika wodnego w minerały i składniki odżywcze, które powodują nadmierny wzrost glonów – eutrofizacja.

Do przeanalizowania jest kwestia rekultywacji pozostałych jezior na terenie miasta.

#### Rysunek 10. Obszary i obiekty wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji



Źródło: opracowanie własne na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kościerzyna

Remediacja to z kolei działania mające na celu oczyszczenie gleb i gruntów z zanieczyszczeń substancjami niebezpiecznymi i szkodliwymi dla zdrowia i życia. Proces ten obejmuje badania zanieczyszczenia gleb i ziemi, opracowanie projektu planu remediacji przez Regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a następnie przeprowadzenie remediacji.

Na terenie miasta Kościerzyna nie ustanowiono obszarów podlegających remediacji.

### 3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278) przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy, stanowią jej zadania własne. W przypadku, gdy gmina zamierza realizować zadania własne, o których mowa w art. 3 ust. 1, zgodnie z art. 8 ust. 1 cytowanej ustawy rada gminy wyznacza, w drodze uchwały obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, co stanowi podstawę opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji, będącego narzędziem prowadzenia procesu rewitalizacji.

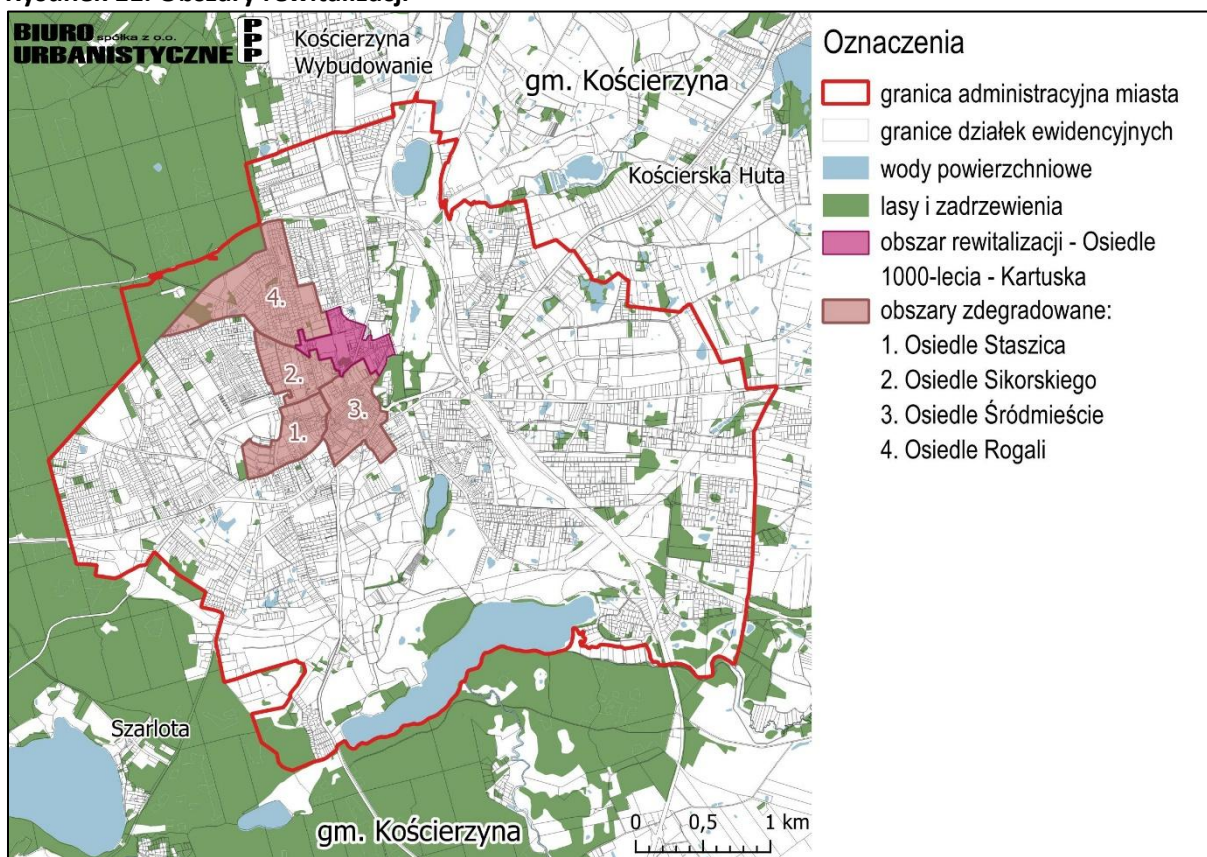
Rada Miasta Kościerzyna podjęła uchwałę nr XXVI/208/16 z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Kościerzyna. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji wyznaczono w oparciu o „Raport z delimitacji obszarów zdegradowanych”, który stanowił załącznik do uchwały. Zgodnie z uchwałą wyznaczono obszary zdegradowane: Osiedle 1000-lecia – Kartuska, Osiedle Staszica, Osiedle Sikorskiego, Osiedle Śródmieście, Osiedle Rogali.

Ze względu na szczególną koncentrację negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych i przestrzennych oraz istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, spośród obszaru zdegradowanego wyznaczono obszar rewitalizacji obejmujący Osiedle 1000-lecia – Kartuska. W latach 2018–2023 dzielnica objęta Programem przeszła intensywne zmiany zagospodarowania przestrzennego.

W Kościerzynie dokumentem stanowiącym główne narzędzie strategiczne i zarządcze w procesie programowania i prowadzenia rewitalizacji jest „Gminny Program Rewitalizacji dla miasta Kościerzyna na lata 2017-2025”. Został przyjęty przez Radę Miasta Kościerzyna zgodnie z uchwałą Nr XLIV/327/17 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 22 lutego 2017 r. Obszar rewitalizacji, przylega bezpośrednio do Starego Miasta, które stanowi kulturalne i administracyjne centrum miasta.

Celem rewitalizacji wyznaczonego obszaru było osiągnięcie wysokiego poziomu integracji oraz aktywności społecznej i zawodowej mieszkańców na spójnie zagospodarowanym i dobrze skomunikowanym obszarze wyposażonym w infrastrukturę zapewniającą odpowiedni rozwój społeczno-gospodarczy.

**Rysunek 11. Obszary rewitalizacji**



Źródło: opracowanie własne na podstawie

<https://www.miastokoscierzyna.pl/asp/pliki/samorzad/rewitalizacja/att00047.jpg> (dostęp 17.03.2025)

Znaczna część założeń Programu została zrealizowana w latach 2018-20 roku, a szczegółowy zakres projektu dotyczył:

Zadanie 1:

- przebudowa budynku przy ul. Osiedle Tysiąclecia 1 oraz jego adaptacja i rozbudowa piętra budynku,
- wyremontowanie obiektu byłej kotłowni przy ul. Kartuskiej,
- wyposażenie obiektów do pełnienia funkcji społecznych,
- pełne zagospodarowanie bezpośredniego otoczenia obiektów: chodniki dostosowane dla osób niepełnosprawnych, zieleń, oświetlenie terenu, monitoring wizyjny, mała architektura (ławki i kosze na śmieci).

Zadanie 2:

- remonty części wspólnych 26 wielorodzinnych budynków (17 wspólnotowych, 6 spółdzielczych, 3 komunalnych): czyszczenie i malowanie elewacji, remonty balkonów,
- ocieplenie elewacji i kondygnacji podziemnej, odprowadzenie wód opadowych, remonty, dachów i kominów, rynien, schodów, zagospodarowanie otoczenia budynków.

Zadanie 3:

- modernizacja sieci wodociągowych i sanitarnych,
- modernizacja i automatyzacja węzłów grupowych, modernizacja i budowa sieci ciepłowniczej,
- przebudowa i rozbudowa podstawowej infrastruktury drogowej wewnątrzsiedlowej,
- wykonanie miejsc postojowych i parkingów,
- modernizacja istniejących ciągów pieszych,
- budowa nowego ciągu pieszego łączącego ul. Lipową i Os. Tysiąclecia,
- wykonanie schodów przy ul. Wybickiego,
- urządzenie ciągów pieszych w miejscach wydeptanych ścieżek,
- modernizacja i rozbudowa oświetlenia publicznego,
- budowa monitoringu wizyjnego,
- wykonanie chodników bezpośrednio przylegających do budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Zadanie 4:

- wymiana wiat śmietnikowych oraz pojemników do segregacji odpadów,
- odnowa istniejących terenów zieleni wraz z budową małej architektury,
- modernizacja istniejących placów zabaw,
- budowa placów zabaw dla dzieci młodszych,
- budowa miejsca spotkań dzieci starszych i młodzieży,
- zagospodarowanie ogrodzenia Zakładów Mięśnych na urządzenie ścianki do graffiti,
- zagospodarowanie terenu pagórków przy ul. Os. Tysiąclecia,
- budowa nowej, publicznej infrastruktury związanej z rozwojem funkcji rekreacyjnych,
- zagospodarowanie zabytkowego zespołu parkowego przy Powiatowym Zespole Szkół nr 2.

Realizacja programu rewitalizacji Osiedla Tysiąclecia w ciągu ostatnich kilku lat diametralnie zmieniła wizerunek dzielnicy, a co za tym idzie również sposób jej postrzegania przez mieszkańców miasta. Można podsumować, że inwestycje ze środków publicznych na trwałe uruchomiły mechanizm restrukturyzacji zagospodarowania i pozytywnych zmian w zagospodarowaniu tej części miasta, nie tylko Osiedla Tysiąclecia.

### **3.16. Obszary ciche**

Zgodnie z art. 118b ust. 1. ustawy prawo ochrony środowiska rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu, co najmniej na istniejącym poziomie. Projekt uchwały podlega uzgodnieniom z właściwym miejscowo wójtem, burmistrzem lub prezydentem miasta. Obszary ciche dzielą się na obszary ciche w aglomeracji, – na których nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu LDWN służącym do określenia ogólnej dokuczliwości hałasu oraz obszary ciche poza aglomeracją, – które nie są narażone na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Na terenie miasta Kościerzyna nie ustanowiono obszarów cichych ani żadnych stref przemysłowych<sup>9</sup>.

### **3.17. Chronione grunty rolne i leśne**

Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna na terenie miasta Kościerzyna ma marginalne znaczenie. Nie występują grunty rolne chronione (tj. klasy III lub lepsze), największy udział stanowią grunty orne klasy VI oraz V. Charakteryzują się one niską przydatnością rolniczą i stanowią dogodny pod tym względem teren do zainwestowania. Na terenie miasta występują nieliczne grunty pochodzenia organicznego, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) – głównie w rejonie jeziora Wierzyko (torfy).

Lasy w granicach opracowania zajmują nieznaczne powierzchnie, zaledwie 5% obszaru miasta (83,15 ha), z czego niemal połowa objęta jest własnością prywatną. Znaczna część lasów na omawianym obszarze posiada kategorię lasów ochronnych miast.

### **3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Ochrona środowiska przed poważną awarią oznacza zapobieganie zdarzeniom mogącym powodować awarię oraz ograniczanie jej skutków dla ludzi i środowiska. W zakresie przeciwdziałania poważnym awariom do zadań Inspekcji Ochrony Środowiska zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 20 lipca 1991 r. o Inspekcji Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 425) należy:

- 1) kontrola podmiotów, których działalność może stanowić przyczynę powstania poważnej awarii,
- 2) prowadzenie szkoleń dla organów administracji oraz podmiotów, o których mowa w pkt 1,
- 3) badanie przyczyn powstawania oraz sposobów likwidacji skutków poważnych awarii dla środowiska,
- 4) prowadzenie rejestru zakładów, których działalność może być przyczyną wystąpienia poważnej awarii, w tym zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii i o dużym ryzyku wystąpienia awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.), mówiąc o:

- 1) „poważnej awarii – rozumie się przez to zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których

---

<sup>9</sup> Program ochrony środowiska przed hałasem dla obszaru województwa pomorskiego [https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/WDU\\_G/2024/3680/oryginal/akt.pdf](https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/WDU_G/2024/3680/oryginal/akt.pdf) (dostęp 25.11.2024 r.)

występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem”.

2) „poważnej awarii przemysłowej – rozumie się przez to poważną awarię w zakładzie”. Jak wynika z definicji poważnej awarii, jej źródłami mogą być:

- procesy przemysłowe i magazynowanie substancji niebezpiecznych,
- transport materiałów niebezpiecznych.

Na obszarze miasta Kościerzyna ani w najbliższym sąsiedztwie nie występują zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii (ZDR) oraz ze zwiększonym ryzykiem wystąpienia poważnej awarii (ZZR)<sup>10</sup>.

### **3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego**

Zgodnie z art. 36. ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1125), pas nadbrzeżny to obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego przebiegający wzdłuż wybrzeża morskiego. Na obszarze miasta Kościerzyna nie wyznaczono obszarów pasa nadbrzeżnego.

### **3.20. Ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w sąsiedztwie cmentarzy**

Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w sąsiedztwie cmentarzy wynika z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz.U. 1959, nr. 52, poz. 315) mówiącego, że „odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności powinna wynosić, co najmniej 150 m; odległość może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszelkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone”.

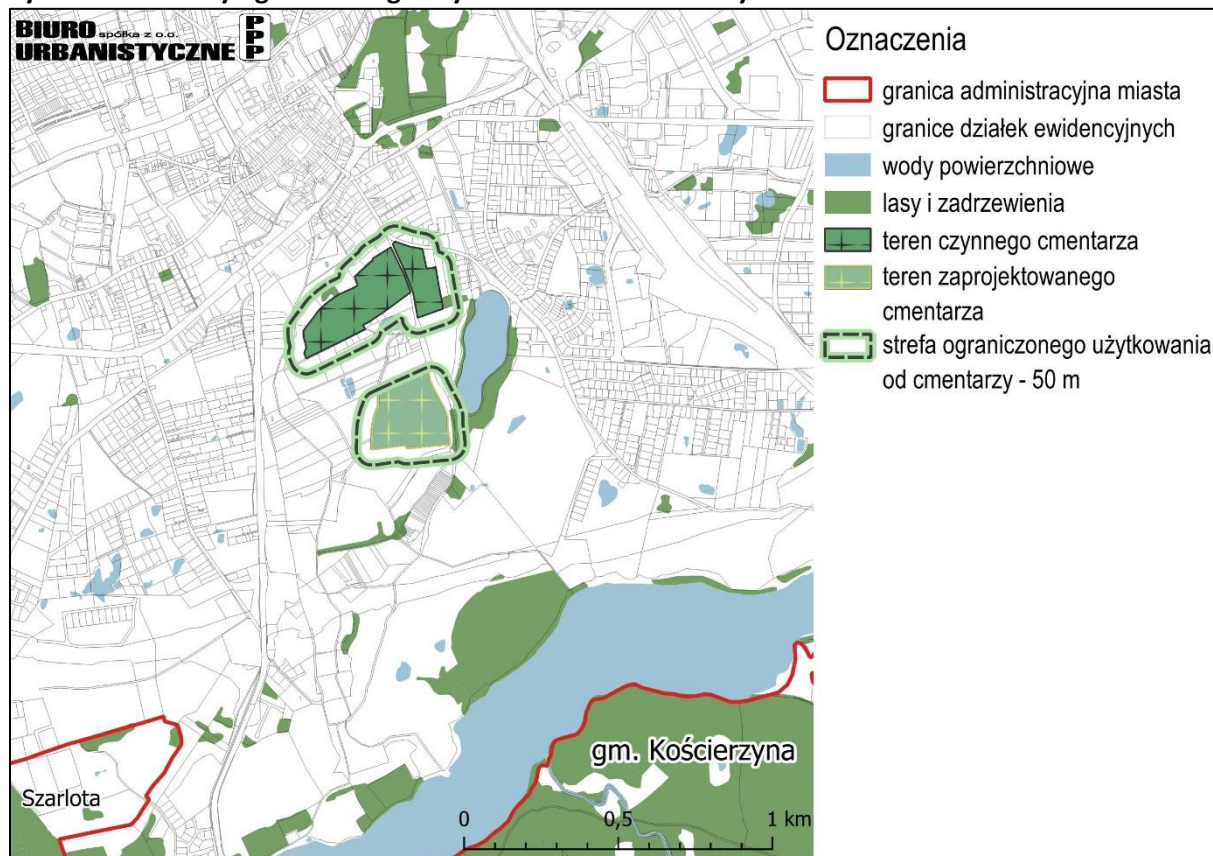
Na terenie miasta znajduje się jeden czynny cmentarz, położony po obu stronach ulicy Kaplicznej. Dla cmentarza w obowiązujących planach miejscowych została wyznaczona strefa ograniczeń w zagospodarowaniu, czyli 50 m odległości od cmentarza (w sąsiedztwie cmentarza zabudowa mieszkaniowa wyposażona jest w sieć wodociągową)

Ponadto zgodnie z uchwałą nr LXXXII/672/24 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. Markubowo w Kościerzynie, został wskazany teren pod lokalizację nowego cmentarza. Obecnie funkcjonują na części tego obszaru ogrody działkowe wskazane przez Gminę Miejską, jako zagospodarowanie tymczasowe. Na tym terenie również wyznaczono strefę sanitarną, ograniczeń w zagospodarowaniu, gdzie w odległości 50 m od istniejącej w sąsiedztwie zabudowy dopuszczony jest pochówek. Strefa 150 m odległości zgodnie z cytowanymi wyżej przepisami w obu przypadkach nie została ustalona, ponieważ w omawianych obszarach miasta funkcjonuje istniejąca sieć wodociągowa.

---

<sup>10</sup> <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej> (dostęp: 28.01.2025 r.)

Rysunek 12. Strefy ograniczonego użytkowania od cmentarzy



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://www.koscierzyna.e-mpzp.pl/> (dostęp: 20.02.2025 r.)

### 3.21. Ograniczenia związane z występowaniem Lotniczych Urzędzeń Naziemnych

Zgodnie z art. 88 ustawy z dnia 03 lipca 2002 Prawo lotnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2110 z późn. zm.) rejestr lotniczych urządzeń naziemnych (RLUN) jest prowadzony przez Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 listopada 2020 w sprawie lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających zabudowę (Dz. U. z 2020 r. poz. 2161).

Na terenie miasta i w jego sąsiedztwie nie występują lotnicze urządzenia naziemne.

Na terenie miasta zlokalizowane jest lądowisko sanitarne przy Szpitalu Specjalistycznym położonym przy ul. Piechowskiego 36. Lądowisko przeznaczone jest do startu i lądowań śmigłowców sanitarnych i ratownictwa medycznego w porze dziennej i nocnej o dopuszczalnej masie startowej do 5700 kg. Zarządzającym lądowiskiem jest Szpital. Lądowisko zostało wpisane do ewidencji lądowisk w 2013 r. pod nr 205.

## 4. Infrastruktura społeczna, transportowa i techniczna

### 4.1. Infrastruktura społeczna

#### 4.1.1. Obiekty infrastruktury społecznej w Kościerzynie

Infrastrukturę społeczną można zdefiniować, jako zespół instytucji i usług, które w zorganizowany sposób zaspokajają potrzeby mieszkańców miasta w takich dziedzinach jak: prawo, bezpieczeństwo, oświata, kultura, opieka społeczna, służba zdrowia czy kultura fizyczna. W ramach infrastruktury

społecznej wyróżnić można, więc między innymi: szkoły, szpitale, instytucje administracji samorządowej, sądy czy biblioteki. Na obszarze Gminy Miasta Kościerzyna są to:

#### Szkoły

Szkoły podstawowe publiczne:

- Szkoła Podstawowa nr 1 im. Tadeusza Kościuszki, ul. 8 Marca 1;
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. dr. Leona Heykego, ul. Strzelecka 1;
- Szkoła Podstawowa nr 3 im. Franciszka Sędzickiego, ul. Mestwina II 2;
- Szkoła Podstawowa nr 4 im. Nauczycieli Bohaterów Ziemi Kościerskiej, ul. Szkolna 1;
- Szkoła Podstawowa nr 5 Specjalna, ul. Słoneczna 1;
- Szkoła Podstawowa nr 6 im. ks. dr Bernarda Sychty, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 19.

Szkoły podstawowe niepubliczne:

- Prywatna Szkoła Podstawowa „Prymus”, ul. Świętojańska 5A;
- Integracyjna Prywatna Szkoła „Montessori”, ul. Kalinowa 37
- Prywatna Szkoła Podstawowa „Happy Kids”, ul. Kupiecka 7.

#### Szkoły ponadpodstawowe

Na terenie gminy miasta funkcjonują placówki oświatowe stopnia ponadpodstawowego prowadzone przez powiat kościerski:

- I Liceum Ogólnokształcące im. Józefa Wybickiego, ul. Józefa Krasickiego 2;
- Powiatowy Zespół Szkół nr 1, ul. gen Władysława Sikorskiego 1;
- Powiatowy Zespół Szkół nr 2, ul. Józefa Wybickiego 1;
- Powiatowy Zespół Szkół nr 3, ul. Kartuska 48.

Placówki niepubliczne:

- Kaszubskie Centrum Edukacji VADEMECUM, ul. Partyzantów 4;
- Studium Pracowników Medycznych i Społecznych, ul. Józefa Wybickiego 1;
- Szkoła Branżowa, ul. Strzelecka 34.

#### Przedszkola, żłobki

Przedszkola publiczne:

- Przedszkole nr 1, ul. 8 Marca 1 ( w zespole ze szkołą);
- Przedszkole nr 2, ul. Strzelecka 1 ( w zespole ze szkołą: z oddziałami przy ul. Strzeleckiej 1 i Jana Brzechwy 3);
- Przedszkole nr 3, ul. Mestwina II 2 ( w zespole ze szkołą);
- Przedszkole Samorządowe nr 7, ul. Szkolna 2 (z oddziałami na ul. Szkolnej 2 i Józefa Wybickiego 10);
- Oddział przedszkolny w Szkole Podstawowej nr 6, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 19;
- Przedszkole Specjalne, ul. Słoneczna 1.

Niepubliczne:

- Przedszkole w Parku, ul. Klonowa 1;
- Punkt Przedszkolny „Kubusiowy Lasek”, ul. Świerkowa 29;
- Przedszkole Niepubliczne Zgromadzenia Sióstr Świętej Elżbiety, ul. Kapliczna 15;
- Przedszkole Językowe „Bluebell”, ul. Henryka Sienkiewicza 3;
- Przedszkole Językowe „Happy Kids”. ul. Kupiecka 7;
- Integracyjne Prywatne Przedszkole „Montessori”, ul. Kalinowa 37;
- Niepubliczne Przedszkole Integracyjne Miś, ul. Szydlice 3;

- Niepubliczne Przedszkole Językowe „Kids Planet”, ul. Alojzego Piechowskiego 53.

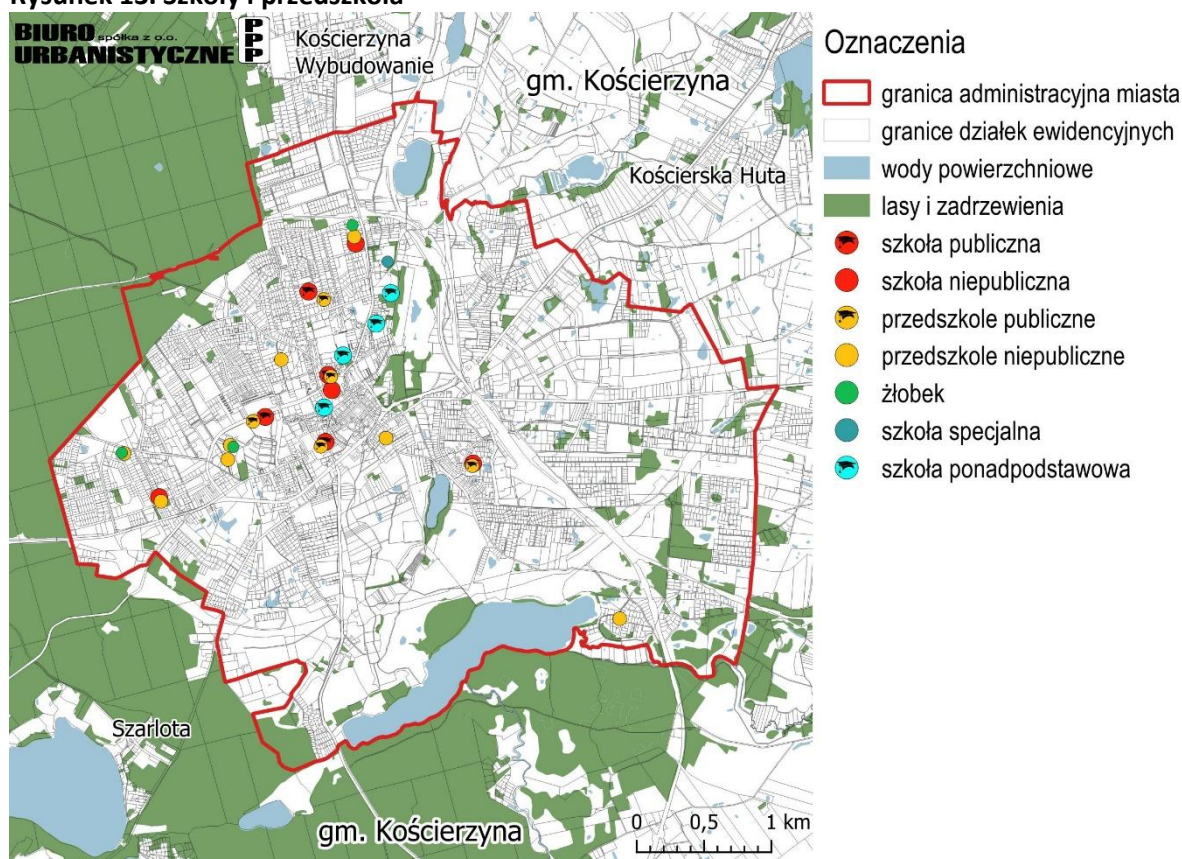
Na terenie miasta funkcjonują, zgodnie z rejestrem Ministra Rodziny i Polityki Społecznej, cztery żłobki:

- Żłobek Happy Kids, ul. Kupiecka 7;
- Żłobek niepubliczny „KIDS PLANET”, ul. Alojzego Piechowskiego 53;
- Żłobek w Parku, ul. Klonowa 1,
- Żłobek Publiczny przy ul. Jana Brzechwy 3

Pozostałe placówki oświatowe:

- Szkoła Przystosowująca do Pracy, ul. Słoneczna 1;
- Poradnia Psychologiczno- Pedagogiczna, ul. Słoneczna 1;
- Niepubliczna Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna Vademecum, ul. Dworcowa 6;
- Niepubliczna Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna SARA, ul. Kalinowa 37;
- Państwowa Szkoła Muzyczna I Stopnia im. Mazurka Dąbrowskiego, ul. Dworcowa 12.

**Rysunek 13. Szkoły i przedszkola**



Źródło: Opracowanie własne.

Publiczne placówki kultury:

- Kościerski Dom Kultury, ul. Długa 31;
- Kościerskie Centrum Informacji Turystycznej, ul. Rynek 9;
- Sala widowiskowa im. Lubomira Szopińskiego, ul. 3 Maja 9a;
- Miejska Biblioteka im. Konstantego Damrota, ul. Rynek 21;
- Filia Pedagogicznej Biblioteki Wojewódzkiej im. Gdańskiej Macierzy Szkolnej, ul. Dworcowa 33;
- Muzeum Ziemi Kościerskiej im. dra Jerzego Knyby, znajdują się przy ul. Rynek 9, swoją działalność rozpoczęło w 2007 roku. Muzeum specjalizuje się w ekspozycjach dotyczących Kościerzyny i ziemi Kościerskiej, jest ściśle związane z patronem dr. Jerzym Knybą,

etnografem i nauczycielem historii. Obecnie ekspozycja podzielona jest na 3 działy: Historii i Kultury Ziemi Kościerskiej, Etnograficzny, Przyrodniczy będące oddziałem Muzeum Ziemi Kościerskiej;

- Muzeum Kolejnictwa przy ul. Towarowa 7, jest to największe tego typu muzeum w północnej Polsce. Ekspozycje tworzą pojazdy szynowe jak i hala parowozowni wraz z pomieszczeniami warsztatowymi;
- Muzeum Akordeonu, ul. Rynek 9, jest to oddział Muzeum Ziemi Kościerskiej utworzony w 2010 r, początkowo mieścił się w Kościerskim Domu Kultury, obecnie mieści się w budynku ratusza.

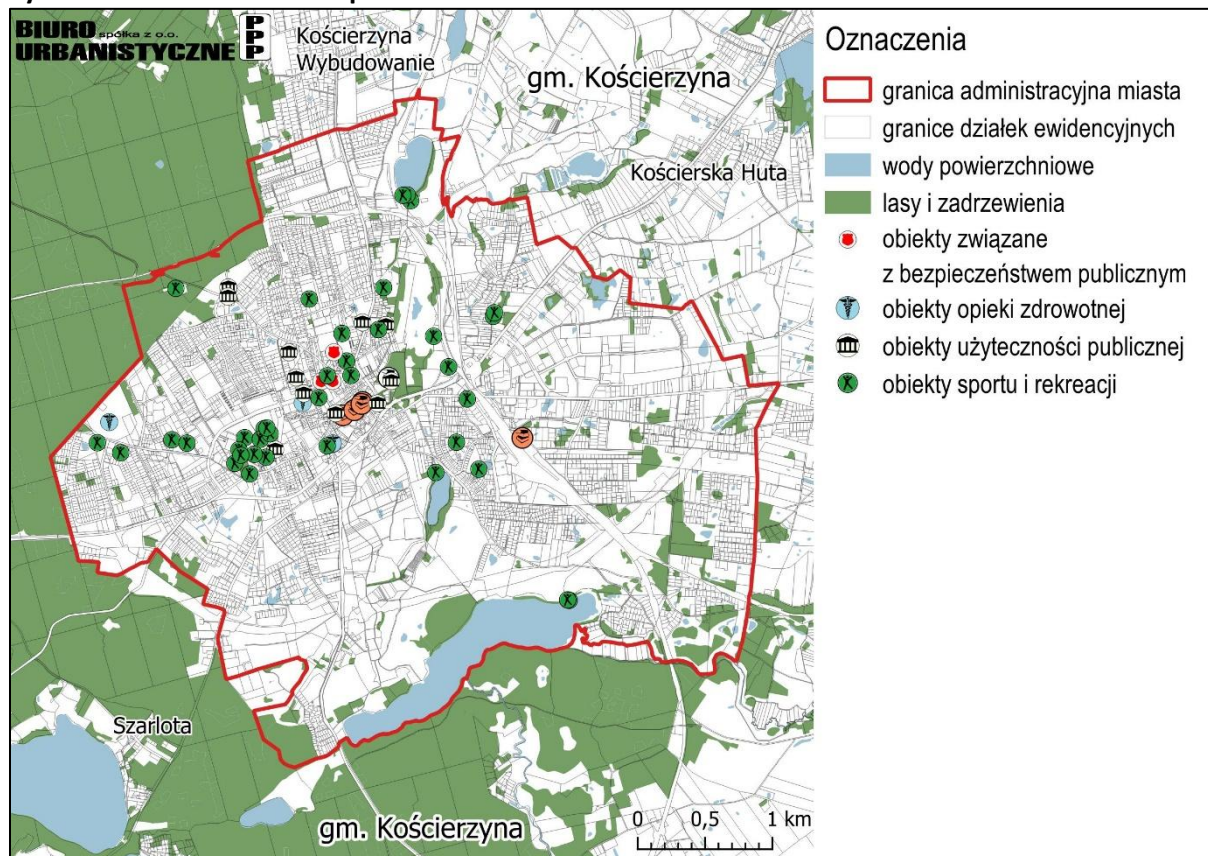
Ponadto na terenie miasta działają Zakłady Opieki Zdrowotnej:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Przychodnia” przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 7;
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „MediCenter” przy ul. Klasztornej 7A;
- Specjalistyczny Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Salus” przy ul. Kazimierza Przerwy-Tetmajera 2a;
- Nova sp. z o.o. przy ul. Piechowskiego 55;
- Szpital Specjalistyczny w Kościerzynie, ul. Alojzego Piechowskiego 36,

Na terenie Gminy Miasta Kościerzyna znajdują się także liczne obiekty użyteczności publicznej są to:

- Urząd Miasta Kościerzyna, ul. 3 Maja 9a;
- Urząd Gminy Kościerzyna ul. Strzelecka 9;
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, ul. Jana Brzechwy 5;
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, ul. Strzelecka 9;
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie, ul. Ignacego Krasickiego 4;
- Centrum Integracji Społecznej, ul. Osiedle 1000-lecia 1;
- Dzienny Dom Pobytu SENIOR+, ul. 8 Marca 41;
- Komenda Powiatowa PSP, ul. Romualda Traugutta 6;
- Komenda Powiatowa Policji, Zgromadzenia Księży Zmartwychwstańców 2;
- Prokuratura Rejonowa w Kościerzynie, Zgromadzenia Księży Zmartwychwstańców 1;
- Nadleśnictwo Kościerzyna, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 6;
- Starostwo Powiatowe ul. 3 Maja 9C;
- Powiatowa Stacja Sanitarно-Epidemiologiczna, ul. Wodna 15;
- ZUS Inspektorat, ul. 3 Maja 9B;
- Powiatowy Urząd Pracy, ul. Józefa Tkaczyka 1;
- Urząd Skarbowy, ul. Stanisława Staszica 6;
- Kościerski Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Kamienna 7.

Rysunek 14. Infrastruktura społeczna



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUGiK

Na terenie gminy znajduje się liczna infrastruktura związana z szeroko pojętą kulturą fizyczną, do której zaliczają się obiekty do uprawiania sportu tj. pływalnia, stadion, boiska sportowe, a także place zabaw i parki.

Do ww. infrastruktury zaliczają się także szlaki turystyczne rowerowe i trasy kajakowe.

#### Obiekty Sportowe:

- Stadiony Miejskie, ul. Kamienna 7;
- Kompleks Sportowo-Rekreacyjny AQUA Centrum, ul. J. Hallera 2;
- Przystań kajakowa przy Jeziorze Wierzysko;
- Kąpielisko miejskie przy Jeziorze Gałęźnym;
- Hala Sokolnia, ul. Władysława Sikorskiego 1C;
- hale sportowe przy szkołach podstawowych;
- orliki, boiska wielofunkcyjne, tereny rekreacyjne, place zabaw, ścianka wspinaczkowa, siłownie „pod chmurką”.

#### Parki:

- Park przy ul. 8 Marca; park jest położony w centrum miasta, założony na terenie dawnego Cmentarza Ewangelickiego ok 1940 r. Następnie w latach 1976-1977 na terenie parku dokonano rewaloryzacji, urządając tu park. Obecnie Park zostanie zmodernizowany. Planowane oddanie parku przewidziano na połowę 2025 r.;
- Park przy ul. Józefa Wybickiego, jest to park założony na terenie dawnego Seminarium Nauczycielskiego w drugiej połowie XIX w. Wyróżnia się starym i różnorodnym drzewostanem;
- Park pomiędzy ulicą Wojska Polskiego i Dworcową, jest kontynuacją terenu zieleni przy Urzędzie Miasta;

- Park przy ulicy Dworcowej, niewielki park składający się ze starodrzewia przy budynkach kolejowych;
- Park Rodzinny przy j. Kaplicznym;
- Park im. Romualda Wołodźki z kąpieliskiem miejskim przy j. Gałęźnym.

#### Trasa kajakowa

Na terenie miasta, na jeziorze Wierzycko, znajdują się część Szlaku Kajakowego Wierzyca. Sam szlak ma długość 156 km i zaczyna się na jeziorze Wierzycko położonym w granicach miasta. Na jego północnym brzegu znajduje się przystań kajakowa, do której prowadzi gruntowa droga dojazdowa z węzła Obwodnicy Kościerzyny. Wierzyca wypływa z jeziora mniej więcej w połowie jego długości od strony południowej. Sam wypływ jest słabo widoczny ze względu na otaczające go drzewa, jest jednak oznakowany.

#### Trasy i ścieżki rowerowe:

- trasa nr 4 (międzynarodowa) „Trasa tysiąca jezior”, biegnie we zachodniej części miasta;
- trasa nr 12 (międzyregionalna) „Trasa Zamków Północnej Polski”, na odcinku Stara Kiszewa-Niezabyszewo (teren miasta Kościerzyna) przebieg tożsamy z trasą nr 4;
- trasa nr 115 (regionalna) biegnie w północnej części miasta;
- trasa o nr 116 (regionalna) biegnie przez centrum miasta.

W pobliżu Gminy Miasta Kościerzyna znajdują się także trasa rowerowa nr 143 (regionalna) Dookoła Jezior Wdzydzkich, położona w kierunku południowym od granicy administracyjnej miasta.

#### **Rysunek 15. Infrastruktura kultury fizycznej**



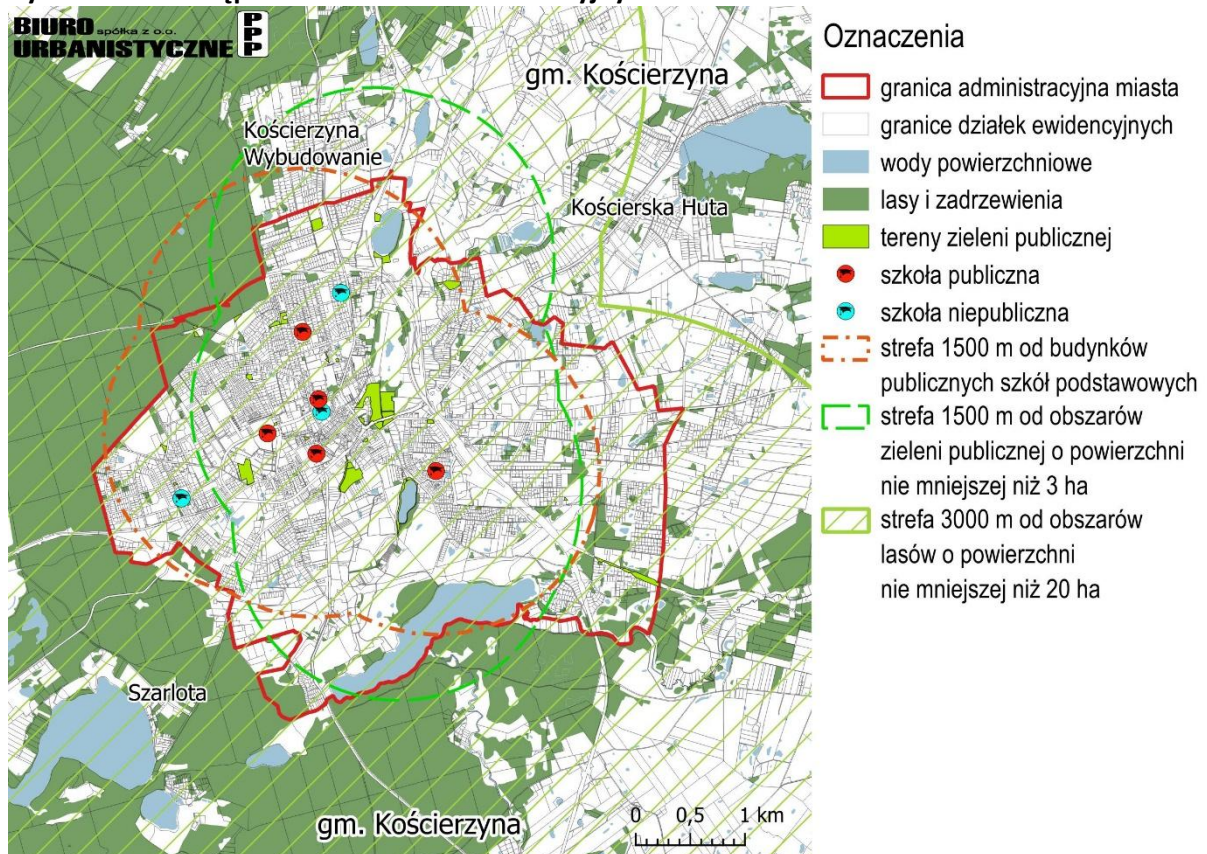
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUGiK

#### 4.1.2. Dostęp do szkół podstawowych i terenów rekreacyjnych

##### Dostęp do edukacji w tym szkół podstawowych

Zgodnie z art. 13f ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przez zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej rozumie się położenie działki ewidencyjnej na terenie miasta w odległości nie większej niż 1500 m, liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku publicznej szkoły podstawowej. Większość zabudowań miasta Kościerzyna, mieści się w promieniu 1500 m od publicznych szkół podstawowych. Szkoły zlokalizowane są przy głównych ciągach komunikacyjnych, w związku z czym dostępność ogólnodostępnymi trasami dla pieszych jest zapewniona. W odległości większej niż 1500 m od szkół publicznych podstawowych znajduje się zabudowa mieszkaniowa we wschodniej części miasta, a także ta w bliskiej odległości od południowej i zachodniej granicy miasta. Uzupełnienie oferty edukacyjnej w mieście stanowią szkoły prywatne a także szkoły zlokalizowane w miastach sąsiednich.

Rysunek 16. Dostęp do szkół i terenów rekreacyjnych



Źródło: Opracowanie własne

##### Dostęp do terenów rekreacyjnych w tym obszarów zieleni publicznej

Obszar zieleni publicznej to ogólnodostępny teren o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha pokryty roślinnością, wyposażony w infrastrukturę techniczną i rekreacyjną, w szczególności park, zieleniec, ogród jordanowski lub zabytkowy oraz las, będący w posiadaniu jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa. Do obszaru zieleni publicznej nie zalicza się zieleni towarzyszącej drogom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym.

Zgodnie z art. 13f ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:

- 1) 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz
- 2) 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha – liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.

Wokół miasta Kościerzyna w bezpośrednim sąsiedztwie jego południowych, zachodnich i częściowo północnych granic występują zwarte obszary terenów leśnych, północnych krańców Borów Tucholskich. W granicach miasta obszary leśne stanowią niewielki obszar, ale ich większa część to zwarte kompleksy o powierzchni ok. 32 ha na północy w rejonie ul. Strzelnica (część obszaru lasów stanowiący kompleks na terenie gminy wiejskiej). Taka bliskość zwartych kompleksów leśnych w bezpośrednim sąsiedztwie miasta stanowi o tym, że praktycznie całe miasto znajduje się w promieniu 3000 m od lasów o powierzchni większej niż 20 ha. Można zatem stwierdzić, że dostęp do terenów zieleni publicznej jest w mieście zapewniony w świetle ustawowym.

Dostęp do zieleni parkowej również można uznać za dobry w przestrzeni miasta. Na terenie miasta znajdują się obszary o statusie parku o powierzchni większej niż 3 ha.

Można wskazać dwa obszary, które pełnią funkcję rekreacyjną o charakterze parku miejskiego. Są to tereny zielone wokół dwóch jezior. Na północy jest to jezioro Gałęźne, przy którym znajduje się, przy jego południowym brzegu, kąpielisko miejskie. Wokół jeziora występują lasy, w których wyznaczono ścieżki piesze. Drugim terenem o statusie parku jest park rodzinny w sąsiedztwie j. Kaplicznego w centrum miasta. Przy północnym brzegu jeziora znajduje się urządzonej teren zielony z placem zabaw dla dzieci. Wokół jeziora wytyczone są ścieżki piesze przebiegające we wschodniej części przez tereny leśne. Ponadto w obszarze miasta znajduje się teren zieleni parkowej położony w centrum miasta za Urzędem Miasta i Starostwem Powiatowym na północ od ul. Wojska Polskiego. Jest to jednak teren zaniedbany i wymagający uporządkowania i kompleksowego zagospodarowania. Stanowi jednak w połączeniu z sąsiadującymi terenami sportowymi bardzo atrakcyjny obszar, który po kompleksowym zagospodarowaniu i urządzeniu może stanowić swoistą wizytówkę rekreacyjno-wypoczynkową miasta.

Do większych obszarów zaliczają się jeszcze park w rejonie ul. 8 Marca oraz tereny zielone (nieurządzone) na tyłach zabudowy usługowej w rejonie pomnika Józefa Wybickiego, które mają powierzchnię ok. 2 ha każdy. W mieście znajduje się ponadto szereg obszarów o statusie parku czy zieleni o tym charakterze, ale są to zdecydowanie tereny mniejsze, o powierzchni maksymalnie kilkuset metrów kwadratowych.

## **4.2. Infrastruktura transportowa**

### **4.2.1. Układ drogowy wg kategorii dróg**

#### **Drogi krajowe**

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 320 ze zm.), do dróg krajowych zalicza się: autostrady i drogi ekspresowe oraz drogi leżące w ich ciągach do czasu wybudowania autostrad i dróg ekspresowych, drogi międzynarodowe, drogi stanowiące połączenia zapewniające spójność sieci dróg krajowych, drogi dojazdowe do ogólnodostępnych przejść granicznych obsługujących ruch osobowy i towarowy, drogi alternatywne dla autostrad płatnych oraz drogi stanowiące ciągi obwodnicowe dużych aglomeracji miejskich. Miasto Kościerzyna obsługiwane jest przez jedną drogę krajową.

**Tabela 10. Wykaz dróg krajowych na terenie miasta Kościerzyna**

Lp.	Nr drogi	Klasa drogi
1.	20	GP

Źródło: [https://edziennik.gddkia.gov.pl/DU\\_GDDKIA/2024/8/akt.pdf](https://edziennik.gddkia.gov.pl/DU_GDDKIA/2024/8/akt.pdf) (dostęp: 24.02.2025 r.)

Droga krajowa nr 20 o długości ok 318 km, łączy Stargard z Gdynią. DK 20 stanowi obwodnicę miasta Kościerzyna, obwodnica ma długość 7,6 km i omija większość zabudowy miasta od południa. Na trasie znajdują się cztery węzły drogowe: Kościerzyna Zachód; Kościerzyna Południe- skrzyżowanie z DW nr 214; Kościerzyna Wschód- skrzyżowanie z DW nr 221; Wierzyca. W kierunku północnym droga przebiega przez Żukowo w kierunku Gdyni. W kierunku zachodnim droga przebiega przez Bytów, Szczecinek, Drawsko Pomorskie do Stargardu. Przebieg DK 20 sprawia, że jest to trasa typowo turystyczna, szczególnie w okresie letnim.

### Drogi wojewódzkie

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.), drogi wojewódzkie stanowią połączenia między miastami lub mającymi znaczenie dla województwa. Miasto Kościerzyna obsługiwane jest przez dwie drogi wojewódzkie.

**Tabela 11. Wykaz dróg wojewódzkich na terenie miasta Kościerzyna**

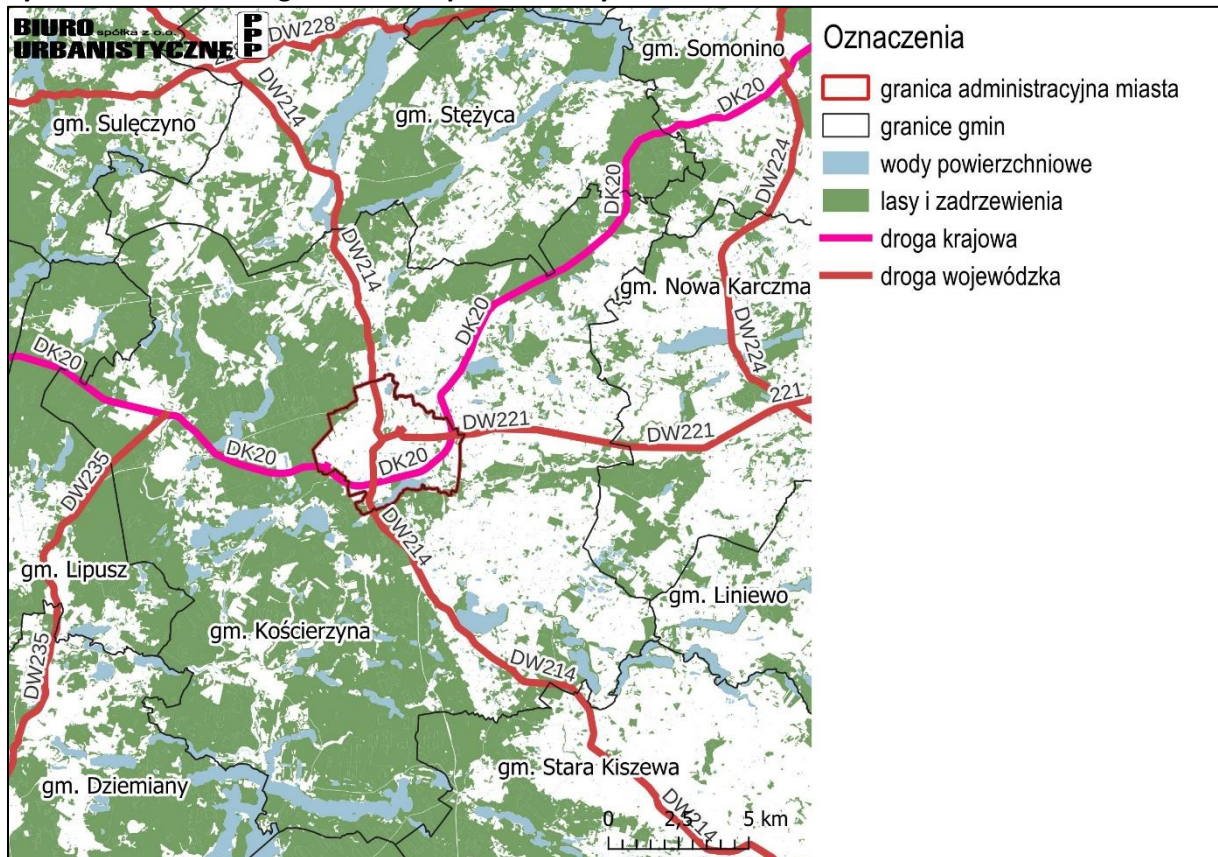
Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi
1.	214	Kartuska, Lubomira Szopińskiego, Klasztorna	G
2.	221	Przemysłowa	Z

Źródło: [https://www.zdw-gdansk.pl/files/1117/1577/2599/2024.04.19\\_ewidencja\\_drog.pdf](https://www.zdw-gdansk.pl/files/1117/1577/2599/2024.04.19_ewidencja_drog.pdf) (dostęp: 11.02.2025 r.)

Droga wojewódzka nr 214 o łącznej długości 170 km w województwach: pomorskim i kujawsko-pomorskim, łączy Łebę z Warlubiem. W Kościerzynie DW 214 odgrywa istotną rolę w lokalnym transporcie, łącząc miasto z innymi regionami. Droga posiada klasę G – główną. DW 214 kierując się na północ prowadzi w kierunku Łeby, przebiegając między innymi przez Wicko i Lębork, w kierunku południowym w stronę Warlubia, gdzie krzyżuje się z autostradą A1.

Droga wojewódzka nr 221 stanowi połączenie między Gdańskiem Orunią, a Kościerzyną. Łącznie droga mierzy 45 km i posiada klasę Z – zbiorczą. Droga przebiega przez między innymi Kowale (w gminie Kolbudy), Przywidz, Lubań i Nową Karczmę.

Rysunek 17. Układ dróg o znaczeniu ponadlokalnym



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT10K

### Drogi powiatowe

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 320 ze zm.), drogi powiatowe to drogi stanowiące połączenia miast będących siedzibami powiatów z siedzibami gmin i siedzib gmin między sobą.

Na podstawie uchwały Nr XVI/115/11 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 września 2011 r. w sprawie zaliczenia do kategorii dróg gminnych Miasta Kościerzyna dróg powiatowych zlokalizowanych na terenie miasta, przejęto od dnia 01 stycznia 2012 r. następujące drogi:

Tabela 12. Wykaz dawnych dróg powiatowych na terenie miasta Kościerzyna

	Nr drogi	Przebieg drogi (ul.)
1.	2421G	Kościuszki (od ul. 8-go Marca do ul. Marii Skłodowskiej-Curie)
2.	2422G	8-go Marca
3.	2423G	Świętojańska
4.	2424G	Rynek
5.	2425G	Gdańska
6.	2426G	Dworcowa
7.	2427G	Marii Skłodowskiej-Curie
8.	2428G	Zgromadzenia Ks. Zmartwychwstańców
9.	2429G	Alojzego Piechowskiego (od ul. Marii Skłodowskiej-Curie do Szpitala)

10.	2430G	Klasztorna (od ul. Wojska Polskiego do ul. Długiej)
11.	1931G	Strzelnica – Strzelecka – Józefa Wybickiego
12.	2403G	Leśna

Źródło: [https://bip.koscierzyna.gda.pl/fls/bip\\_pliki/2020\\_04/BIPF5A45DCC6C7F21Z/115\\_2011.pdf](https://bip.koscierzyna.gda.pl/fls/bip_pliki/2020_04/BIPF5A45DCC6C7F21Z/115_2011.pdf) (dostęp 11.02.2025 r.)

Następnie uchwała Nr XVI/115/11 z dnia 30 września 2011 r. została zmieniona uchwałą Nr XIX/137/11 Rady Miasta Kościerzyny z dnia 09 listopada 2011 r. wykreślono dwa ppkt k) i l), tym samym droga nr 1931G i 2402G zostały ponownie zaliczone do dróg powiatowych. Na terenie Gminy Miasta Kościerzyna obecnie przebiegają niewielkie fragmenty dwóch dróg powiatowe, są to drogi o klasie Z oraz L.

Następnie uchwała Nr XLVII/367/13 Rady Miasta Kościerzyny z dnia 23 czerwca 2013 r. droga nr 1931G została ponownie zaliczona do dróg gminnych.

Z kolei uchwała Nr LVII/508/22 Rady Miasta Kościerzyny z dnia 28 września 2022 r. droga nr 2403G t.j. ul. Leśną na odcinku od skrzyżowania z ul. Tadeusza Kościuszki do granicy administracyjnej miasta została zaliczona do dróg gminnych

Na terenie Gminy Miasta Kościerzyna obecnie nie przebiegają żadne drogi powiatowe.

### Drogi gminne

Publiczne drogi gminne stanowią kolejną kategorię dróg publicznych. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 320 ze zm.) do dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Zaliczenie danej drogi do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii zarządu powiatu, natomiast ustalenie przebiegu istniejących dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy.

**Tabela 13. Wykaz dróg gminnych na terenie miasta Kościerzyna**

Lp.	Ulica	Nr drogi	Dł. ulicy [m]	Lp.	Ulica	Nr drogi	Dł. ulicy [m]
1.	3 Maja	G185046G	353	105.	Matejki Jana	G185055G	877
2.	31 Stycznia	G185187G	329	106.	Mazurka Dąbrowskiego	G185189G	217
3.	66 Kaszubskiego Pułku Piechoty	G185188G	249	107.	Mestwina II	G185056G	127
4.	8 Marca	G185142G,G185142SG,G185142TG	1021	108.	Michałowicza Jana	G185125G	493
5.	Abrahama Antoniego	G185001G	551	109.	Michałowskiego Piotra	G185057G,G185057SG	290
6.	Asnyka Adama	G185002G	365	110.	Mickiewicza Adama	G185058G	586
7.	Bazowa	G185150G	436	111.	Miedziana	G185171G,G185171SG	146
8.	Biała	G185151G	195	112.	Miła	G185126G	84
9.	Błękitna	G185152G	490	113.	Miodowa	G185059G	322
10.	Bolduana Teodora	G185003G,G185003SG	372	114.	Młodokaszubów	G185078G	126
11.	Bolewskiej Marii	G185112G,G185112SG,G185112TG,G185112UG,G185112WG	565	115.	Młyńska	G185060G	374

12.	Borzyszkowskiego Franciszka	G185113G	168	116.	Modrzewiowa	G185068SG	920
13.	Brzechwy Jana	G185005G	343	117.	Moniuszki Stanisława	G185127G,G185127SG,G185127TG,G185127UG	955
14.	Brzozowa	G185006G	189	118.	Mostowa	G185172G,G185172SG	345
15.	Budowlanych	G185007G	600	119.	Nałkowskiej Zofii	G185061G	119
16.	Cegielnia	G185008G,G185008SG	990	120.	Norwida Cypriana Kamila	G185062G,G185062SG,G185062TG	1118
17.	Ceynowy Floriana	G185009G	410	121.	Nowa Młyńska	G185052G	78
18.	Chełmońskiego Józefa	G185114G,G185114SG	129	122.	Ogrodowa	G185063G	317
19.	Chłodna	G185010G,G185010SG	267	123.	Oliwkowa	G185108G	195
20.	Chojnicka	G185011G,G185011SG	1337	124.	Orzeszkowej Elizy	G185064G,G185064SG,G185064TG	311
21.	Chopina Fryderyka	G185153G	166	125.	Os. Tysiąclecia	G185065G,G185065SG	680
22.	Chrobrego Bolesława	G185068UG	344	126.	Osiedle za lasem	G185106G	665
23.	Czapliniec	G185012G,G185012SG,G185012TG	300		Paderewskiego Ignacego	G185197G	880
24.	Cztery Pory Roku	G185051SG	306	128.	Partyzantów	G185066G	214
25.	Damrota Ks. Konstantego	G185154G	47	129.	Piechowskiego Alojzego	G185067G	1286
26.	Derdowskiego Hieronima	G185013G	119	130.	Piłsudskiego Marsz. Józefa	G185128G	550
27.	Dębowa	G185014G,G185014SG	270	131.	Plebanka	G185068G,G185068TG	1705
28.	Długa	G185015G,G185015SG	341	132.	Powojowa	G185173G	540
29.	Drogowców	G185192G	1477	133.	Poziomkowa	G185174G	130
30.	Dunikowskiego	G185016G	511	134.	Prusa Bolesława	G185069G	196
31.	Dworcowa	G185146G,G185146SG,G185146TG	1737	135.	Przebendowskiego Ignacego	G185129G	283
32.	Fabryczna	G185191G	1446	136.	Przerwy - Tetmajera Kazimierza	G185093G	661
33.	Fałata Juliana	G185017G	287	137.	Ratuszowa	G185070G	66
34.	Fiołkowa	G185155G,G185155SG	145	138.	Reja Mikołaja	G185071G,G185071SG	312
35.	Fredry Aleksandra	G185115G	102	139.	Remusa	G185175G	135
36.	Gajowa	G185116G,G185116SG,G185116TG,G185116UG,G185116WG	604	140.	Reymonta Władysława	G185072G	258
37.	Gałczyńskiego Konstantego Ildefonsa	G185018G	315	141.	Rogali Tomasz	G185073G	885
38.	Gałęźna	G185156G	760	142.	Rolnicza	G185074G,G185074SG	328

39.	Gdańska	G185145G	181	143.	Różana	G185075G,G185075SG	364
40.	Glocka Władysława	G185157G	213	144.	Rynek	G185144G	205
41.	Gończy Jana	G185158G	453	145.	Rynkowa	G185076G	74
42.	Gostkowskich Jana i Stanisława	G185117G	153	146.	Rzemieślnicza	G185077G	332
43.	Grottgera Artura	G185019G,G185019SG	276	147.	Sasankowa	G185130G,G185130SG	314
44.	Gryfa Pomorskiego	G185020G,G185020SG	225	148.	Sędzickiego Franciszka	G185079G,G185079SG	681
45.	Gulgowskich Teodora i Izydora	G185021G,G185021SG,G185021TG,G185021UG,G185021WG	539	149.	Sienkiewicza Henryka	G185080G	470
46.	Gwiazdna	G185159G	374	150.	Sikorskiego Władysława	G185081G	418
47.	Hallera Józefa	G185111G,G185111SG	822	151.	Skargi Piotra	G185176G	251
48.	Heykego dr. Leona	G185022G,G185022SG	817	152.	Skarszewska	G185082G,G185082SG,G185195G	967
49.	Inżynierska	G185023G	1323	153.	Składowa	G185177G	188
50.	Jagiędzy Władysława	G185068WG	105	154.	Skłodowskiej - Curie Marii	G185147G,G185147SG	1402
51.	Jastaka Ks. Hilarego	G185160G	448	155.	Słodowa	G185083G	104
52.	Jaśminowa	G185161G	374	156.	Słoneczna	G185084G,G185084SG,G185084TG	1317
53.	Jereczka Chrystiana Ignacego	G185118G	218	157.	Słowackiego Juliusza	G185085G,G185085SG,G185085TG	837
54.	Jesionowa	G185024G	198	158.	Spichlerzowa	G185086G	66
55.	Jeziorna	G185025G	517	159.	Srebrzysta	G185178G	233
56.	Jeżynowa	G185162G	277	160.	Staffa Leopolda	G185087G	118
57.	Jodłowa	G185068G	1010	161.	Stalowa	G185179G,G185179SG	205
58.	Kalinowa	G185163G	436	162.	Staszica Stanisława	G185088G,G185088SG	664
59.	Kamienna	G185026G	268	163.	Stolarska	G185131G	208
60.	Kapliczna	G185027G,G185027SG,G185027TG	398	164.	Storczykowa	G185132G	640
61.	Karnowskiego Jana	G185028G	259	165.	Strzelecka	G185139G,G185139SG,G185139TG	1173
62.	Karpiowa	G185164G	114	166.	Strzelnica	G185138G	527
63.	Kasztanowa	G185029G,G185029SG,G185029TG,G185029UG	732	167.	Stwosza Wita	G185089G,G185089SG,G185089TG,G185089UG	1468
64.	Kazimierza Wielkiego	G185068VG	92	168.	Szkolna	G185090G,G185090SG	565
65.	Klasztorna	G185149G,G185149SG	2394	169.	Szulca Władysława	G185133G	83
66.	Klonowa	G185030G	82	170.	Szydlice	G185134G	271
67.	Kochanowskiego Jana	G185031G	218	171.	Szymanowskiego Karola	G185180G	92

68.	Kolejowa	G185032G,G185032SG,G185032TG	1303	172.	św. Jana Pawła II	G185074G	1517
69.	Kołatąja Hugo	G185033G,G185033SG	271	173.	Świerkowa	G185135G,G185135SG,G185135TG,G185135UG	641
70.	Konopnickiej Marii	G185034G,G185034SG,G185034TG,G185034VG	912	174.	Świętojańska	G185143G,G185143SG	407
71.	Konwaliowa	G185119G	861	175.	Świętopętka	G185091G,G185091SG,G185091TG,G185091UG	718
72.	Kopernika Mikołaja	G185035G,G185035SG	770	176.	Targowa	G185092G	181
73.	Kossaka Juliusza	G185036G,G185036SG	289	177.	Targowskiego Tomasa	G185181G	89
74.	Kościelna	G185037G,G185037SG,G185037TG	323	178.	Tatarkiewicza Jakuba	G185182G	252
75.	Kościuszki Tadeusza	G185141G,G185193G,G185194G	1043	179.	Tkaczyka Józefa	G185094G,G185094SG	296
76.	Kowalska	G185038G	114	180.	Topolowa	G185095G,G185095SG	315
77.	Krasickiego Ignacego	G185039G,G185039SG	233	181.	Towarowa	G185096G,G185096SG,G185096TG,G185096UG,G185096WG	2724
78.	Kraszewskiego Józefa Ignacego	G185040G,G185040SG	216	182.	Transportowców	G185097G,G185097SG,G185097TG	428
79.	Krótka	G185041G	411	183.	Traugutta Romualda	G185098G	169
80.	ks. Jerzego Popiełuszki	G185068TG,G185106G,G185106UG	724	184.	Tuwima Juliana	G185099G	275
81.	Ks. kardynała Stefana Wyszyńskiego	G185106G,G185106SG,G185106TG	746	185.	Wańkowicza Melchiora	G185100G,G185100SG,G185100TG	316
82.	Księżycowa	G185165G	265	186.	Wejhera Jakuba	G185101G	506
83.	Kupiecka	G185166G,G185166SG	318	187.	Widokowa	G185183G	161
84.	Landowskiego Ks. Władysława	G185167G	100	188.	Wiejska	G185102G	579
85.	Lassa Rudolfa	G185120G,G185120SG	344	189.	Wierzysko	G185103G,G185103SG,G185103TG,G185103UG	665
86.	Lawendowa	G185121G	419	190.	Witkacego	G185104G	97
87.	Legionów Polskich	G185042G,G185042SG,G185042TG	404	191.	Władysława Broniewskiego	G185004G	142
88.	Leśna	G185043G,G185196G	874	192.	Wnuka Mariana	G185184G	72
89.	Letnia	G185122G	145	193.	Wodna	G185105G,G185105SG	337
90.	Lipowa	G185044G,G185044SG	349	194.	Wojska Polskiego	G185193G	2220
91.	Lniskiego Klemensa	G185168G	259	195.	Wrzosowa	G185136G	789

92.	Łagodna	G185123G	128	196.	Wybickiego Józefa	G185140G,G185140SG	519
93.	Łakowa	G185045G	882	197.	Wyspiańskiego Stanisława	G185107G,G185107SG,G185107TG	1037
94.	Maczka Gen. Stanisława	G185169G	685	198.	Zagajnikowa	G185116WG	153
95.	Majkowskiego Aleksandra	G185047G	248	199.	Zakładowa	G185190G	646
96.	Malczewskiego Jacka	G185048G	182	200.	Zawilcowa	G185185G	102
97.	Malinowa	G185170G,G185170SG	376	201.	Zgromadzenia Księży Zmartwychwstańców	G185148G	193
98.	Mała Dworcowa	G185050G	416	202.	Zielona	G185108G	635
99.	Mała Kolejowa	G185051G	1036	203.	Złocista	G185186G	227
100.	Mała Młyńska	G185052G,G185052SG	240	204.	Źródłana	G185110G	88
101.	Małachowskiego Stanisława	G185049G	132	205.	Żeromskiego Stefana	G185109G	116
102.	Małczyńskiego Witolda	G185124G	392	206.	Żurawinowa	G185137G,G185137SG	1132
103.	Marchewicza Franciszka	G185053G,G185053SG,G185053TG	469				
104.	Markubowo	G185054G,G185054SG,G185054TG,G185054UG	2389				

Źródło: Dane udostępnione przez Urząd Miasta w Kościerzynie

Rysunek 18. Układ drogowy według kategorii dróg



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem BDOT10K oraz danych udostępnionych przez Urząd Miastai w Kościerzynie

### **Planowane inwestycje**

Strategia Rozwoju Miasta<sup>11</sup> wśród celów operacyjnych wymienia przedsięwzięcia z zakresu infrastruktury drogowej, które miałyby obejmować działania w zakresie:

- budowy infrastruktury drogowej odciążającej ruch w północnej części miasta;
- modernizacji i rozbudowy miejskiego układu ulicznego;
- polityki parkingowej minimalizująca deficyt miejsc postojowych;
- rozwoju nowoczesnych, zrównoważonych systemów komunikacji pieszej, rowerowej i powiązanej z nimi komunikacji publicznej dla poprawy warunków codziennej mobilności.

#### **4.2.2. Linie kolejowe**

Przez teren opracowania przebiegają dwie linie kolejowe:

- nr 201 - relacji Nowa Wieś Wielka-Gdynia Port przez Kościerzynę;
- nr 211 - Chojnice-Kościerzyna.

Linia kolejowa o nr 201 uznana została za linię o znaczeniu państwowym<sup>12</sup>. Jest to linia jednotorowa i nieelektryfikowana. W najbliższych latach ma zostać zrealizowana inwestycja (obecnie rozpoczęła się realizacja inwestycji), która zakłada dobudowanie drugiego toru i zelektryfikowanie linii. Średni ruch dobowy pociągów na przedmiotowych odcinkach Bąk-Kościerzyna oraz Kościerzyna-Somonino w 2024 r. wynosił odpowiednio: 2 i 22 pociągi w tym po 1 pociągu towarowym. W związku z modernizacją linii kolejowej do układu dwutorowego, zakłada się podniesie prędkości maksymalnej dla pociągów pasażerskich do 160 km/h oraz dla pociągów towarowych do 120 km/h, elektryfikację linii, rozbiórkę oraz budowę obiektów inżynierskich, przebudowę układów drogowych oraz zabudowę zdalnego (komputerowego) systemu sterowania ruchem kolejowym.

Odpowiednio na linii kolejowej nr 211 Chojnice-Kościerzyna, odcinek Lipusz-Kościerzyna, średni ruch dobowy pociągów na przedmiotowym odcinku w 2024 r. wyniósł 8 pociągów, w tym 1 towarowy.

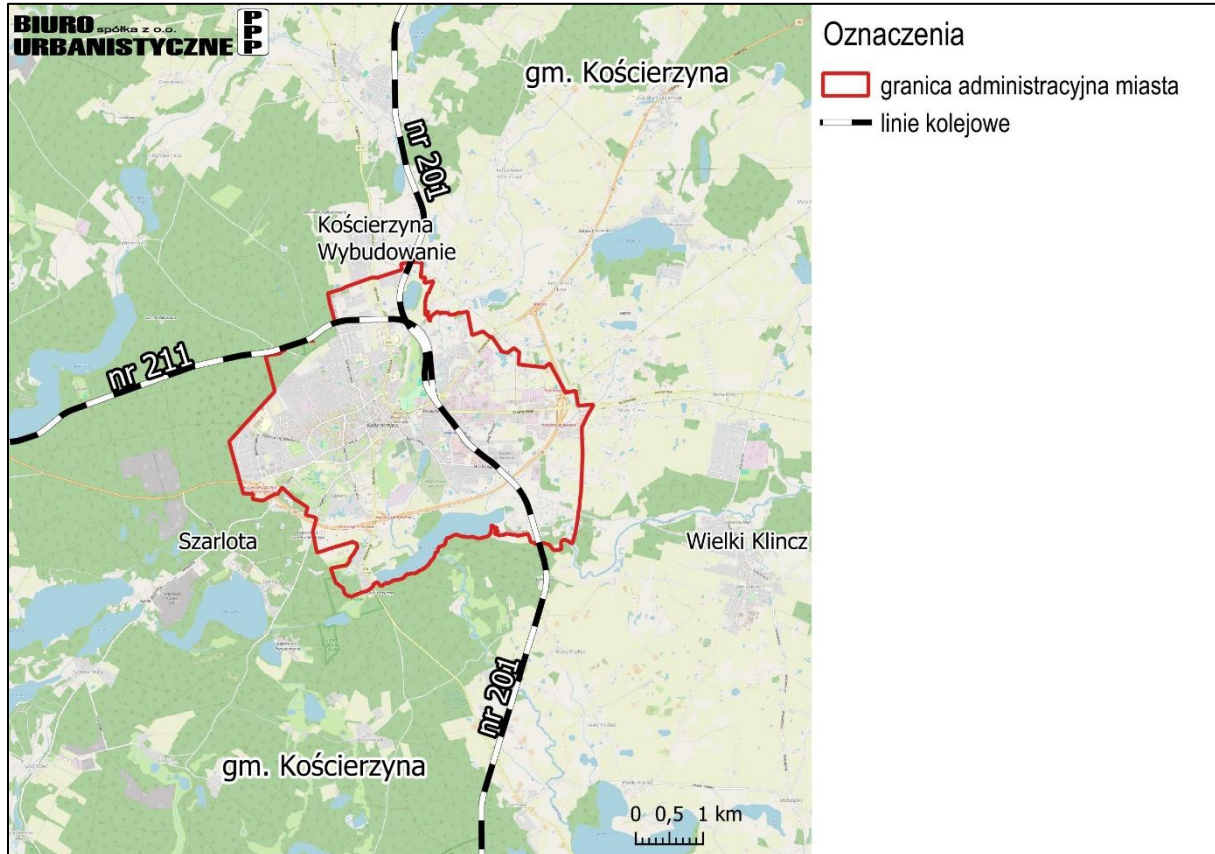
Obie linie obsługiwane są przez stację kolejową Kościerzyna. Linie kolejowe w Kościerzynie stanowią część Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (PKM) i są obsługiwane przez PKP Szybką Kolej Miejską oraz przez POLREGIO. Pociągi z/do Gdyni są w Kościerzynie skomunikowane z pociągami do/z Chojnic. Przez Kościerzynę przejeżdżają również pociągi towarowe.

---

<sup>11</sup> Strategia Rozwoju Miasta Kościerzyna 2030 – dokument w opracowaniu

<sup>12</sup> rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz.U. 2019 poz. 899)

Rysunek 19. Przebieg linii kolejowych przez miasto Kościerzyna



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem BDOT10K na podkładzie OpenStreetMap

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego (Pismem znak IOS2.2111.119.2025.BS.2 z dnia 7.02.2025 r.), PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. wniosły o wyznaczenie w planie strefy komunikacyjnej związanej z istniejącą i planowaną infrastrukturą kolejową, w ramach obszaru kolejowego oraz przyległego pasa gruntu.

Zgodnie z art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 697), obszar kolejowy to powierzchnia gruntu określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy. Natomiast zgodnie z art. 4 pkt 3) przyległy pas gruntu to grunty wzdłuż linii kolejowych, usytuowane po obu ich stronach, przeznaczone do zapewnienia bezpiecznego prowadzenia ruchu kolejowego. Art. 53 ust. 2. ww. ustawy określa odległości, które należy zachować od obszaru kolejowego - budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. wnioskuje także o wykluczenie możliwości realizacji w strefie komunikacyjnej funkcji chronionych przed hałasem i o wykluczenie w strefach planistycznych wyznaczonych w bezpośrednim sąsiedztwie ww. strefy komunikacyjnej w szczególności: strefy mieszkaniowej, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych oraz terenów związanych z wielogodzinnym pobytom dzieci i młodzieży.

Wnioskuje także o uwzględnieniu przy planowaniu rozwoju przestrzennego gminy wymogów przepisów odrębnych, w tym: ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków

dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie.

W odpowiedzi na zawiadomienie, pismem znak r., PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Centrala oraz PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami (pismem znak KNGd.6521.14.2025.JK/5 z dnia 29.01.2025 r.) informuje o działkach znajdujących się w użytkowaniu wieczystym przez PKP PLK S.A., które stanowią obszar kolejowy i teren zamknięty na podstawie Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dn. 18.09.2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz.MI.2020 poz. 38 ze zmianami) oraz wnioskuje o objęcie nieruchomości obszarem uzupełnienia zabudowy.

### **Planowanie inwestycyjne**

PZPWP 2030<sup>13</sup> wymienia jako jedno z działań inwestycyjnych w odniesieniu do infrastruktury:

- elektryfikacja linii nr 201 oraz budowę drugiego toru na liniach nr 201.

Pismem znak IOS2.2111.119.2025.BS.2 z dnia 7.02.2025 r., stanowiącym odpowiedź na zawiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego gminy, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. wymieniają najistotniejsze planowane inwestycje z zakresu infrastruktury kolejowej na terenie miasta:

- budowa wieży GSMR, która zlokalizowana ma być w km 138,780 na linii kolejowej nr 201 na działce nr189/2, obręb 2 Kościerzyna, o planowanej wysokości całkowitej do ok. 45,00 m;
- „Prace na odcinku Kościerzyna- Gdynia” na odcinku linii kolejowej nr 201 od km 135,400 do km 145,848 w ramach przedsięwzięcia pn. „Prace na alternatywnym ciągu transportowym Bydgoszcz - Trójmiasto”;
- Projekt pn. „Rewitalizacja linii kolejowej nr 211 odcinek Lipusz - Kościerzyna i linii kolejowej nr 212 odcinek Lipusz - Bytów”, dla którego została przygotowana dokumentacja przygotowawcza.

Zakres przedsięwzięcia „Prace na alternatywnym ciągu transportowym Bydgoszcz - Trójmiasto” obejmuje m.in. modernizację linii kolejowej do układu dwutorowego, przebudowę stacji Kościerzyna, elektryfikację, budowę podstacji trakcyjnej w Kościerzynie, budowę energetycznej linii potrzeb nietrakcyjnych, likwidację przejazdów na poziomie szyn, budowę obiektów inżynieryjnych, przebudowę układów drogowych i budowę parkingów, budowę przejścia podziemnego na stacji Kościerzyna, modernizację systemu sterowania ruchem kolejowym oraz podniesienie prędkości maksymalnej dla pociągów.

#### **4.2.3. Infrastruktura integracji transportu pasażerskiego**

Na transport pasażerski w mieście składa się:

- linia kolejowa nr 201 i linia kolejowa nr 211, ze stacją kolejową obsługującą pociągi regionalne (w relacji Kościerzyna-Chojnice oraz relacji Nowa Wieś Wielka-Gdynia Port);
- sieć linii autobusowych PKS;
- sieć linii autobusowych komunikacji miejskiej.

---

<sup>13</sup> Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030

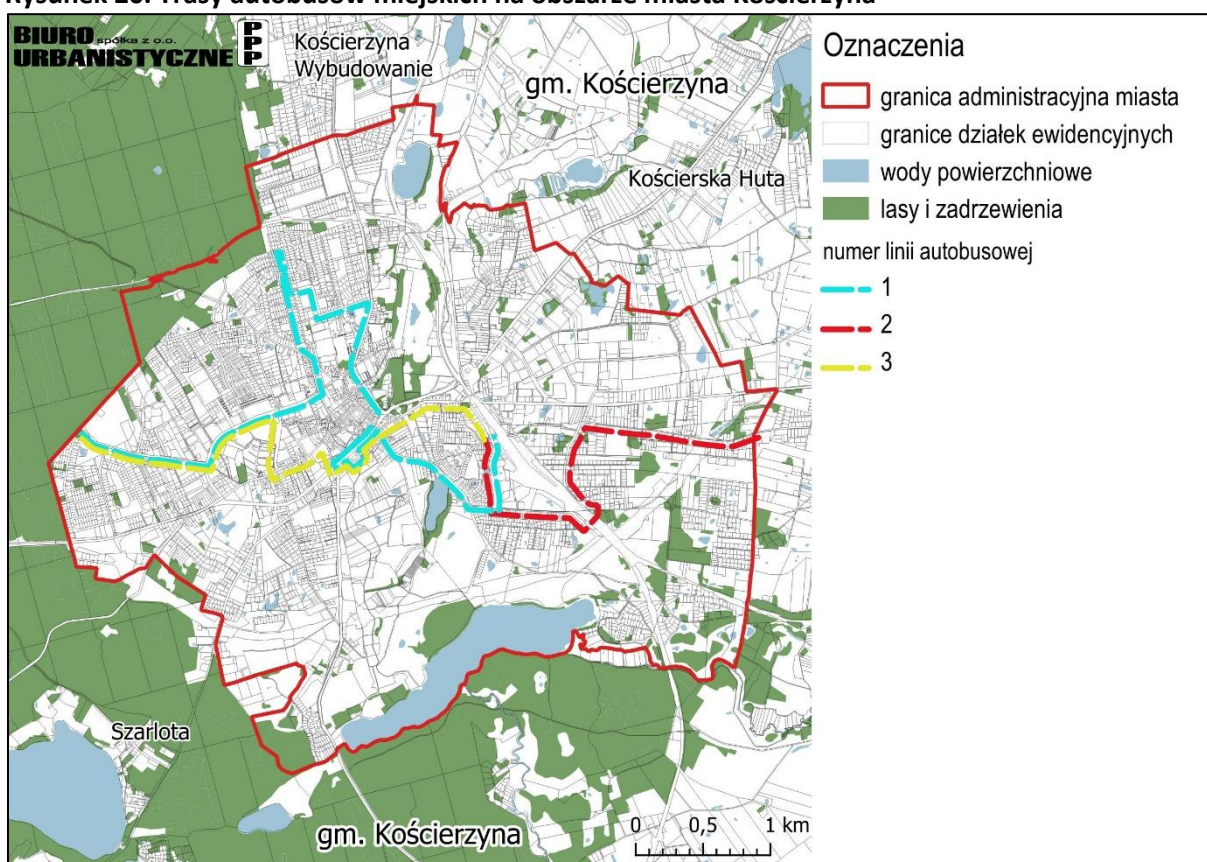
W mieście funkcjonuje 18 linii autobusowych PKS, kursują na trasach w obie strony do: Chojnic, Gdańska, Podjaz, Sulęcyna, Łubiany, Tuszków, Starogardu Gdańskiego, Sarnów, Wielkiego Klincza, Starej Kiszewy, Garczyna Liniewskiego, Wysina, Sztorfowej Huty, Nowej Karczmy<sup>14</sup>.

Autobusy komunikacji miejskiej, kursują w ramach 3 linii, które zapewniają połączenia na obszarze miasta Kościerzyny:

- Dworzec PKP-Szpital; Szpital-Dworzec PKP;
- Towarowa - Dworzec PKP; Dworzec PKP-Towarowa;
- Dworzec PKP-Szpital; Szpital-Dworzec PKP.

Za obsługę komunikacji miejskiej odpowiedzialny jest zewnętrzny przewoźnik – Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej S.A. w Starogardzie Gdańskim, przy użyciu autobusów, które są w posiadaniu miasta. Transport miejski jest bezpłatny dla użytkowników i swoim zasięgiem obejmuje wszystkie większe osiedla, dworzec PKP oraz szpital.

**Rysunek 20. Trasy autobusów miejskich na obszarze miasta Kościerzyna**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://koscierzynarozklad.pl/> (dostęp: 11.02.2025 r.)

### Węzły i przystanki integracyjne

Warunkiem dla efektywnej i sprawnej obsługi struktur osadniczych transportem zbiorowym jest utworzenie systemu węzłów przesiadkowych integrujących różne rodzaje transportu. Należy przez to rozumieć miejsca umożliwiające dogodną zmianę środka transportu, wyposażone w odpowiednią dla obsługi podróży infrastrukturę.

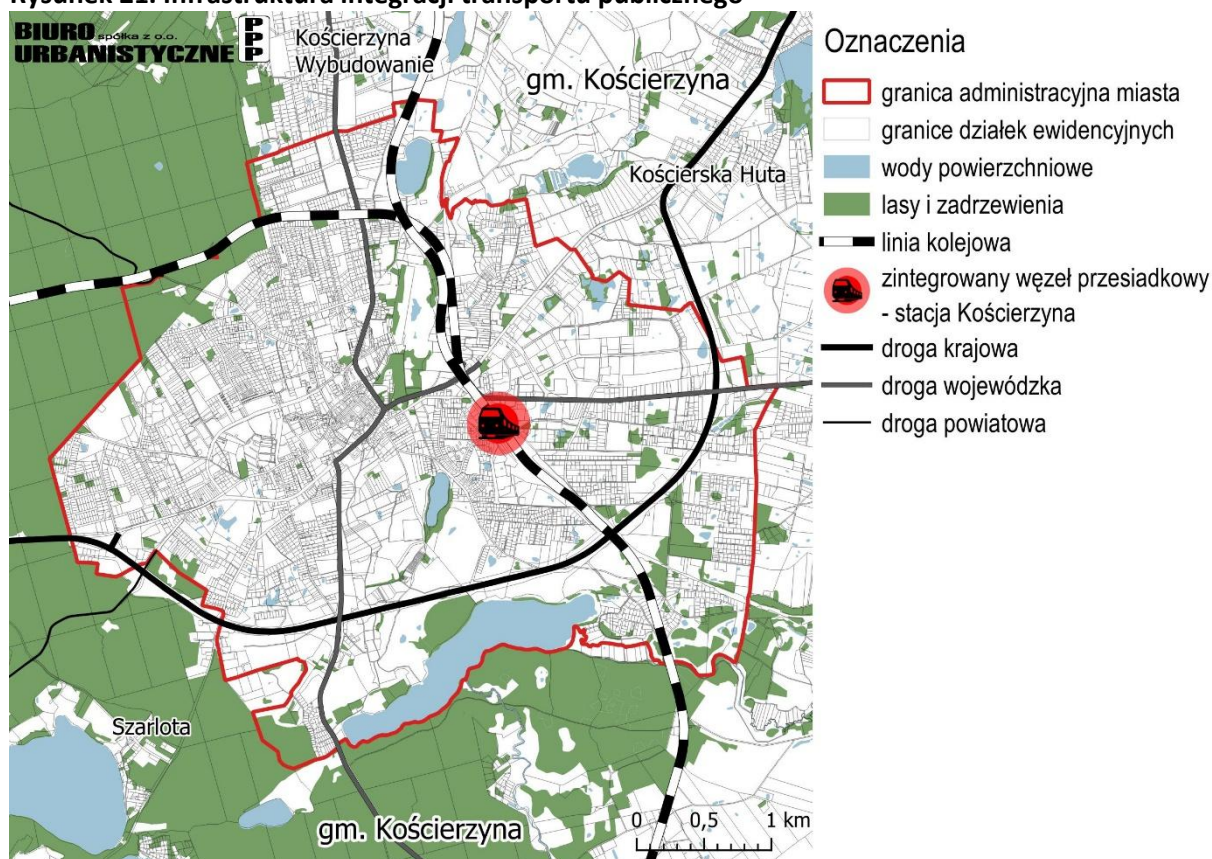
<sup>14</sup> <https://www.website.pks-starogard.pl/rozklady-jazdy-koscierzyna-2/> (dostęp: 11.02.2025 r.)

Realizując w Kościerzynie zasadę hierarchizacji węzłowej infrastruktury służącej integracji transportu pasażerskiego w rejonie stacji i przystanków kolejowych oraz dworców autobusowych PZPWP 2030 przewiduje następujące elementy:

- węzły integracyjne regionalne (R), w tym Kościerzyna, obsługują kilka powiatów i integrują transport kolejowy, autobusowy regionalny i miejski oraz transport indywidualny.

W latach 2014-2020 zrealizowano projekt pn. "Budowa węzła integracyjnego w Kościerzynie połączona z rewitalizacją i adaptacją dworca kolejowego oraz utworzeniem komunikacji zbiorowej w Powiecie Kościerskim", którego głównym celem była poprawa efektywności systemu transportowego na terenie obszaru powiatu kościerskiego. Inwestycja powstała w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020 i dofinansowana była z Europejskiego Funduszu Rozwoju UE. Projekt składał się z czterech części w ramach, których: zrewitalizowano i zaadaptowano dworzec kolejowy, zagospodarowano teren węzła integracyjnego; wybudowano linie transportu rowerowego, zakupiono tabór autobusowy (5 sztuk)<sup>15</sup>.

**Rysunek 21. Infrastruktura integracji transportu publicznego**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie PZPWP 2030, z wykorzystaniem BDOT10K

### 4.3. Infrastruktura techniczna

#### 4.3.1. Zaopatrzenie w wodę

Za eksploatację sieci wodociągowej w mieście odpowiada Miejskie Przedsiębiorstwo Infrastruktury „KOS-EKO” sp. z o.o. w Kościerzynie, gdzie Gmina Miasta Kościerzyna posiada 100% udziałów. Przedsiębiorstwo dostarcza wodę, na terenie miasta Kościerzyna, z ujęcia komunalnego

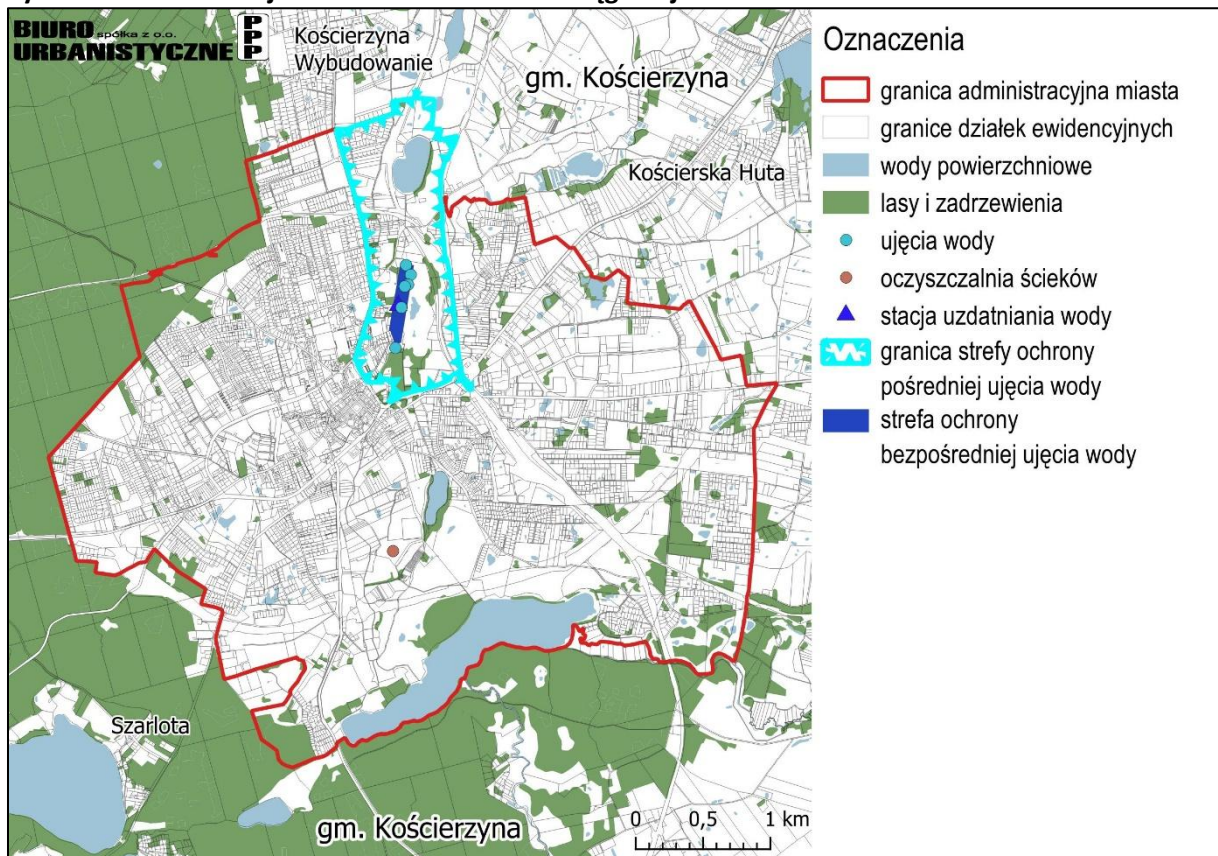
<sup>15</sup> <https://mapadotacji.gov.pl/projekty/767061/> (dostęp:12.02.2025)

zlokalizowanego przy ul. Jeziornej. Ujęcie składa się z sześciu czynnych studni głębinowych oraz stacji uzdatniania wody. Woda z poszczególnych studni trafia do stacji uzdatniania, gdzie jest napowietrzana i poddawana filtracji, w celu zapewnienia odpowiedniej jej jakości (usunięcie z wód podziemnych żelaza i manganu oraz siarkowodoru i metanu), a następnie odkażana za pomocą działającej bakteriobójczej lampy promieniowania UV. Woda uzyskując właściwe parametry, rozprowadzana jest do mieszkańców poprzez sieć wodociągową.

W odpowiedzi na zawiadomienie Miejskie Przedsiębiorstwo Infrastruktury „KOS-EKO” (pismo znak L.dz.194/KW/2025/TB/AWL z 06.02.2025 r.), informuje o zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

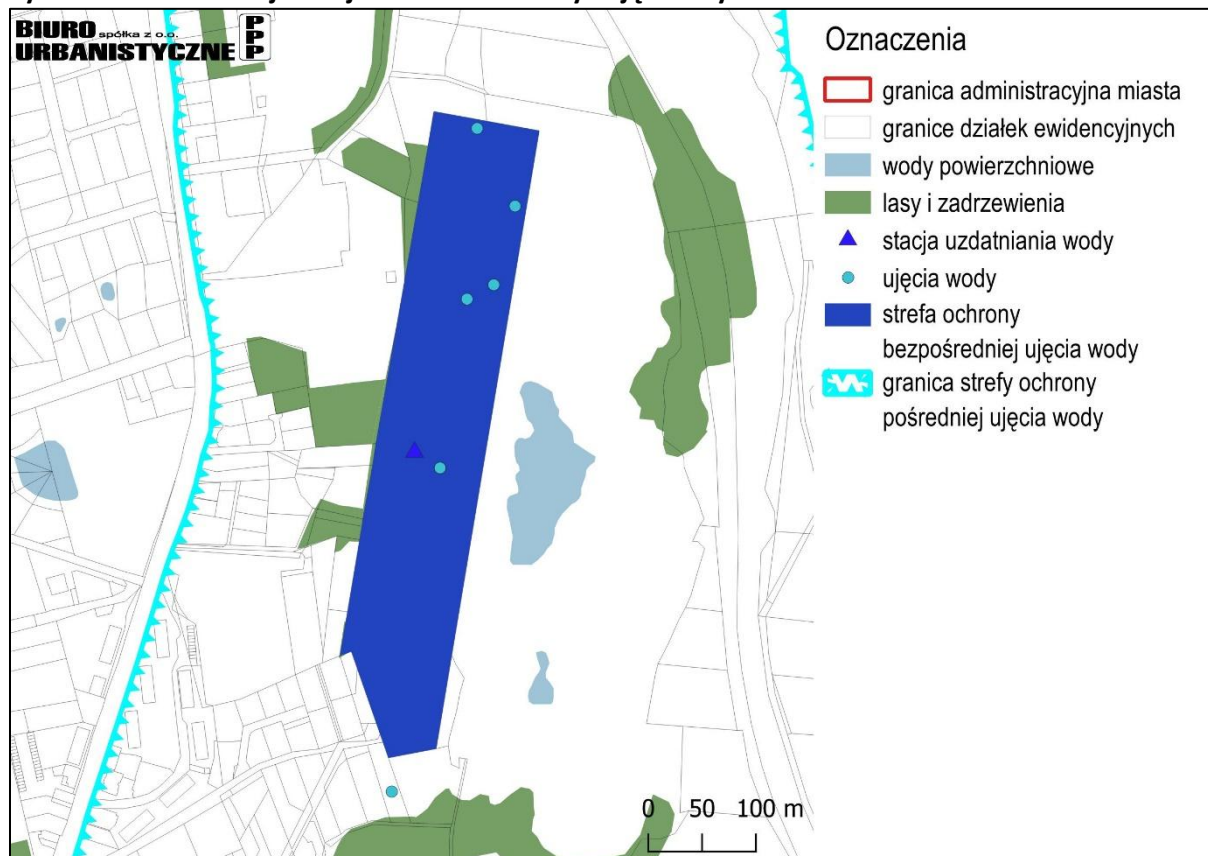
- zaopatrzenie w wodę pochodzi z wodociągu miejskiego, do czasu doprowadzenia sieci wodociągowej możliwe jest zaopatrzenie w wodę przez własne ujęcie;
- rozbudowę i modernizację istniejącej sieci należy realizować w miarę postępu zainwestowania;
- obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rysunek 22. Lokalizacja elementów sieci wodociągowej**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUGiK i mapy zasadniczej

Rysunek 23. Lokalizacja stacji uzdatniania wody i ujęć wody



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUGiK i mapy zasadniczej

#### 4.3.2. Odprowadzanie ścieków komunalnych

Kanalizacja na terenie miasta działa w oparciu o system kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-pompowej. Za obsługę sieci kanalizacji sanitarnej odpowiada także MPI „KOS-EKO” w Kościerzynie. System składa się z sieci kanalizacyjnej i 20 lokalnych przepompowni i dwóch kolektorów grawitacyjnych. Do sieci kanalizacyjnej dostęp ma 98% mieszkańców miasta, część budynków nie ma dostępu do kanalizacji i korzysta ze zbiorników bezodpływowych (szamb), które są następnie asenizowane. Ścieki z terenu miasta odprowadzane są do miejskiej oczyszczalni ścieków znajdującej się przy ulicy Markubowo, jest to mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia typu A2/O z podwyższonym usuwaniem biogenów, skąd oczyszczone ścieki odprowadzane są do ciekłu Bibrowa.

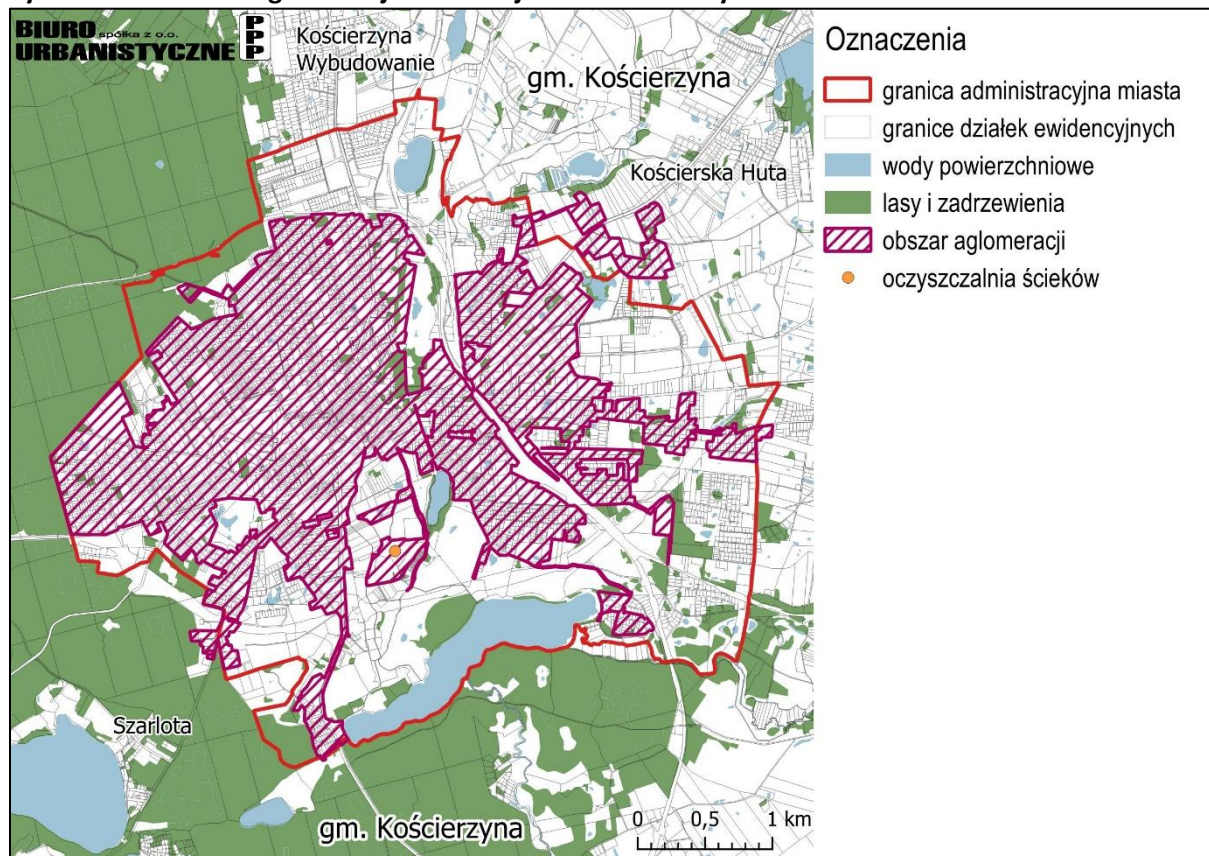
Na terenie gminy wyznaczona została „Aglomeracja Kościerzyna”, która na mocy uchwały Rady Miasta Kościerzyna o Nr XXX/290/20, zastąpiła dotychczasowe informacje o wielkości i granicach aglomeracji. Granica została dostosowana do zewnętrznych granic działek ewidencyjnych zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy, skanalizowanych albo przewidzianych do skanalizowania. Aglomeracja Kościerzyna obsługiwana jest przez jedną oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną na południu miasta na prawym brzegu rzeki Bibrowa.

W odpowiedzi na zawiadomienie Miejskie Przedsiębiorstwo Infrastruktury „KOS-EKO” (pismo znak L.dz.194/KW/2025/TB/AWL z 06.02.2025 r.), informuje o zasadach odprowadzania ścieków sanitarnych:

- Ścieki bytowe i komunalne odprowadzane są w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;

- Dla terenów położonych w granicach aglomeracji ściekowej obowiązuje odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- Wyklucza się zrzut ścieków bytowych, komunalnych do gruntu i wód powierzchniowych bez oczyszczenia;
- Dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do podczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na terenie inwestora.

**Rysunek 24. Obszar Aglomeracji ściekowej miasta Kościerzyna**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Uchwały Rady Miasta Kościerzyna o NR XXX/290/20 z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Kościerzyna i likwidacji dotychczasowej Aglomeracji Kościerzyna

### 4.3.3. Kanalizacja deszczowa

Kościerzyna posiada system kanalizacji deszczowej, który zbiera i oczyszcza wody opadowe, a następnie odprowadza je siecią kanałów deszczowych poprzez ciek, rowy i zbiorniki retencyjne zlokalizowane w zlewni rzeki Bibrowej. Część wód opadowych jest retencjonowana w szczelnych i infiltracyjnych zbiornikach retencyjnych, które znajdują się przy ulicach Józefa Hallera, Tadeusza Kościuszki, Żurawinowej, Osiedle Tysiąclecia, Bolewskiej, Gałęźnej, Łąkowej, Zielonej, Stanisława Moniuszki oraz Mikołaja Reja. Ponadto, na terenie miasta istnieją mniejsze układy kanalizacji deszczowej oraz pojedyncze kanały z wylotami do cieków.

Obecnie realizowany jest „Projekt Ochrony przed powodzią oraz poprawa jakości wód zlewni Wierzycy na terenie miasta Kościerzyna”, który ma szczególne znaczenie ze względu na przepływającą przez miasto rzekę Bibrową. Rzeka ta jest w dużej mierze skanalizowana, co zwiększa ryzyko powodzi i podtopień. Projekt składa się z czterech etapów – trzy z nich dotyczą budowy kanalizacji deszczowej w mieście, natomiast czwarty obejmuje regulację zlewni rzeki Bibrowej, w tym odbudowę koryta rzeki, budowę zbiornika retencyjnego, wykonanie drenażu podziemnego

do rowu melioracyjnego oraz budowę przepustów na rzece. Dzięki realizacji tego projektu Kościerzyna zyska lepszą ochronę przed powodzią oraz poprawi jakość swoich wód.

Ponadto planuje się przystąpić do zaprojektowania i zrealizowania dwóch kolejnych inwestycji pod nazwą:

- Budowa kanalizacji deszczowej oraz zbiorników retencyjnych z urządzeniami podczyszczającymi, przepompowniami wód deszczowych terenu położonego w rejonie ul. Chojnickiej, Spokojnej, Cegielnia;
- Budowa systemu retencyjno-filtrującego na głównym wlocie wód opadowych w Kościerzynie oraz układu oczyszczającego wody deszczowe z uwzględnieniem Programu Funkcjonalno-Użytkowego dla zlewni SP 4 i SP 5.

#### **4.3.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Miasto Kościerzyna zaopatrywane jest w energię elektryczną przez Energa Operator S.A, poprzez istniejącą sieć energetyczną, do jedynej w mieście Głównego Punktu Zasilania (GPZ), zlokalizowanego na działce nr 74/6 obręb 0003, przy ul. Przemysłowej, wyposażonego w trzy transformatory, każdy o mocy 25MVA. Energia dostarczana jest za pomocą trzech linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110/15 kV:

- relacja Nr. 1442 Kościerzyna- Skarszewy;
- relacja Nr. 1466 Kościerzyna- Sierakowice;
- relacja Nr. 1433 Kościerzyna- Kiełpino.

Dla linii elektroenergetycznych obowiązują pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii) dla linii WN 110 kV oraz 14 m (po 7 m od osi linii) dla napowietrznych linii SN 15 kV. Zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 110, 15 kV należy uzgodnić z jej zarządcą.

Poza infrastrukturą zasilającą, system elektroenergetyczny miasta tworzy infrastruktura techniczna sieci rozdzielczej SN oraz infrastruktura techniczna niskiego napięcia nn. W roku 2010 na terenie miasta została wybudowana dodatkowa rozdzielnia PZ o mocy 15/15 kV, zasilana dwoma liniami SN z GPZ. Ponadto na terenie miasta zlokalizowanych jest ponad 100 stacji transformatorowych SN/nn o napięciu 15/0,4 kV. W planie miejscowym terenu pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki, Wojska Polskiego, Klasztorną, obwodnicą miasta i zachodnią granicą miasta w Kościerzynie w rejonie węzła Kościerzyna Zachód zgodnie z warunkami Energa Operator wyznaczono miejsce pod lokalizację nowego GPZ na terenie miasta. Wprowadzono także ustalenia umożliwiające poprowadzenie linii 110 kV łączącej istniejący GZP na terenie miasta z projektowanym.

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miasta Kościerzyna, Energa Operator S.A pismem znak EOP/PK/3/2025/01/002951 z dnia 27.01.2025 r., wskazał planowane inwestycje w ramach sieci elektroenergetycznej na przedstawionym terenie:

- budowę nowego GPZ 110/15 kV „GPZ Kościerzyna II” w rejonie węzła zachód, obręb 07,
- budowę linii 110kV, po trasie istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia, łączący projektowany GPZ z istniejącą instalacją wraz z budową sieci transformatorowych w zależności od potrzeb.

Obecnie inwestycja jest na etapie koncepcji, a przewidziany termin realizacji prac przypada po roku 2031.

#### 4.3.5. Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie miasta mieszkańcy Kościerzyny zaopatrywani są w ciepło przez miejski system ciepłowniczy oraz za pomocą indywidualnych kotłowni, gdzie nośnikiem energii jest węgiel, ekogroszek, drewno, olej opałowy, gaz ziemny, pompy ciepła bądź też energia elektryczna. Na terenie miasta sieć ciepłownicza, w której nośnikiem ciepła jest woda o maksymalnej temperaturze 120°C, zasilana jest przez źródło ciepła zlokalizowanego przy ul. Tetmajera 3, oznaczonego K-1. W okresie największego poboru mocy w sezonie grzewczym lub okresie letnim, uruchamiane jest także źródło ciepła oznaczone K-3 przy ul. Piechowskiego 36<sup>16</sup>. Kotłownia K-2 na wniosek Spółki z dnia 24.02.2021, została wykreślona z koncesji na wytwarzanie ciepła z uwagi na nieprzydatność eksploatacyjną. Przesyłanie i dystrybucja ciepła odbywa się za pośrednictwem sieci ciepłowniczej oraz poprzez indywidualne i grupowe węzły cieplne. Właścicielem i zarządcą miejskiego systemu ciepłowniczego w 100% jest Miejskie Przedsiębiorstwo Infrastruktury „KOS-EKO” Sp. z o.o.

W odpowiedzi na zawiadomienie Miejskie Przedsiębiorstwo Infrastruktury „KOS-EKO” (pismo znak L.dz.194/KW/2025/TB/AWL z 06.02.2025 r.), informuje o zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:

- na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło na obszarze objętym dostępem do sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci miejskiej dopuszcza się inne źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, zdalaczynne lub ze źródeł odnawialnych.

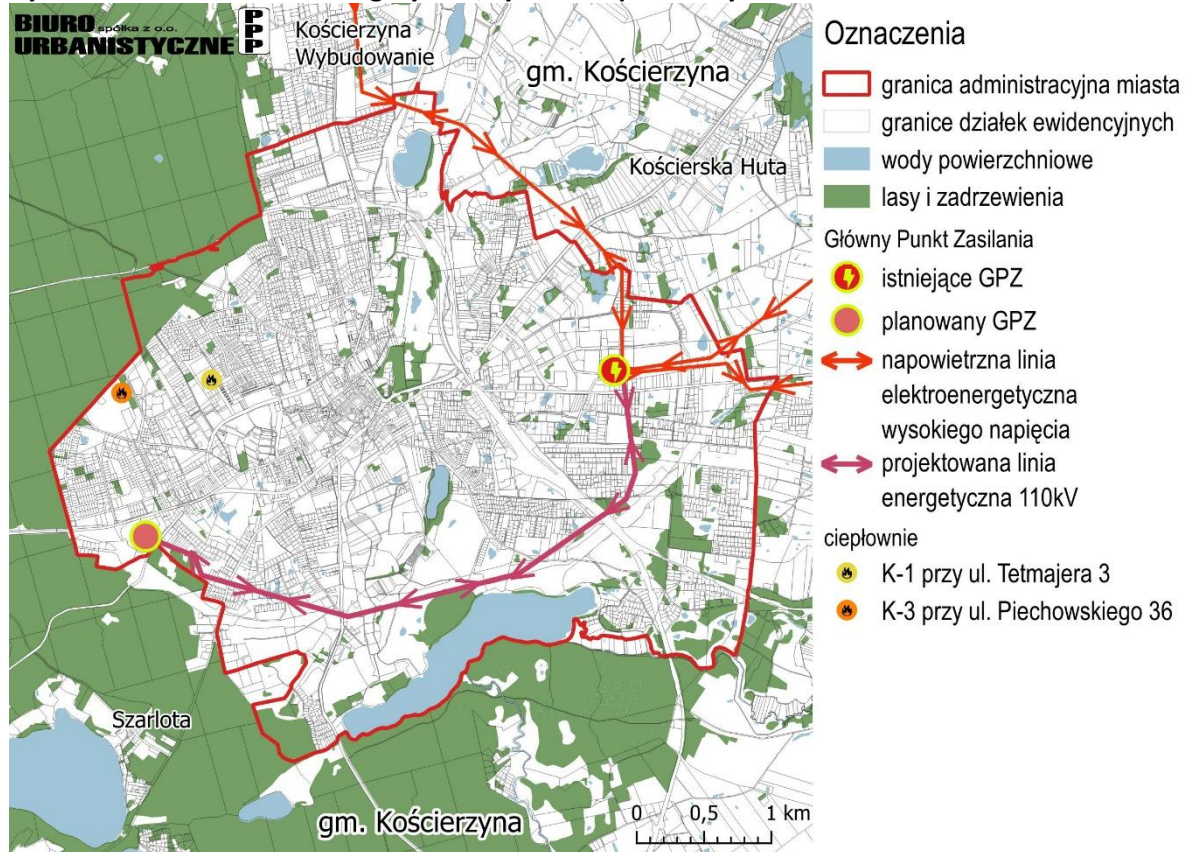
Ponadto Miejskie Przedsiębiorstwo Infrastruktury „KOS EKO” wnioskuje o rozważenie w planie ogólnym zakresu funkcji działalność elektrociepłowni wraz z możliwością montażu źródeł OZE przekraczającej 500 kW tj. fotowoltaiki lub turbin wiatrowych. Wnioskuje również o wzięcie pod uwagę zamierzenia polegającego na budowie instalacji termicznego przetwarzania odpadów komunalnych. W ramach skutecznej optymalizacji procesów produkcji energii cieplnej kościerski system ciepłowniczy dąży do osiągnięcia statusu efektywnego systemu ciepłowniczego.

Przedsiębiorstwo bierze pod uwagę również konieczność dostosowania się do przepisów i dyrektyw (Polskich i Europejskich) dotyczących przeprowadzania transformacji energetycznej, w tym wdrażanie rozwiązań proekologicznych i niskoemisyjnych z wykorzystaniem źródeł OZE dla wytwórstwa ciepła i energii elektrycznej. W obszarze EC-1 przedsiębiorstwo posiada rezerwy na potrzeby budowy innych źródeł energii m.in. kotła na biomasę wraz z instalacjami towarzyszącymi (tj. w szczególności instalacja spalin, instalacja ciśnieniowa, system podawania i magazynowania paliwa). W tym celu postuluje się zweryfikowanie ustaleń parametrów zabudowy w planie ogólnym, które umożliwią rozwój zakładu zgodnie z ww. założeniami.

---

<sup>16</sup> Dane Miejskie Przedsiębiorstwo Infrastruktury "KOS-EKO" Sp. z o.o. <https://www.kos-eko.pl/cieplo/informacje/stan-sieci-cieplowniczej> (dostęp 07.02.2025)

Rysunek 25. Linie elektroenergetyczne, system ciepłowniczy



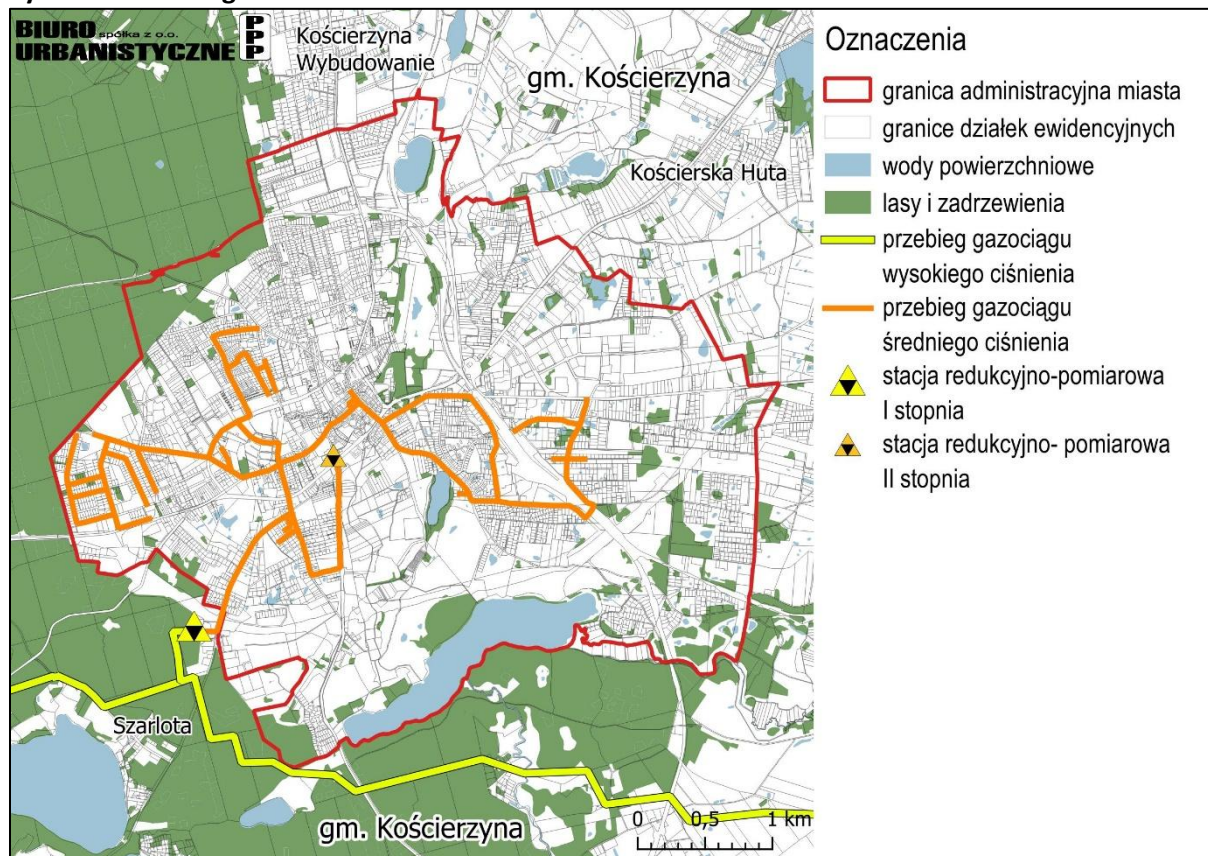
Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem BDOT10K

#### 4.3.6. Zaopatrzenie w gaz

Miasto Kościerzyna jest częściowo zgazyfikowane. Operatorem systemu dystrybucyjnego jest Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o. Zgodnie z danymi PSG<sup>17</sup>, stopień gazyfikacji gospodarstw domowych wynosi 7,34%. Miasto zasilane jest w gaz ze stacji wysokiego ciśnienia Q=5 000 m<sup>3</sup>/h – Kościerzyna ul. Cegielna, gdzie ciśnienie gazu po zredukowaniu rozprowadzane jest siecią gazową średniego ciśnienia. Stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia znajduje się poza obszarem miasta, stacja redukcyjno-pomiarowa II stopnia znajduje się w granicach administracyjnych miasta.

<sup>17</sup> [https://www.psgaz.pl/mapasystemu/PSG\\_data/index\\_2481.html](https://www.psgaz.pl/mapasystemu/PSG_data/index_2481.html) (dostęp: 07.02.2025 r.)

Rysunek 26. Sieci gazowe



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GAZ-SYSTEM S.A. oraz na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kościerzyna.

Gaz-System S.A. Oddział w Gdańsku terenie miasta nie ma gazociągów wysokiego ciśnienia i nie przewiduje się rozbudowy sieci gazowej wysokiego.

Z informacji Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. wynika, że:

- istnieje możliwość rozbudowy sieci na wnioski zainteresowanych;
- możliwe jest wykorzystanie paliwa gazowego do celów bytowych, grzewczych i technologicznych, jako niskoemisyjnego źródła ciepła.

Ponadto z informacji PSG wynika, że posiada na terenie miasta sieć dystrybucyjną gazu średniego ciśnienia.

#### 4.3.7. Gospodarka odpadami

Za odbiór odpadów komunalnych na terenie gminy miasta odpowiedzialnym jest MPI „KOS-EKO” w Kościerzynie. Miasto Kościerzyna wraz z całym powiatem kościerskim przypisane jest do Regionu Południowego

w Regionalizacji gospodarki odpadami komunalnymi w województwie pomorskim i wchodzi w skład Związku międzygminnego pod nazwą Związek Gmin Wierzyca.

W odpowiedzi na zawiadomienie Miejskie Przedsiębiorstwo Infrastruktury „KOS-EKO” (pismo znak L.dz.194/KW/2025/TB/AWL z 06.02.2025 r.), informuje, iż zgodnie z informacją od Zarządu Województwa Pomorskiego, w związku z opracowaniem Planu Zagospodarowania odpadami dla województwa pomorskiego 2030, w planie ogólnym należy uwzględnić:

- budowę bazy magazynowo- transportowej- teren oczyszczalni ścieków;
- budowę centrum przeladunkowego odpadów komunalnych- teren oczyszczalni ścieków;
- budowę instalacji termicznego przetwarzania odpadów komunalnych.

W ramach gminnego systemu, z gospodarstw domowych odbierane i zbierane są następujące frakcje odpadów komunalnych: papier, szkło, metale i tworzywa sztuczne, bio, resztkowe. Z terenu miasta odbierane są także odpady powstałe w wyniku oczyszczania miasta: odpady ulegające biodegradacji oraz odpady z czyszczenia ulic i placów.

Na terenie Kościerzyny zlokalizowana jest regionalna instalacja do przetwarzania odpadów komunalnych – odpady zielone (MPI KOS-EKO sp. z o.o.) a najbliższym położonym dużym RIPOK obejmującym mechaniczno-biologiczne przetwarzanie odpadów (MBP), zagospodarowanie odpadów zielonych i innych bioodpadów, składowanie pozostałości po MBP i sortowaniu odpadów jest Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych „Stary Las” sp. z o.o., znajdujący się w Starogardzie Gdańskim.

Dodatkowo poza odbiorem odpadów komunalnych, samorząd Kościerzyny realizuje „Program usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest z terenu miasta Kościerzyna na lata 2006 -2030”, w ramach, którego miasto oferuje demontaż wyrobów azbestowych i pokrywa całkowicie koszty załadunku, transportu i składowania odpadów zawierających azbest. Od początku realizacji programu z terenu miasta usunięto ponad 425,62 t odpadów zawierających azbest, do końca realizacji programu pozostało do usunięcia 443,17 t odpadów.

## **5. Audyt krajobrazowy**

Audyt krajobrazowy to szczególne narzędzie zarządzania krajobrazem. Jego celem jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie całego województwa wraz z określeniem cech charakterystycznych oraz oceną wartości każdego z nich. Badania realizowane w ramach audytu krajobrazowego zmierzają do wyznaczenia krajobrazów priorytetowych, czyli takich, które są szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne lub estetyczno-widokowe. Audyt krajobrazowy sporządzany jest dla obszaru całego województwa przy wykorzystaniu klasyfikacji i metodyki ustalonej w ramach rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych z dnia 11 stycznia 2019 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 537).

Dla województwa pomorskiego przyjęty został audyt krajobrazowy zgodnie z uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego.

Na terenie miasta Kościerzyna nie zostały wyznaczone żadne krajobrazy priorytetowe, ani projektowane formy ochrony przyrody lub zabytków.

## CZĘŚĆ II Bilans zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową

### 1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Metodę ustalenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową ustala Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zwanym dalej rozporządzeniem w sprawie POG.

#### 1.1. Sytuacja demograficzna i mieszkaniowa w Kościerzynie

Warunki mieszkaniowe obrazują podstawowe wskaźniki publikowane przez GUS:

- najważniejszym wskaźnikiem jest wskaźnik powierzchni mieszkaniowej przypadającej na jednego mieszkańca, który w zasadzie obrazuje zamożność społeczeństwa;
- średnia powierzchnia mieszkania;
- ilość osób przypadających na jedną izbę w mieszkaniu;
- ilość osób przypadających na jedno mieszkanie;
- liczba mieszkań na 1000 mieszkańców.

**Tabela 14. Zasoby i warunki mieszkaniowe**

	Rok	Mieszkania	Liczba osób w mieszkaniu	Os./izbę	Pow. użytkowa mieszkań [m <sup>2</sup> ] PUM	Średnia pow. mieszkania [m <sup>2</sup> ]	liczba mieszkań na 1000 M	Pow. mieszkania na 1 mieszkańca [Po]
Miasto Kościerzyna	2003	7 021	3,30	0,89	464 088	66,1	302,7	20,0
	2013	7 856	3,02	0,79	563 275	71,7	331,5	23,8
	2023	<b>9 157</b>	<b>2,54</b>	<b>0,69</b>	<b>669 174</b>	<b>73,1</b>	<b>393,1</b>	<b>28,7</b>
gmina Kościerzyna	2003	3 132	4,07	0,90	285 924	91,3	245,8	22,4
	2013	3 946	3,89	0,79	413 127	104,7	257,0	26,9
	2023	4 636	3,48	0,70	501 508	108,2	287,3	31,1
Powiat kościerski	2003	17 921	3,68	0,88	1 439 150	80,3	271,6	21,8
	2023	23 553	3,07	0,69	2 155 322	91,5	326,2	29,9
Województwo pomorskie	2003	705 310	3,10	0,84	47 549 689	67,4	322,2	21,7
	2023	987 998	2,39	0,64	72 399 210	73,3	418,7	30,7

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analizując aktualne, to jest wg danych za 2023 rok, wskaźniki zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Kościerzynie na tle sąsiedniej gminy wiejskiej Kościerzyna oraz powiatu kościerskiego i województwa pomorskiego nasuwają się następujące wnioski:

- powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca w Kościerzynie (28,7) jest niższa w porównaniu do gminy sąsiadującej, jest także niższa zarówno od średniej w powiecie kościerskim (29,9) jak i dla województwa pomorskiego (30,7);
- średnia powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w latach 2003-2023 wzrosła, jest to trend widoczny zarówno w gminie sąsiedniej jak i w ogóle w powiecie kościerskim gdzie powierzchnia użytkowa jednego mieszkania wzrosła;
- zmniejszyła się liczba przypadających na 1 izbę w mieszkaniu, co oznacza, że mieszkania się rozgęszczają i poprawia się komfort warunków zamieszkania.

W porównaniu z gminą wiejską Kościerzyna, miasto Kościerzyna wyróżnia się znacząco niższym tempem przyrostu mieszkańców jak i niższym tempem przyrostu powierzchni zasobów użytkowych mieszkań.

**Tabela 15. Zmiany w liczbie ludności i powierzchni użytkowej mieszkań**

	liczba ludności			powierzchnia użytkowa mieszkań			zmiana w latach 2003 – 2023
	2003 rok	2023 rok	zmiana w latach 2003 - 2023	2003 rok [m <sup>2</sup> ]	2023 rok [m <sup>2</sup> ]	przyrost w latach 2003–2023 [m <sup>2</sup> ]	
Kościerzyna (miasto)	23 196	23 296	wzrost o 0,4%	464 088	669 174	205 086	wzrost o 44%
Kościerzyna (gmina wiejska)	12 741	16 136	wzrost o 27%	285 924	501 508	215 584	wzrost o 75%
Powiat kościerski	65 989	72 108	wzrost o 9%	1 439 056	2 155 100	716 044	wzrost o 50%

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W latach 2003- 2023 powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Kościerzyna wzrosła o 44%, przekłada się to na ponad 205 tyś.m<sup>2</sup>. W porównaniu do gminy wiejskiej Kościerzyna jest to niższy przyrost, zarówno w proporcji do wielkości zasobów mieszkaniowych, jak i w bezwzględnej powierzchni nowych mieszkań.

W tym samym okresie, to jest w latach 2003-2023, liczba mieszkańców Kościerzyny wzrosła tylko o 0,4%, jest to tylko 100 osób. Tempo przyrostu mieszkańców w Kościerzynie było zdecydowanie niższe niż w sąsiedniej gminie.

### 1.2. Prognoza demograficzna dla Kościerzyny

Dla potrzeb obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową niezbędna jest prognozowana liczba ludności miasta w okresie najbliższych 20 lat, udostępniona przez statystykę publiczną. Prognozy demograficzne dla Kościerzyny zostały opublikowane przez GUS.

**Tabela 16. Prognoza demograficzna dla Kościerzyny**

lata	2003	2013	2023	2043 prognoza (M <sub>20</sub> )
liczba ludności w Kościerzynie	23 196	23 701	23 296	21 977

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS - Bank Danych Lokalnych oraz <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosc/prognoza-ludnosc-na-lata-2023-2060,11,1.html> (dostęp: 21.02.2025 r.)

Według opublikowanej prognozy demograficznej, w ciągu najbliższych 20- tu lat, to jest do roku 2043, liczba mieszkańców Kościerzyny zmniejszy się o 1319 osób i osiągnie poziom najniższy spośród porównywanych lat.

### 1.3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca

Składnik  $P_{20}$  w równaniu ZAP, czyli prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania przypadającą na jednego mieszkańca, oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$\text{WI: } P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$\text{WII: } P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie poszczególne składniki równania oznaczają:

- $P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

- $P_{-10}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
- $P_{-20}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

**Tabela 17. Prognoza P20 powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca Kościerzyny**

rok	2003	2013	2023	2023	prognoza P <sub>20</sub>	
	P <sub>-20</sub>	P <sub>-10</sub>	P <sub>0</sub>	PUM <sub>0</sub>	WI	WII
powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca PUM [m <sup>2</sup> ]	20,0	23,8	28,7	669 174	38,1	37,4

**Wyniki analizy:**

1. Według wzoru pierwszego (WI) wskaźnik  $P_{20}$  wynosi 38,1 m<sup>2</sup> prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca.
2. Według wzoru drugiego (WII) wskaźnik  $P_{20}$  wynosi 37,4 m<sup>2</sup> prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca.
3. Zgodnie z przepisem w § 3 ust. 8. rozporządzenia w sprawie POG w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) jest mniejsza niż 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca
4. Do dalszych analiz związanych z ZAP zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w Kościerzynie przyjmuje się prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 mieszkańca  **$P_{20}$  w wysokości 40 m<sup>2</sup>**.

**1.4. Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową**

Zgodnie z przepisem zawartym w § 3 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie POG zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, w skrócie **ZAP**, wyraża się liczbą mieszkańców i oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

$$ZAP = 23\ 076 - 669\ 174 / 40$$

- zwanym dalej równaniem ZAP, gdzie poszczególne składniki równania oznaczają:

- **$M_{20}$**  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców Kościerzyny w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%  $M_{20} = 23\ 076$  osób,
- **$PUM_0$**  – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w Kościerzynie, zgodną z najnowszymi danymi,  $PUM_0 = 669\ 174$  m<sup>2</sup>,
- **$P_{20}$**  – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca;  $P_{20} = 40$  m<sup>2</sup>/1M,

**ZAP w Kościerzynie = 6 347 osób**

Biorąc pod uwagę dane i wskaźniki przyjęte do analizy w Planie Ogólnym Kościerzyny należy przewidzieć możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w ilości:

- Powierzchnia użytkowa mieszkań  $PUM_{20} = 253\ 880$  m<sup>2</sup>
- Powierzchnia całkowita mieszkań  $PCM_{20} = 317\ 350$  m<sup>2</sup>

## 2. Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z § 3 ust. 10 rozporządzenia w sprawie POG chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oblicza się uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

Zgodnie z przepisami ustawy o pizp w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

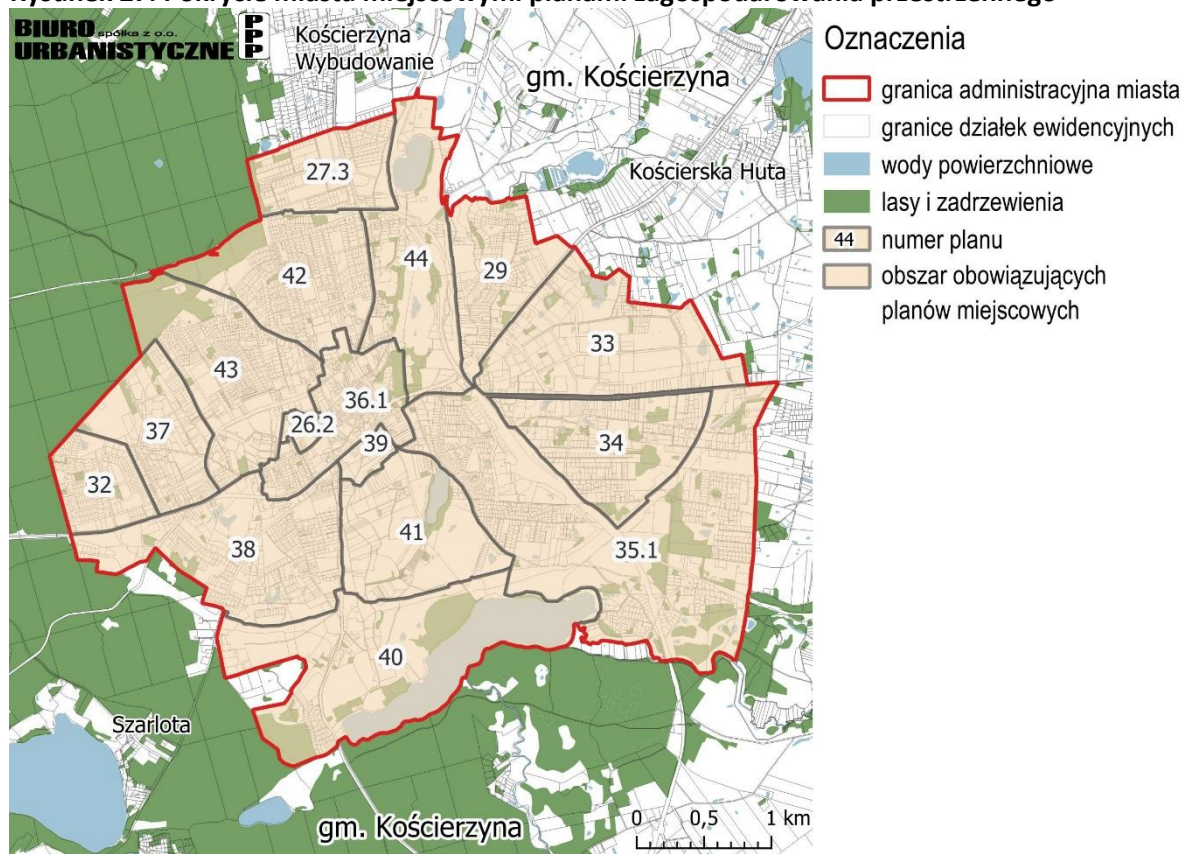
Wobec powyższego analizę chłonności przeprowadzono w odniesieniu do niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na obszarach, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub procedury ich sporządzania są daleko zaawansowane i planowane jest ich uchwalenie przed uchwaleniem planu ogólnego.

### 2.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Granice administracyjne Kościerzyny obejmują teren niemal 16 km<sup>2</sup>. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują cały obszar miasta. W strukturze użytkowania miasta dominują grunty zabudowane i zurbanizowane, stanowią około 36%, natomiast grunty leśne stanowią około 5%, na terenie miasta nie występują grunty rolne chronione (tj. klasy III lub lepsze), największy udział stanowią grunty orne klasy VI oraz V, stanowią one około 51% powierzchni miasta. W pierwszej kolejności na cele nierolnicze należy przeznaczyć gleby niższych klas bonitacyjnych (V-VI).

Szczegółowe zestawienia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawarto w załączniku nr 1. W załączniku na nr 2 ujęto procedowany plan miejscowy.

#### Rysunek 27. Pokrycie miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego



Źródło: <https://www.koscierzyna.e-mpzp.pl/>

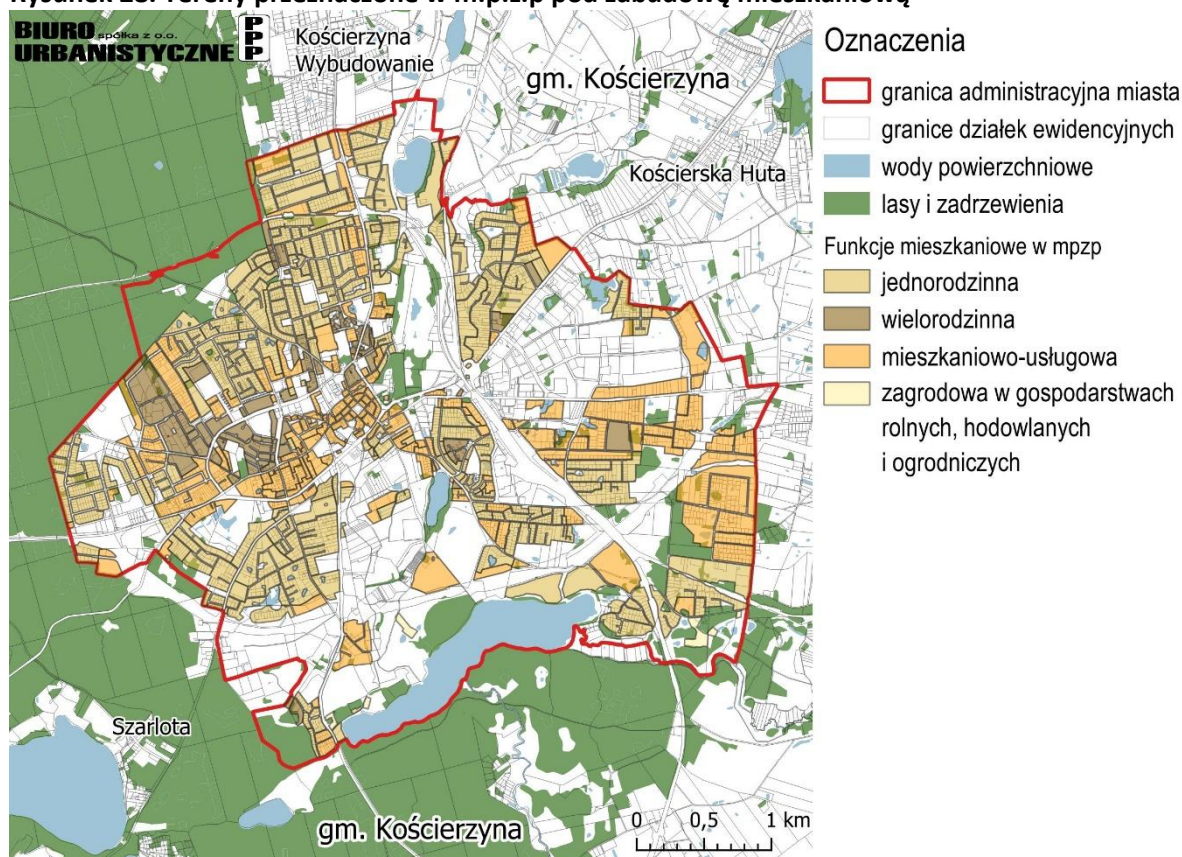
## 2.2. Tereny przeznaczone w m.p.z.p. pod zabudowę mieszkaniową

Mając na uwadze ART. 13d ust. 1 o pizp, który mówi że wyznaczając strefy planistyczne:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

- w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

**Rysunek 28. Tereny przeznaczone w m.p.z.p. pod zabudowę mieszkaniową**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązujących m.p.z.p.

Analizę chłonności przeprowadzono w odniesieniu do terenów przeznaczonych w planach obowiązujących pod zabudowę mieszkaniową, tych które jeszcze nie zostały zabudowane. Analizie poddano obszary, których przeznaczenia w różnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono, jako:

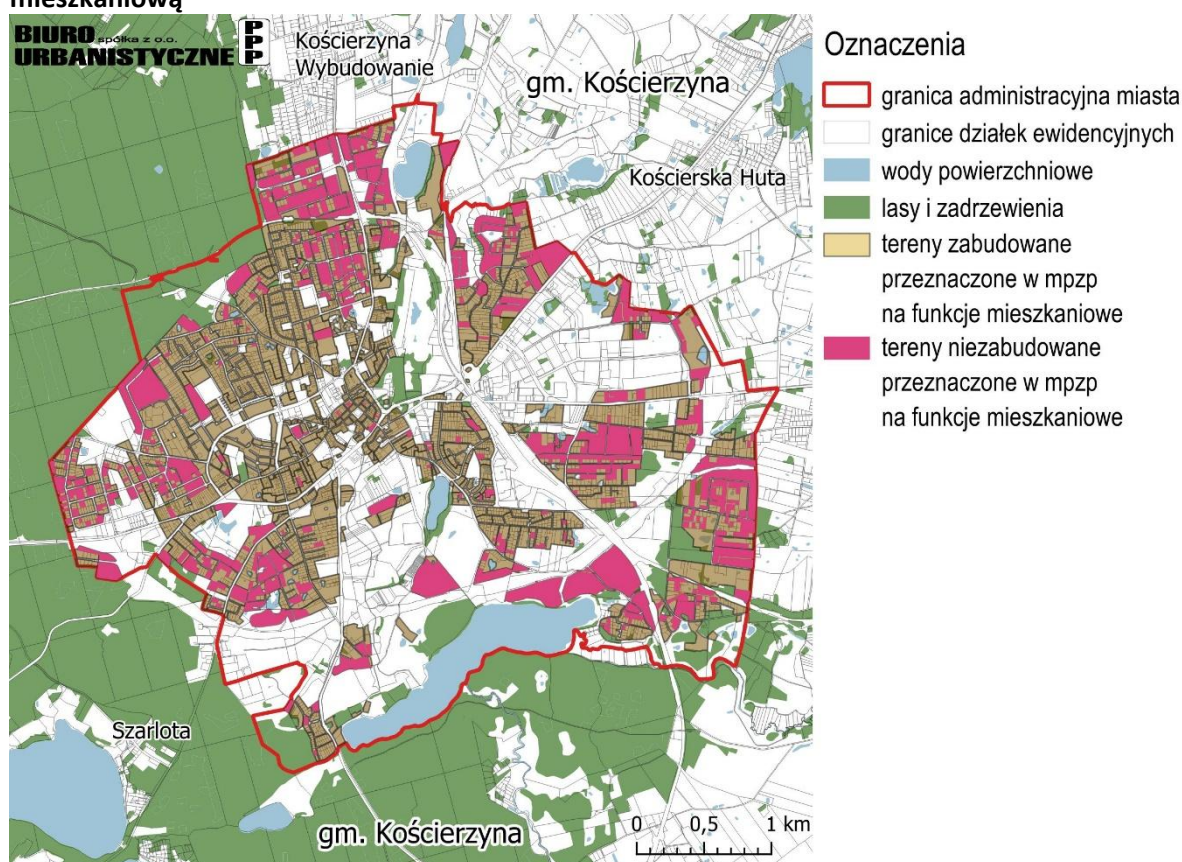
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej w planie, jako: MN;
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone w planach, jako: MW;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone w planach, jako: MNU;
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone w planach, jako: MWU;
- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone w planach jako: RM.

### 2.3. Luki w istniejącej zabudowie

Zinventaryzowano tereny niezabudowane przeznaczone w planach pod zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie POG §3 ust.12 "Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy" w związku z czym analizę luk przeprowadzono na podstawie mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pozyskanej w lutym 2025.

Dodatkowymi kryteriami oznaczania działki, jako luka w istniejącej zabudowie jest również sposób zagospodarowania działki t.j. zagospodarowanie w sposób jednoznacznie wskazujący na użytkowanie działki w ramach jednej nieruchomości z działką sąsiednią np. w ramach jednego ogrodu lub parkingu oraz w ramach majątku jednego właściciela.

**Rysunek 29. Luki w istniejącej zabudowie - tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązujących m.p.z.p oraz mapy zasadniczej

### 2.4. Chłonność terenów wynikająca z obowiązujących m.p.z.p.

Chłonność terenów niezabudowanych została określona z uwzględnieniem ich powierzchni oraz wskaźnika intensywności zabudowy ustalonego w obowiązującym dla danego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku ustalenia w planie wskaźnika intensywności zabudowy, dla potrzeb analizy został on oszacowany na podstawie innych wskaźników zawartych w planie lub na podstawie analizy zagospodarowania znajdującego się w sąsiedztwie, zrealizowanego w oparciu o ten sam plan miejscowy. Pełne zestawienia powierzchni poszczególnych luk w zabudowie, a także intensywność zabudowy zgodnie z obowiązującym planem zawarto w załączniku nr 3.

**Tabela 18. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących m.p.z.p.**

funkcja terenu wg m.p.z.p.	powierzchnia terenów niezabudowanych	powierzchnia całkowita zabudowy (PC)	udział funkcji mieszkaniowej	powierzchnia całkowita zabudowy mieszkaniowej (PCM)	powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej (PUM)	chłonność terenów mieszkaniowych (CTM)
(oznaczenie w planie)	[ha]	[m <sup>2</sup> ]	[%]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[[liczba mieszkańców]
MN	135,98	842.261	70	589.583	471.667	11.792
MNU,MU	68,5	461.184	50	230.592	184.474	4.612
MW	9,5	128.141	90	115.327	92.261	2.307
RAZEM	213,98	1.433.076	-	935.507	748.406	18.711

Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązujących m.p.z.p.

Gdzie:

- **PC** oznacza powierzchnię całkowitą zabudowy liczoną jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych przez wskaźnik intensywności zabudowy;
- **PCM** oznacza powierzchnię całkowitą mieszkań liczoną jako iloczyn PC i przyjętego procentowego udziału funkcji mieszkaniowej na danym terenie
- **PUM** oznacza powierzchnię użytkową mieszkań liczoną jako iloczyn  $0,8 \times PCM$ ,
- **CTM** – oznacza chłonność terenów mieszkaniowych wyrażoną w liczbie mieszkańców, i wyliczoną jako iloraz PUM i  $P_{20}$  czyli prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, wynoszącej w Kościerzynie  $P_{20} = 40 \text{ m}^2/1M$ .

Pełne zestawienia powierzchni poszczególnych luk w zabudowie, a także intensywność zabudowy zgodnie z obowiązującym planem lub projektem planu zawarto w załączniku nr 3.

Dla obszaru miasta bez planów miejscowych analizę chłonności terenów niezabudowanych, możliwych do zagospodarowania na cele funkcji mieszkaniowej przeprowadzono biorąc pod uwagę chłonności w odniesieniu do terenów przeznaczonych w planach procedowanych pod zabudowę mieszkaniową.

#### Wynik analizy:

Chłonność na terenach przeznaczonych w obowiązujących planach oraz procedowanym pod zabudowę mieszkaniową, na działkach, które jeszcze nie zostały zabudowane wynosi **18 711 mieszkańców**.

W przeliczeniu na odpowiednie wskaźniki powierzchniowe, chłonność terenów niezabudowanych w Kościerzynie kształtuje się następująco:

- powierzchnia całkowita mieszkań **PCM = 935.550 m<sup>2</sup>**
- powierzchnia użytkowa mieszkań **PUM = 748.440 m<sup>2</sup>**

### 3. Sposób zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w POG

Zgodnie z przepisem art. 13d ustawy o pizp:

1. ust. 1. wyznaczając strefy planistyczne:

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;

- w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2. ust. 2. - w strefach planistycznych, SW, SJ, SZ suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, **nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 %** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
3. ust. 3. - w przypadku gdy na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych SW, SJ, SZ na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Według analizy zawartej w rozdziale 1.4 zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Kościerzynie do 2043 roku wynosi **ZAP = 6 347 mieszkańców**.

Według analizy zawartej w rozdziale 2.4 chłonność terenów niezabudowanych (CTM), na terenach objętych planami jak i tych na terenie gdzie plany są w trakcie procedowania, kształtuje się na poziomie: 18.711 mieszkańców co stanowi aż **295% ZAP**.

W gminie Miasta Kościerzyna pojawia się problem nadwyżki przy zaspokojeniu zapotrzebowania na nową zabudowę do 2043 roku w wysokości co najmniej **165 % wielkości ZAP, to jest dla 10.460 mieszkańców**. W przeliczeniu na odpowiednie wskaźniki powierzchniowe nadwyżka w zaspokojeniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Miasta Kościerzyna kształtuje się następująco:

- powierzchnia użytkowa mieszkań  $PUM_n = P_{20} \times 10.460$  mieszkańców = **418.400 m<sup>2</sup>**
- powierzchnia całkowita mieszkań  $PCM_n =$  **523.000 m<sup>2</sup>**

gdzie:

$P_{20} = 40 \text{ m}^2/1\text{M}$ , oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

#### **WNIOSEK:**

Zgodnie z wyżej przytoczoną treścią ustawy w Gminie Miasta Kościerzyna możliwe jest wyznaczenie stref planistycznych SW, SJ, SZ jedynie na obszarach, gdzie w obecnie obowiązujących mpzp planowana jest zabudowa o funkcji mieszkaniowej.

### **CZĘŚĆ III - Ustalenia planu ogólnego**

#### **1. Strefy planistyczne**

Obszar planu ogólnego Gminy Miasta Kościerzyna dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Są to wydzielenia, poszczególnych wyróżniających się w przestrzeni miasta obszarów, dla których ustala się katalog dopuszczonych przeznaczeń terenu. Uszczegółowienie przeznaczenia następuje w innym dokumencie planistycznym t.j. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W planie ogólnym Gminy Miasta Kościerzyna wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- a) *SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, oznaczone w planie jako: 1SW, 2SW, 3SW, 4SW, 5SW, 6SW, 7SW, 8SW, 9SW, 10SW, 11SW, 12SW, 13SW, 14SW, 15SW, 16SW, 17SW, 18SW, 19SW, 20SW, 21SW, 22SW, 23SW, 24SW, 25SW, 26SW, 27SW, 28SW, 29SW, 30SW, 31SW, 32SW, 33SW, 34SW, 35SW, 36SW, 37SW, 38SW, 39SW, 40SW, 41SW, 42SW, 43SW, 44SW, 45SW, 46SW, 47SW, 48SW, 49SW, 50SW, 51SW, 52SW, 53SW, 54SW, 55SW, 56SW, 57SW, 58SW, 59SW, 60SW, 61SW, 62SW, 63SW, 64SW, 65SW, 66SW, 67SW, 68SW, 69SW, 70SW, 71SW, 72SW, 73SW, 74SW, 75SW, 76SW, 77SW, 78SW, 79SW, 80SW, 81SW, 82SW, 83SW, 84SW, 85SW, 86SW, 87SW, 88SW, 89SW, 90SW, 91SW, 92SW, 93SW, 94SW, 95SW, 96SW, 97SW, 98SW, 99SW, 100SW, 101SW, 102SW, 103SW, 104SW, 105SW, 106SW, 107SW, 108SW, 109SW, 110SW, 111SW, 112SW, 113SW, 114SW, 115SW, 116SW, 117SW;*
- b) *SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone w planie jako: 1SJ, 2SJ, 3SJ, 4SJ, 5SJ, 6SJ, 7SJ, 8SJ, 9SJ, 10SJ, 11SJ, 12SJ, 13SJ, 14SJ, 15SJ, 16SJ, 17SJ, 18SJ, 19SJ, 20SJ, 21SJ, 22SJ, 23SJ, 24SJ, 25SJ, 26SJ; 27SJ, 28SJ, 29SJ, 30SJ, 31SJ, 32SJ, 33SJ, 34SJ, 35SJ, 36SJ, 37SJ, 38SJ, 39SJ, 40SJ, 41SJ, 42SJ, 43SJ, 44SJ, 45SJ, 46SJ, 47SJ, 48SJ, 49SJ, 50SJ, 51SJ, 52SJ, 53SJ, 54SJ, 55SJ, 56SJ, 57SJ, 58SJ, 59SJ, 60SJ, 61SJ, 62SJ, 63SJ, 64SJ, 65SJ, 66SJ, 67SJ, 68SJ, 69SJ, 70SJ, 71SJ, 72SJ, 73SJ, 74SJ, 75SJ, 76SJ, 77SJ, 78SJ, 79SJ, 80SJ, 81SJ, 82SJ, 83SJ, 84SJ, 85SJ, 86SJ, 87SJ, 88SJ, 89SJ, 90SJ, 91SJ, 92SJ, 93SJ, 94SJ, 95SJ, 96SJ, 97SJ, 98SJ, 99SJ, 100SJ, 101SJ, 102SJ, 103SJ, 104SJ, 105SJ, 106SJ, 107SJ, 108SJ, 109SJ, 110SJ, 111SJ, 112SJ, 113SJ, 114SJ, 115SJ, 116SJ, 117SJ, 118SJ, 119SJ, 120SJ, 121SJ, 122SJ, 123SJ, 124SJ, 125SJ, 126SJ; 127SJ, 128SJ, 129SJ, 130SJ, 131SJ, 132SJ, 133SJ, 134SJ, 135SJ, 136SJ, 137SJ, 138SJ, 139SJ, 140SJ, 141SJ, 142SJ, 143SJ, 144SJ, 145SJ, 146SJ, 147SJ, 148SJ, 149SJ, 150SJ, 151SJ, 152SJ, 153SJ, 154SJ, 155SJ, 156SJ, 157SJ, 158SJ, 159SJ;*
- c) *SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową oznaczone w planie jako: 1SZ, 2SZ, 3SZ, 4SZ, 5SZ;*
- d) *SU – strefy usługowe, oznaczone w planie jako: 1SU, 2SU, 3SU, 4SU, 5SU, 6SU, 7SU, 8SU, 9SU, 10SU, 11SU, 12SU, 13SU, 14SU, 15SU, 16SU, 17SU, 18SU, 19SU, 20SU, 21SU, 22SU, 23SU, 24SU, 25SU, 26SU, 27SU, 28SU, 29SU, 30SU, 31SU, 32SU, 33SU, 34SU, 35SU, 36SU, 37SU, 38SU, 39SU, 40SU, 41SU, 42SU, 43SU, 44SU, 45SU, 46SU, 47SU, 48SU, 49SU, 50SU, 51SU, 52SU, 53SU, 54SU, 55SU, 56SU, 57SU, 58SU, 59SU, 60SU, 61SU, 62SU, 63SU, 64SU, 65SU, 66SU, 67SU, 68SU, 69SU, 70SU, 71SU, 72SU, 73SU, 74SU, 75SU, 76SU, 77SU, 78SU, 79SU, 80SU, 81SU, 82SU, 83SU, 84SU, 85SU, 86SU, 87SU, 88SU;*
- e) *SP – strefy gospodarcze, oznaczone w planie jako: 1SP, 2SP, 3SP, 4SP, 5SP, 6SP, 7SP, 8SP, 9SP, 10SP, 11SP, 12SP, 13SP, 14SP, 15SP, 16SP, 17SP, 18SP, 19SP, 20SP, 21SP, 22SP, 23SP, 24SP, 25SP;*
- f) *SI – strefy infrastrukturalne, oznaczone w planie jako: 1SI, 2SI, 3SI, 4SI, 5SI, 6SI, 7SI, 8SI, 9SI, 10SI, 11SI, 12SI, 13SI, 14SI, 15SI, 16SI, 17SI, 18SI, 19SI, 20SI, 21SI, 22SI, 23SI, 24SI;*
- g) *SN – strefy zieleni i rekreacji, oznaczone w planie jako: 1SN, 2SN, 3SN, 4SN, 5SN, 6SN, 7SN, 8SN, 9SN, 10SN, 11SN, 12SN, 13SN, 14SN, 15SN, 16SN, 17SN, 18SN, 19SN, 20SN, 21SN, 22SN, 23SN, 24SN, 25SN, 26SN, 27SN, 28SN, 29SN, 30SN, 31SN;*
- h) *SC – strefy cmentarzy, oznaczone w planie jako: 1SC, 2SC;*
- i) *SO – strefy otwarte, oznaczone w planie jako: 1SO, 2SO, 3SO, 4SO, 5SO, 6SO, 7SO, 8SO, 9SO, 10SO, 11SO, 12SO, 13SO, 14SO, 15SO, 16SO, 17SO, 18SO, 19SO;*

- j) SK – strefy komunikacji, oznaczone w planie jako: 1SK, 2SK, 3SK, 4SK, 5SK, 6SK, 7SK, 7SK, 8SK, 9SK, 10SK, 11SK, 12SK.

Każda ze stref ma swój podstawowy profil funkcjonalny oraz może mieć dodatkowy profil funkcjonalny, określający sposób zagospodarowania poszczególnych terenów zgodny z Rozporządzeniem w sprawie POG.

## 2. Gminne standardy urbanistyczne

Dla każdej ze stref, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów zawartych w rozporządzeniu w sprawie POG w Załącznik nr 1 oraz w §2 ust. 3. Ustalają one, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy dla poszczególnych stref niż procent wymieniony w tabeli poniżej.

**Tabela 19. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**

SYMBOL LITEROWY	NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	30%
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	30%
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	30%
SU	strefa usługowa	30%
SP	strefa gospodarcza	20%
SI	strefa infrastrukturalna	20%
SN	strefa zieleni i rekreacji	50%
SC	strefa cmentarzy	30%
SO	strefa otwarta	-
SK	strefa komunikacyjna	-

Jednak w przypadku, gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Dla stref planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP wymienionych w lit. od a) do e) wyznaczono również obowiązkowo wartości:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

### 2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 20. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**

nr	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW		1,5	50	12,5	30
2SW		1,5	40	19	40
3SW		1,5	40	12,5	40
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	40	12	40

<b>5SW</b>		1,5	40	12,5	40
<b>6SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	40	10,5	40
<b>7SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	40	12	40
<b>8SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	10,5	40
<b>9SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,9	30	10	35
<b>10SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	40	13	30
<b>11SW</b>		3	40	16	30
<b>12SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5	100	16	30
<b>13SW</b>		5	100	16	30
<b>14SW</b>		5	100	16	30
<b>15SW</b>		1,3	30	16	50
<b>16SW</b>		2,8	70	13,5	20
<b>17SW</b>		2,1	70	12,5	20
<b>18SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,4	80	11	10
<b>19SW</b>		2,1	70	11	20
<b>20SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,4	80	12	0
<b>21SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	20	40
<b>22SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	40	12,5	20
<b>23SW</b>		1,6	40	12,5	20
<b>24SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	40	12,5	20
<b>25SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	9	50
<b>26SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	50	12,5	20
<b>27SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	80	10,5	20
<b>28SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	80	12,5	20
<b>29SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	5	100	16	10
<b>30SW</b>		1,2	30	12,5	20

<b>31SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	10,5	50
<b>32SW</b>		1	30	12,5	20
<b>33SW</b>		1	30	10,5	20
<b>34SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	30	10,5	20
<b>35SW</b>		1	35	12,5	50
<b>36SW</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	5	100	16	30
<b>37SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	10,5	30
<b>38SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	50	12,5	10
<b>39SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	100	12,5	30
<b>40SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	70	12,5	20
<b>41SW</b>		3	100	12,5	0
<b>42SW</b>		3	30	10,5	40
<b>43SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	50	12,5	30
<b>44SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	100	12,5	0
<b>45SW</b>		4	100	16	0
<b>46SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	70	12,5	10
<b>47SW</b>		3	90	14	10
<b>48SW</b>		3	90	12,5	10
<b>49SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,8	70	14	20
<b>50SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,8	70	12,5	20
<b>51SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,8	30	10,5	20
<b>52SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	10	20
<b>53SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	40	10	20
<b>54SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	10	20
<b>55SW</b>		3	100	16	20
<b>56SW</b>		1	30	12,5	30
<b>57SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	10	20

<b>58SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	10	20
<b>59SW</b>		2,5	60	12,5	20
<b>60SW</b>		1,5	30	9	30
<b>61SW</b>		1	80	18	20
<b>62SW</b>		1,5	50	12	30
<b>63SW</b>		1	50	9	30
<b>64SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,5	40	16	40
<b>65SW</b>		1,2	40	12	40
<b>66SW</b>		1,2	40	10,5	40
<b>67SW</b>		1,2	40	11,5	40
<b>68SW</b>		1,2	40	10,5	40
<b>69SW</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	30	11	40
<b>70SW</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	100	11	40
<b>71SW</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	100	11	30
<b>72SW</b>		0,6	30	11	30
<b>73SW</b>		2,5	35	13	40
<b>74SW</b>		1,5	70	13	30
<b>75SW</b>		5	100	16	0
<b>76SW</b>		1	30	12,5	50
<b>77SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4	70	13	30
<b>78SW</b>		6	100	21	0
<b>79SW</b>		3	90	16	10
<b>80SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	50	10,5	10
<b>81SW</b>		3	30	12,5	40
<b>82SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	30	9	10
<b>83SW</b>		4	100	13	0
<b>84SW</b>		3	50	12,5	20
<b>85SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	12,5	20
<b>86SW</b>		3	50	15	20
<b>87SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4	80	12,5	0
<b>88SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	100	12,5	0
<b>89SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	80	10,5	0
<b>90SW</b>		1,5	50	12,5	30
<b>91SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	100	10,5	0
<b>92SW</b>		4	100	12,5	25
<b>93SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	100	10,5	0

94SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	30	13	30
95SW		3	100	11	30
96SW		2	25	11	30
97SW		1,2	30	11	30
98SW		1,2	30	12,5	30
99SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,5	25	10,5	30
100SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	50	10,5	30
101SW		1,5	30	16	30
102SW		5	70	16	30
103SW		5	100	16	0
104SW		0,8	20	12,5	40
105SW		4	100	12,5	0
106SW		1,5	80	12,5	20
107SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	75	12	25
108SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	40	9	30
109SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,8	40	9	30
110SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,4	50	12	40
111SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	25	10,5	50
112SW		1,5	40	15	40
113SW		1,5	30	12,5	30
114SW		1,5	30	10,5	30
115SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10,5	40
116SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	40	16	30
117SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,5	40	22	30

## 2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 21. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**

nr	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ		0,4	30	8,5	40
2SJ		0,5	40	9	30
3SJ		0,4	30	8,5	40

4SJ		0,8	40	8,5	40
5SJ		0,6	40	8,5	40
6SJ		1	50	10,5	40
7SJ		0,8	40	10,5	50
8SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	25	8,5	50
9SJ		0,4	20	9	40
10SJ		0,4	30	9	30
11SJ		1	30	10,5	10
12SJ		0,5	30	9	30
13SJ		1	40	10,5	20
14SJ		0,5	25	6,5	20
15SJ		1	45	10,5	30
16SJ		0,4	20	10,5	30
17SJ		0,4	60	1	40
18SJ		0,4	30	9	40
19SJ		0,4	30	9	30
20SJ		0,4	20	9	60
21SJ		0,4	20	9	60
22SJ		1	40	9,5	20
23SJ		0,4	20	9	40
24SJ		0,5	25	9	60
25SJ		0,5	25	9	60
26SJ		0,5	25	9	40
27SJ		0,5	25	9	60
28SJ		0,4	20	9	60
29SJ		0,4	30	9	50
30SJ		0,3	18	9	50
31SJ	teren lasu	0,4	20	9	50
32SJ		0,4	20	9	60
33SJ		0,5	25	9	50
34SJ		0,5	25	9	50
35SJ		0,4	25	8,5	40
36SJ		0,4	25	8,5	60
37SJ		0,5	25	8,5	60
38SJ		0,5	25	8,5	60
39SJ		0,6	30	8,5	50
40SJ		0,5	25	9	50
41SJ		0,4	20	9	50
42SJ		0,3	20	9	50
43SJ		0,4	30	10,5	40
44SJ		0,3	15	9	60
45SJ		0,6	30	8,5	50
46SJ		0,5	25	8,5	60
47SJ		0,5	25	8,5	40
48SJ		0,3	20	9	60
49SJ		0,5	25	9	50
50SJ		0,5	25	9	40
51SJ		0,5	25	9	50
52SJ		0,5	25	9	60
53SJ		0,5	25	8,5	40
54SJ		0,5	25	9	60
55SJ		0,5	25	9	50

56SJ		0,4	20	9	40
57SJ		1,5	30	9	50
58SJ		0,3	20	9	40
59SJ		0,5	25	9	40
60SJ		0,5	25	9	40
61SJ		0,6	40	10,5	30
62SJ		0,8	70	9	30
63SJ		0,8	70	9	30
64SJ		1,5	50	9	20
65SJ		1,6	40	10	10
66SJ		1,1	35	10	30
67SJ		1,4	35	10	20
68SJ		0,3	20	9	60
69SJ		0,3	20	9	50
70SJ		0,3	15	9	50
71SJ		2	50	10	20
72SJ		2	50	10	20
73SJ		1,1	35	10	30
74SJ		0,5	25	10,5	30
75SJ		1,1	35	10	35
76SJ		1,4	35	10	30
77SJ		0,9	30	11	30
78SJ		1,1	35	10	35
79SJ		0,4	30	9	30
80SJ		0,9	30	10	30
81SJ		0,9	30	10	30
82SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	10	30
83SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	35
84SJ		0,9	30	10	35
85SJ		0,9	30	10	35
86SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	11	35
87SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	35
88SJ		1,1	35	10	35
89SJ		0,5	40	12,5	40
90SJ		0,4	30	10	50
91SJ		0,4	30	10	50
92SJ		1,1	35	10	35
93SJ		0,4	30	10	50
94SJ		0,5	40	12,5	40
95SJ		0,4	30	10	50
96SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	25	9	40
97SJ		0,5	25	9	60
98SJ		0,5	30	9	50
99SJ		0,5	25	9	50
100SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	60
101SJ		0,3	25	9	60
102SJ		0,6	25	9	60
103SJ		0,3	15	9	60

104SJ		0,3	15	8,5	60
105SJ		0,3	15	9	60
106SJ		0,2	20	9	60
107SJ		0,6	25	8,5	60
108SJ		0,5	30	8,5	40
109SJ		0,4	30	8,5	40
110SJ		0,4	25	8,5	60
111SJ		0,4	30	8,5	40
112SJ		0,4	25	8,5	60
113SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	30	8,5	40
114SJ		0,3	15	9	60
115SJ		0,4	25	9	40
116SJ		0,4	20	9	40
117SJ		0,5	25	9	40
118SJ		0,4	20	10,5	30
119SJ		1	50	10,5	20
120SJ		0,4	20	7	30
121SJ		0,5	50	10,5	40
122SJ		0,4	25	8,5	50
123SJ		0,4	25	8,5	50
124SJ		0,4	30	9	40
125SJ		0,4	20	9	70
126SJ		0,6	30	9	50
127SJ		0,4	25	9	50
128SJ		0,4	20	9	70
129SJ		0,4	25	9	50
130SJ		0,4	25	9,5	50
131SJ		0,4	25	9	50
132SJ		0,6	25	9	40
133SJ		0,6	25	9	50
134SJ		0,8	30	10,5	30
135SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	30
136SJ		0,6	30	9	20
137SJ		0,8	20	9	40
138SJ		0,4	15	9	50
139SJ		0,4	20	9	50
140SJ		0,4	20	9	30
141SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	9	50
142SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	25	9	40
143SJ		0,5	40	9	40
144SJ		0,6	30	9	50
145SJ		1,5	50	10,5	30
146SJ		0,6	30	9	50
147SJ		0,6	30	9	40
148SJ		0,3	15	9	60
149SJ		0,4	20	9	50
150SJ		0,6	30	8,5	40
151SJ		0,4	20	9	40
152SJ		0,4	20	9	50
153SJ		0,5	25	9	40

154SJ		0,4	20	9	50
155SJ		0,4	20	9	50
156SJ		0,6	25	9	40
157SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	8	50
158SJ		0,4	30	9	30
159SJ		0,4	40	10	40

### 2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

**Profil podstawowy:** teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 22. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową**

nr	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ		0,6	30	9	30
2SZ		0,6	30	9	30
3SZ		0,6	30	9	30
4SZ		0,9	30	10	40
5SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	10	40

### 2.4. Strefa usługowa

**Profil podstawowy:** teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 23. Strefa usługowa**

nr	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU		1	50	12,5	10
2SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	20	12,5	60
3SU		1	60	11,5	20
4SU		1	60	10,5	20
5SU		1	60	10,5	30
6SU		1	60	10,5	20
7SU		0,4	20	9	10
8SU		0,8	60	10,5	20
9SU		0,8	60	10,5	20
10SU		0,5	30	8,5	50
11SU		0,8	50	9,5	20
12SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	9	50
13SU		1	30	10,5	30
14SU		0,9	30	11	35
15SU		2	95	7,5	5

16SU		1	30	13	30
17SU		1,5	60	13	10
18SU		1,2	40	13	10
19SU		1,5	80	8	10
20SU		0,5	40	10,5	30
21SU		1	30	12,5	30
22SU		1,2	40	10,5	10
23SU		1,5	50	12,5	10
24SU		1,5	100	12,5	0
25SU		3	80	12,5	10
26SU		1,5	50	40	30
27SU		3	50	12,5	30
28SU		1,5	50	12,5	10
29SU	teren zieleni naturalnej	1,5	50	15	30
30SU		1	40	9	20
31SU		1,5	30	12,5	30
32SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	90	3,5	10
33SU		4	70	15	0
34SU		1,5	80	12,5	20
35SU		0,8	70	12,5	20
36SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	15	7	50
37SU		3	60	10	20
38SU		3	60	12,5	20
39SU		1	50	9	10
40SU		1	50	10,5	30
41SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	10,5	20
42SU		1	40	10	20
43SU		1,6	40	10	20
44SU		1,6	12	40	0
45SU		2,4	60	10	20
46SU		2,8	50	12,5	10
47SU		3	60	12,5	20
48SU		2,4	60	10	20
49SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	5	8,5	30
50SU		0,5	35	9	30
51SU		1	50	12	10
52SU		1	50	9	10
53SU		0,2	5	6	10
54SU		1,5	15	6	0
55SU		3	50	12,5	20
56SU		1	40	10,5	20
57SU		0,8	50	9,5	15
58SU		2	70	40	10
59SU		3	50	12,5	0
60SU		0,4	40	10,5	30
61SU		1	30	10,5	30
62SU		1	40	9	30
63SU		1	40	11	30
64SU		0,5	25	9	50
65SU		1,5	60	11	10
66SU		1	30	13	30
67SU		1	30	11	30
68SU		1	30	11	30
69SU		0,6	30	8,5	20
70SU		0,6	50	12	10
71SU		0,2	5	10,5	70
72SU		0,4	40	10,5	30

73SU		2,5	50	25	30
74SU		0,8	70	9	10
75SU		0,8	40	10,5	30
76SU		0,8	50	10	10
77SU		0,8	40	10	30
78SU		0,8	30	12	40
79SU		0,8	25	10,5	40
80SU		0,8	40	10,5	30
81SU		0,4	20	9	10
82SU		0,4	50	10,5	40
83SU		1	30	9	30
84SU		1	50	10	30
85SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	30	10	60
86SU		0,6	50	7	25
87SU	teren elektrowni słonecznej	0,4	30	9	30
88SU		0,6	50	12	25

## 2.5. Strefa gospodarcza

**Profil podstawowy:** teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 24. Strefa gospodarcza**

nr	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	10,5	10
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	70	12,5	20
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	70	12,5	20
4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	10,5	30
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	10,5	30
6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	45	11	20
7SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	45	10	20
8SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	50	20	10
9SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	80	18	10
10SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	50	12,5	10

<b>11SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	80	10	20
<b>12SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	80	18	20
<b>13SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	80	18	20
<b>14SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60	18	20
<b>15SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	80	18	10
<b>16SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60	18	20
<b>17SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	80	18	20
<b>18SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	45	11	20
<b>19SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	45	11	20
<b>20SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	50	20	10
<b>21SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60	18	20
<b>22SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	50	20	10
<b>23SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	50	20	10
<b>24SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	70	10,5	20
<b>25SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	30	8,5	40

## 2.6. Strefa infrastrukturalna

**Profil podstawowy:** teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

**Tabela 25. Strefa infrastrukturalna**

nr	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
<b>1SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				90
<b>2SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				20

<b>3SI</b>					20
<b>4SI</b>	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	10,5	20
<b>5SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				20
<b>6SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,1	10	7	70
<b>7SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				20
<b>8SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód			20	8SI
<b>9SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
<b>10SI</b>	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	20	12,5	10
<b>11SI</b>	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	10	8,5	10
<b>12SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód			20	12SI
<b>13SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				20
<b>14SI</b>	teren usług, teren produkcji	0,5	50	18	20
<b>15SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				20
<b>16SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	1	9	70
<b>17SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				20
<b>18SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				20
<b>19SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				20
<b>20SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
<b>21SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				20

<b>22SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				20
<b>23SI</b>	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	25	20
<b>24SI</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				20

## 2.7. Strefa zieleni i rekreacji

**Profil podstawowy:** teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 26. Strefa zieleni i rekreacji**

nr	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
<b>1SN</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
<b>2SN</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
<b>3SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej			4	50
<b>4SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	15	7	70
<b>5SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				90
<b>6SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				90
<b>7SN</b>	teren zieleni naturalnej				60
<b>8SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	20	6	30
<b>9SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii,	0,3	10	7	50

	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
<b>10SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
<b>11SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	25	7	70
<b>12SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	7	70
<b>13SN</b>	teren zieleni naturalnej				50
<b>14SN</b>	teren zieleni naturalnej				50
<b>15SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	5	6	80
<b>16SN</b>	teren zieleni naturalnej				50
<b>17SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			5	70
<b>18SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,1		11	80
<b>19SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				90
<b>20SN</b>	teren zieleni naturalnej				50
<b>21SN</b>	teren zieleni naturalnej				50
<b>22SN</b>	teren zieleni naturalnej				60
<b>23SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej		1	6	50
<b>24SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług	0,2	5	8,5	50

	turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
<b>25SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej		1		70
<b>26SN</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	30	10	60
<b>27SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	1	6	80
<b>28SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu			6,5	70
<b>29SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu				70
<b>30SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu				70
<b>31SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				70

## 2.8. Strefa cmentarzy

**Profil podstawowy:** teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 27. Strefa cmentarzy**

nr	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
<b>1SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	-	18	30
<b>2SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	-	8,5	30

## 2.9. Strefa otwarta

**Profil podstawowy:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 28. Strefa otwarta**

nr	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
2SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
3SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
4SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
5SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
6SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
7SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	90
8SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
9SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	70
10SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
11SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
12SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
13SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
14SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
15SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
16SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
17SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
18SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
19SO		-	-	-	-

## 2.10. Strefa komunikacyjna

**Profil podstawowy:** teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 29. Strefa komunikacyjna**

nr	nazwa strefy profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
2SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
3SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
4SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
5SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
6SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług	-	-	-	-

	turystyki, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
<b>7SK</b>	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
<b>8SK</b>	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
<b>9SK</b>	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
<b>10SK</b>	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
<b>11SK</b>	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
<b>12SK</b>	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-

### 3. Fakultatywne elementy Planu ogólnego gminy

W planie ogólnym fakultatywnie określa się obszary uzupełnienia zabudowy, gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

**W niniejszym opracowaniu w odniesieniu do poszczególnych zagadnień zastosowano następujące rozwiązania:**

#### 3.1. Obszary uzupełnienia zabudowy

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa się między innymi zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Zgodnie z ustawą o pizp gminy mogą wydawać decyzje o warunkach zabudowy jedynie w miejscach, gdzie wyznaczony został obszar uzupełnienia zabudowy. Natomiast decyzje o warunkach zabudowy wydaje się, jeżeli na danym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Miasto całkowicie pokryte jest planami miejscowymi. W tej sytuacji nie ma zasadniczo potrzeby wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Jednak ze względu na nieprzewidziane sytuacje (np. uchylenie planu miejscowego) podjęto decyzję o wyznaczeniu takiej strefy w granicach miasta zgodnie z wytycznymi określonymi powyżej.

#### 3.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Celem wyznaczenia gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej jest zapewnienie dogodnej komunikacji pieszej pomiędzy szkołami i zielenią publiczną a terenami mieszkaniowymi. Zgodnie z art. 13f ust.4 ustawy o pizp „*W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, jeżeli każda działka ewidencyjna na tym terenie spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojazdu istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub możliwe do realizacji na podstawie tego lub innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*”

Biorąc pod uwagę informacje zawarte w CZĘŚCI II rozdział 5.1.2 dostęp do edukacji w tym szkół podstawowych oraz dostęp do terenów rekreacyjnych w tym obszarów zieleni publicznej jest zapewniona w stopniu umożliwiającym obsługę całego obszaru miasta. Dodatkowo całkowite pokrycie planami miejscowymi obszarów Gminy pozwala na zapewnienie dostępności do edukacji oraz terenów rekreacyjnych w tym obszarów zieleni publicznej na wystarczającym poziomie. W związku z powyższym nie ma potrzeby wyznaczania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

### 3.3. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Obszary zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, dobrze skomunikowanej intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, na którym obowiązują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak dla zabudowy śródmiejskiej. Wyznaczenie go w planie ogólnym pozwala na ustalenie w m.p.z.p. powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 2/3 wartości tego parametru dla strefy w planie ogólnym. Tym samym łatwiej będzie uzupełnić historyczną strukturę, akcentując unikalny charakter i tożsamość miejsca – centrum miasta Kościerzyna.

W POG Kościerzyna wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej, który jest niemal tożsamy z obszarem historycznego centrum miasta. Obejmuje zasadniczo tereny dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto” oraz terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej położonego między ul. Rzemieślniczą, 8-Marca oraz budynkami zabudowy wielorodzinnej przy ul. Stanisława Staszica. Ponadto w granicach ujęto nieznaczące fragmenty sąsiadujące z ww. obszarami planów. Obszar obejmuje następujące strefy planistyczne:

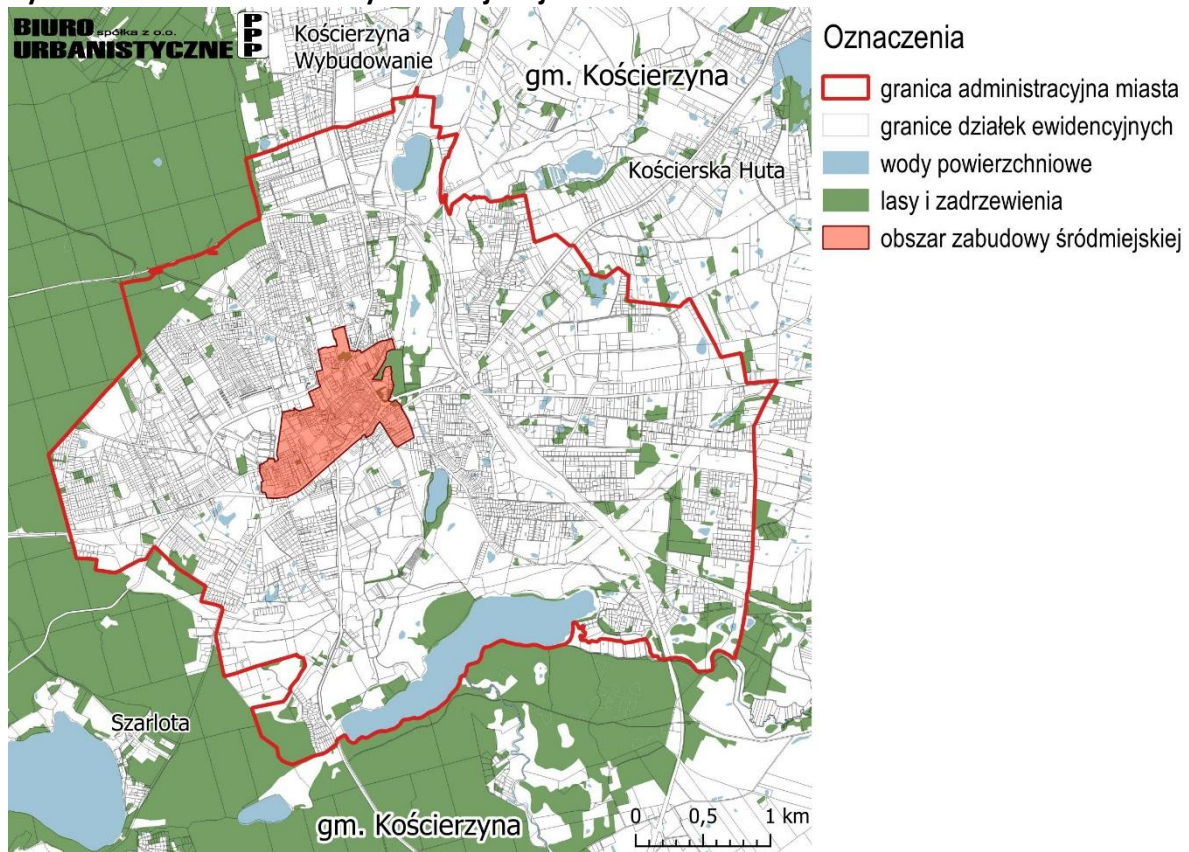
**Tabela 30. Obszar zabudowy śródmiejskiej**

nr	nazwa strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
30SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,2	30	12,5	20
105SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	4	100	12,5	0
58SU	strefa usługowa	2	70	40	10
43SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	50	12,5	30
42SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	30	10,5	40
53SU	strefa usługowa	0,2	5	6	10
54SU	strefa usługowa	1,5	15	6	0
41SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	100	12,5	0
106SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,5	80	12,5	20
32SU	strefa usługowa	3	90	3,5	10
33SU	strefa usługowa	4	70	15	0
31SU	strefa usługowa	1,5	30	12,5	30
79SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	90	16	10
57SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	1,5	30	9	50
81SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	30	12,5	40
84SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	50	12,5	20
85SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2	50	12,5	20
82SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,5	30	9	10
26SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1	50	12,5	20
87SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	4	80	12,5	0

<b>80SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	50	10,5	10
<b>92SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	4	100	12,5	25
<b>88SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	100	12,5	0
<b>91SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	100	10,5	0
<b>23SU</b>	strefa usługowa	1,5	50	12,5	10
<b>145SJ</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,5	50	10,5	30
<b>26SU</b>	strefa usługowa	1,5	50	40	30
<b>25SU</b>	strefa usługowa	3	80	12,5	10
<b>16SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2,8	70	13,5	20
<b>17SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2,1	70	12,5	20
<b>24SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	0,6	40	12,5	20
<b>20SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2,4	80	12	0
<b>27SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2	80	10,5	20
<b>146SJ</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	0,6	30	9	50
<b>56SU</b>	strefa usługowa	1	40	10,5	20
<b>55SU</b>	strefa usługowa	3	50	12,5	20
<b>21SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	0,6	30	20	40
<b>22SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1	40	12,5	20
<b>108SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,5	40	9	30
<b>40SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	70	12,5	20
<b>38SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,5	50	12,5	10
<b>39SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	100	12,5	30
<b>44SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	100	12,5	0
<b>51SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	0,8	30	10,5	20
<b>144SJ</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	0,6	30	9	50
<b>27SU</b>	strefa usługowa	3	50	12,5	30
<b>93SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	100	10,5	0
<b>28SU</b>	strefa usługowa	1,5	50	12,5	10
<b>25SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	0,6	30	9	50
<b>31SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	0,6	30	10,5	50
<b>90SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,5	50	12,5	30
<b>24SU</b>	strefa usługowa	1,5	100	12,5	0
<b>32SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1	30	12,5	20
<b>33SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1	30	10,5	20
<b>28SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2	80	12,5	20

59SU	strefa usługowa	3	50	12,5	0
21SN	strefa zieleni i rekreacji				50
50SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	0,8	70	12,5	20
35SU	strefa usługowa	0,8	70	12,5	20
46SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	70	12,5	10
47SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	90	14	10
20SN	strefa zieleni i rekreacji				50
34SU	strefa usługowa	1,5	80	12,5	20
86SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	50	15	20
15SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,3	30	16	50
45SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	4	100	16	0
29SU	strefa usługowa	1,5	50	15	30
48SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	90	12,5	10
18SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2,4	80	11	10
49SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	0,8	70	14	20
23SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,6	40	12,5	20
19SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2,1	70	11	20
89SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3	80	10,5	0

Rysunek 30. Obszar zabudowy śródmiejskiej



Źródło: Opracowanie własne.

#### 4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13 b ustawy o pizp

Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

##### 1) Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego; (od 2026 r.)

Przy tworzeniu ustaleń planu ogólnego Gminy Miasta Kościerzyna uwzględniono strukturę sieci osadniczej oraz system powiązań ujęty w modelu struktury funkcjonalno - przestrzennej Miasta Kościerzyna opisany w Strategii Rozwoju Miasta Kościerzyna na lata 2025-2035, która została opisana szerzej w rozdziale 2.1.1. poprzez wyznaczenie:

- stref przyrodniczych (SO, SN) i o dużym procencie powierzchni biologicznie czynnej na osi ochrony ciągów korytarzy ekologicznych przebiegających centralnie na kierunku północ-południe;
- strefy komunikacyjnej (SK) na osi zapewniającej sprawność korytarzy transportowych;
- stref gospodarczych i usługowych (SP, SU) we wschodniej części miasta tj.: koncentracji funkcji produkcyjnych i usługowych;
- stref zapewniających możliwość koncentracji i intensyfikacji zabudowy, z dostępem do usług ponadlokalnych (SW, SU, SH) głównie w zachodniej części miasta;
- strefy mieszkaniowe z dostępem do podstawowych usług (SJ, SW, SU).

##### 2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 został przyjęty uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 poz. 603. Informacje i wnioski Zarządu Województwa Pomorskiego do planu ogólnego Gminy Miasta Kościerzyna zostały przekazane pismem znak DRRP-G.7637.20.2025, z dnia 03.02.2025 r. Ustalenia planu ogólnego Gminy Miasta Kościerzyna są zgodne z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego.

##### 3) Sposób uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w art. 13 b pkt 3 ustawy o pizp

Tabela 31. Sposób uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w art. 13 b pkt 3 ustawy o pizp

UWARUNKOWANIA	WYSTĘPOWANIE UWARUNKOWANIA NA OBSZARZE MIASTA KOŚCIERZYNA	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,	W granicach Miasta Kościerzyna <b>znajduje się</b> obszar prawnie chroniony Rezerwat przyrody Strzelnica o pow. 3,53 ha. Ponadto podlegających prawnej ochronie przyrody w myśl ustawy o ochronie przyrody, w granicach miasta znajdują się <b>193</b> pomniki przyrody.	W celu ochrony rezerwatu jego teren został włączony do strefy otwartej z zakazem zabudowy 19SO.
obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	Na terenie miasta obszary zagrożone powodzią występują w sąsiedztwie jeziora Wierzysko i rzeki Wierzyca. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zarówno o wysokim (10% raz na 10 lat) jak i średnim (1% raz na 100 lat) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi, nie znajdują się żadne zabudowania.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w obszarze miasta to wyłącznie niewielkie tereny u ujścia rz. Biborwej do jeziora Wierzysko. Wyznaczono w tym rejonie strefę otwartą 10SO i strefę zieleni i rekreacji 10SN.

obszary gruntów zmeliorowanych	<p>Obszary gruntów zmeliorowanych (opisane szerzej w Części I rozdziale 4.3.).</p> <p>W mieście zachowana jest głównie sieć melioracji podstawowej, tzn. rzeka Bibrowa i Wierzyca. Z melioracji półpodstawowych zachował się tylko „rów – g” odprowadzający wody z terenów podmokłych na wschód od ul. Klasztornej, do rzeki Bibrowej.</p> <p>Jako grunty zmeliorowane uznano tereny użytków rolnych, na których występują urządzenia melioracji wodnych.</p> <p>Tak wyznaczone obszary zmeliorowanych gruntów występują na niewielkich terenach (koncentrują się głównie w południowej części miasta)</p>	<p>Wyznaczono strefy zieleni i rekreacji: 5SN, 6SN, 29SN, 30SN, 10SN, 23SN i strefę otwartą: 17SO, 11SO.</p> <p>Ponadto tereny zmeliorowane znajdują się również w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Obszar ten w planie miejscowym przeznaczony jest pod zielenią parkową i zbiornik retencyjny.</p>
tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	na podstawie danych SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego stwierdzono, że na terenie miasta Kościerzyna nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi.	-
strefy ochronne ujęć wody,	Miasto Kościerzyna zaopatrywane jest w wodę z ujęcia wody „Kościerzyna”, zlokalizowanego w północnej części miasta. Posiada ono strefę ochronną, na którą składają się tereny ochrony bezpośredniej oraz pośredniej, szerzej opisane w części I w rozdziale 4.5.	Ustalenia planu ogólnego uwzględniają lokalizację ujęć wody oraz nie kolidują z zapisami zawartymi w przepisach odrębnych zawierającymi zakazy i nakazy dotyczące stref ochronnych ujęć wody.
obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	<p>Do najistotniejszych powierzchniowych zbiorników wód śródlądowych w Kościerzynie należy zaliczyć jeziora Wierzycko (ok. 58 ha), Gałęźne (ok. 7,9 ha), Kapliczne (ok. 4 ha) oraz Klasztorne (ok. 2,7 ha). Poza nimi w mieście licznie występują inne niewielkie zbiorniki.</p> <p>Dla powierzchniowych zbiorników wód śródlądowych na terenie miasta nie ustanowiono stref ochronnych</p> <p>Miasto Kościerzyna zlokalizowane jest poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).</p>	-
tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	Na obszarze miasta Kościerzyna nie wyznaczono obszarów ani terenów górniczych, nie wyznaczono również górniczych filarów ochronnych.	-
udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego	Nie występują	-

składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,		
obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-
zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Na terenie Gminy Miasta Kościerzyna nie występują obiekty ani obszary wpisane na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznane za pomnik historii lub stanowiące park kulturowy. Na terenie Miasta Kościerzyna w rejestrze zabytków nieruchomości województwa pomorskiego znajduje się 10 obiektów i obszarów. Do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków należy 267 obiektów i obszarów i tyle samo znajduje się Gminnej Ewidencji Zabytków.	Ustalenia planu ogólnego umożliwiają dalszą ochronę zabytków znajdujących się na terenie miasta Kościerzyna. Ustalone w Planie Ogólnym strefy planistyczne odpowiadają przeznaczeniom ustalonym, dla poszczególnych terenów, planów miejscowych, w tym dotyczy to również obszarów zabytkowych, objętych ochroną konserwatorską. Przyjęte parametry zabudowy również zostały ustalone biorąc pod uwagę obowiązujące w planach miejscowych warunki zabudowy.
obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują	-
tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Na obszarze miasta występują tereny zamknięte, w tym tereny wojskowe ustalone decyzją nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 roku w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2024 r. poz. 115) Wojewódzki Sztab Wojskowy w Gdańsku wskazał działki stanowiące wojskowe tereny zamknięte działki nr 13/10, 13/13, 473 obręb geodezyjny 04 o pow. 1,2139 ha  Występują również tereny zamknięte w rozumieniu ustawy pgik z dnia 17 maja 1989 r., ustalone decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI.2020 poz. 38, ze zmianami) o pow. ok. 38,26 ha	Zgodnie z ustawą o pizp art. 13a ust 1. <i>Dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, (...)</i> .  Ustalenia planu ogólnego nie obejmują terenu zamkniętego ustalonego decyzją MON. Teren zamknięty w Kościerzynie nie ma wyznaczonej strefy ochronnej.  Tereny zamknięte wyznaczone decyzją Min. Infrastruktury, przez które przebiega linia kolejowa oznaczony jest w planie ogólnym jako 6SK, 11SK

obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują.	-
obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	W Planie Ogólnym wskazano miejsca, które wymagają rehabilitacji w Rozdziale I pkt 4.14 oraz wskazano do rekultywacji jezioro Wierzysko.	-
obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Obszar realizowanej rewitalizacji został wyznaczony w załączniku do uchwały nr XXVI/208/16 z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Kościerzyna. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji wyznaczono w oparciu o „Raport z delimitacji obszarów zdegradowanych”, który stanowił załącznik do uchwały. Zgodnie z uchwałą wyznaczono obszary zdegradowane: Osiedle 1000-lecia – Kartuska, Osiedle Staszica, Osiedle Sikorskiego, Osiedle Śródmieście, Osiedle Rogali. W Kościerzynie dokumentem stanowiącym główne narzędzie strategiczne i zarządcze w procesie programowania i prowadzenia rewitalizacji jest „Gminny Program Rewitalizacji dla miasta Kościerzyna na lata 2017-2025”. Został przyjęty przez Radę Miasta Kościerzyna zgodnie z uchwałą nr XLIV/327/17 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 22 lutego 2017 r. Obszar rewitalizacji, przylega bezpośrednio do Starego Miasta, które stanowi kulturalne i administracyjne centrum miasta.	standardy urbanistyczne w strefach SW, SU umożliwiają dalszy proces rewitalizacji.
obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,	Na obszarze miasta Kościerzyna nie występują grunty rolne, łąki i pastwiska klasy I-III. Na terenie miasta występują nieliczne grunty pochodzenia organicznego, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) – głównie w rejonie jeziora Wierzysko (torfy).	W planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte w większości stanowiące tereny lasów: 1SO, 8SO, 10SO, 12SO, 14SO, 18SO. Strefy zieleni i rekreacji, gdzie występują grunty organiczne oraz częściowo tereny lasów: 5SN, 6SN, 10SN, 11SN, 12SN, 24SN, 29SN, 30SN.

	Tereny leśne zajmują nieznaczne powierzchnie obszaru miasta (ok. 5% wg GUS).	Strefy otwarte, gdzie również znajdują się grunty organiczne: 10SO, 11SO,
zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Na terenie miasta Kościerzyna nie ma zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), nie ma również zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR).	-
obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	Nie występują	-

#### **4) Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu:**

W niniejszym uzasadnieniu w Części I w Rozdziale 4 opisane zostały obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Zapisy planu ogólnego miasta Kościerzyna uwzględniają zarówno istniejące zagospodarowanie związane z lokalizacją usług publicznych, układem drogowym i infrastrukturą techniczną w mieście jak i planowane inwestycje, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

#### **5) Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.**

Dla województwa pomorskiego przyjęty został audyt krajobrazowy zgodnie z uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego.

W Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego na terenie miasta Kościerzyna nie zostały wyznaczone żadne krajobrazy priorytetowe, ani projektowane formy ochrony przyrody.

#### **6) Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.**

Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne miasta Kościerzyna, sporządzane na potrzeby planu ogólnego, zostało wykonane w maju 2025 roku. Obejmuje ono zakres wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy poś. Opracowanie zawiera rozdział poświęcony zaleceniom do planu ogólnego w zakresie lokalizowania nowej zabudowy, ochrony środowiska, ochrony jakości wód i stosunków wodnych oraz ochrony krajobrazu, które, przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych zapisów planu, zostały uwzględnione.

#### **7) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.**

Na potrzeby planu ogólnego miasta Kościerzyna wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie z zapisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz najnowsze dane udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w Kościerzynie wynosi **6 347** osób. Analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych zostały wykorzystane przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

## Wykorzystane materiały

- Gminny Program Opieki Nad Zabytkami Miasta Kościerzyna na lata 2019-2022, przyjęty uchwałą Nr XVIII/160/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 listopada 2019 r.;
- Wykaz zabytków nieruchomych z terenu miasta Kościerzyna wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, jako załącznik nr 1 do GPOnZ miasta Kościerzyna na lata 2019-2022;
- Zestawienie zabytków nieruchomych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Kościerzyna wg adresów i dat powstania, jako załącznik nr 2 do GPOnZ miasta Kościerzyna na lata 2019-2022;
- Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kościerzyna - część I UWARUNKOWANIA, przyjęta uchwałą Nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r.;
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, sporządzony został na podstawie uchwały nr 894/XLII/14 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2014 r.;
- Gminny Program Rewitalizacji dla miasta Kościerzyna na lata 2017-2025, przyjęty zgodnie z uchwałą nr XLIV/327/17 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 22 lutego 2017 r.;
- Raport z delimitacji obszarów zdegradowanych, jako załącznik do uchwały nr XXVI/208/16 z dnia 30 marca 2016 r.;
- Program ochrony środowiska przed hałasem dla obszaru województwa pomorskiego;
- Strategia Rozwoju Miasta Kościerzyna 2030, przyjęta uchwałą NR XLV/410/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r.;
- Akty prawne, źródła internetowe i pozycje literaturowe wyróżnione w tekście opracowania.

**Załącznik nr 1 - Zabytki wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków**

LP	ULICA	NR	OBIEKT
1.	3 Maja	2	budynek użyteczności publicznej – sąd
2.	3 Maja	3	poczta
3.	3 Maja	4	dom mieszkalny
4.	3 Maja	6	d. dom mieszkalny – ob. Urząd Miasta i Starostwo
5.	3 Maja	7	dom mieszkalny
6.	3 Maja	8	dom mieszkalny
7.	3 Maja	8	budynek gospodarczy
8.	3 Maja	9b	ZUS – zabytkowe piwnice
9.	3 Maja	9c	Starostwo – bud. administracji
10.	3 Maja	11	dom mieszkalny
11.	8 Marca	1	Zakład NMP Anielskiej - ob. szkoła podst. i klasztor
12.	8 Marca	bn	I budynek gospodarczy przy Zakładzie NMP Anielskiej
13.	8 Marca	bn	II budynek gospodarczy przy Zakładzie NMP Anielskiej
14.	8 Marca	bn	III budynek gospodarczy przy Zakładzie NMP Anielskiej
15.	8 Marca	bn	kaplica pw. Matki Boskiej Królowej Anielskiej przy Zakładzie SS Niepokalanek sanktuarium Matki Boskiej Bolesnej
16.	8 Marca	4	dom kapelana przy NMP Anielskiej (klasztor SS Niepokalanek)
17.	8 Marca	6-7	dom mieszkalny
18.	8 Marca	13	dom mieszkalny
19.	8 Marca	15	dom mieszkalny
20.	8 Marca	17	dom mieszkalny
21.	8 Marca	18	dom mieszkalny
22.	8 Marca	19-20	dom mieszkalny
23.	8 Marca	21	dom mieszkalny
24.	8 Marca	24	dom mieszkalny
25.	8 Marca	25	dom mieszkalny
26.	8 Marca	34	dom mieszkalny
27.	8 Marca	35	dom mieszkalny
28.	8 Marca	36	dom mieszkalny
29.	8 Marca	37	dom mieszkalny
30.	8 Marca	40	dom mieszkalny
31.	8 Marca	44	dom mieszkalny
32.	8 Marca	45	dom mieszkalny
33.	8 Marca	46	dom mieszkalny
34.	8 Marca	47	dom mieszkalny
35.	8 Marca	48	dom mieszkalny
36.	Długa	1	dom mieszkalny
37.	Długa	2	dom mieszkalny
38.	Długa	3	dom mieszkalny
39.	Długa	4	dom mieszkalny
40.	Długa	5	dom mieszkalny
41.	Długa	6	dom mieszkalny
42.	Długa	7	dom mieszkalny
43.	Długa	9	dom mieszkalny
44.	Długa	12	dom mieszkalny
45.	Długa	13	dom mieszkalny

46.	Długa	14	dom mieszkalny
47.	Długa	20	dom mieszkalny
48.	Długa	21	dom mieszkalny
49.	Długa	22	dom mieszkalny
50.	Długa	23	dom mieszkalny
51.	Długa	30	dom mieszkalny
52.	Długa	32	dom mieszkalny
53.	Długa	33	dom mieszkalny
54.	Długa	34	dom mieszkalny
55.	Długa	35	dom mieszkalny
56.	Długa	36	dom mieszkalny
57.	Długa	38	dom mieszkalny
58.	Długa	39	dom mieszkalny
59.	Dworcowa	1	dom mieszkalny
60.	Dworcowa	2	budynek użyteczności publicznej – sąd
61.	Dworcowa	3	budynek użyteczności publicznej – bank
62.	Dworcowa	4	dom mieszkalny
63.	Dworcowa	9	dom mieszkalny
64.	Dworcowa	11	dom mieszkalny
65.	Dworcowa	15	dom mieszkalny
66.	Dworcowa	16	dom mieszkalny
67.	Dworcowa	17	dom mieszkalny
68.	Dworcowa	18	budynek-przychodnia lekarska (d. PKP)
69.	Dworcowa	19	dom mieszkalny
70.	Dworcowa	20	dom mieszkalny
71.	Dworcowa	22	dom mieszkalny
72.	Dworcowa	23	Zakład Energetyczny (d. elektrownia, ob. mieszkalny i administracyjny)
73.	Dworcowa	24	dom mieszkalny
74.	Dworcowa	24	budynek gospodarczy
75.	Dworcowa	25	dom mieszkalny
76.	Dworcowa	26	dom mieszkalny - d. dom noclegowy pracowników PKP
77.	Dworcowa	28	dom mieszkalny
78.	Dworcowa	30	dom mieszkalny
79.	Dworcowa	31	biuro stacyjne przy dworcu PKP-zawiadowcy
80.	Dworcowa	32	dom mieszkalny
81.	Dworcowa	32	budynek gospodarczy
82.	Dworcowa	33	zespół dworca kolejowego
83.	Dworcowa	bn (działka nr 167/30)	dwa historyczne perony dworca kolejowego w Kościerzynie
84.	Dworcowa	34	dom mieszkalny
85.	Dworcowa	36	dom mieszkalny
86.	Dworcowa	38	dom mieszkalny
87.	Dworcowa	40	dom mieszkalny
88.	Mestwina II (d. Dworcowa)	bn	wieża ciśnień
89.	Gdańska	2	dom mieszkalny
90.	Gdańska	3	dom mieszkalny
91.	Gdańska	4	dom mieszkalny
92.	Gdańska	7	dom mieszkalny
93.	Gdańska	8	dom mieszkalny
94.	Gdańska	9	dom mieszkalny
95.	Gdańska	13	dom mieszkalny
96.	Gdańska	14	dom mieszkalny

97.	Gdańska	16	dom mieszkalny
98.	Gdańska	17	dom mieszkalny
99.	Gdańska	19	dom mieszkalny
100.	Gdańska	20	dom mieszkalny
101.	Gdańska	21	dom mieszkalny
102.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	1	dom mieszkalny
103.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	2	d. pastorówka – ob. dom mieszkalny
104.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	4	d. szpital ewangelicki – ob. mieszkalny
105.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	5	d. budynek odlewni Państwowego Ośrodka Maszyn
106.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	5	dom mieszkalny
107.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	6	dom mieszkalny
108.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	8	dom mieszkalny
109.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	9	dom mieszkalny
110.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	10	dom mieszkalny
111.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	12	dom mieszkalny
112.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	13	dom mieszkalny
113.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	14	dom mieszkalny
114.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	15	klasztor Zgromadzenia SS Elżbietanek
115.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	16	dom mieszkalny
116.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	16	budynek gospodarczy
117.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	17	dom mieszkalny
118.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	19	dom mieszkalny
119.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	bn	kaplica cmentarna pw. św. Krzyża
120.	Kapliczna (d. Waryńskiego)	bn	cmentarz przy kaplicy , układ zieleni
121.	Kartuska	3	dom mieszkalny
122.	Kartuska	4	dom mieszkalny
123.	Kartuska	28/30	dom mieszkalny
124.	Klasztorna	2	dom mieszkalny
125.	Klasztorna	4	dom mieszkalny
126.	Kościelna (d. Nowotki)	1	dom mieszkalny
127.	Kościelna (d. Nowotki)	2	dom mieszkalny
128.	Kościelna (d. Nowotki)	5	1. Parafialny kościół farny rzymskokatolicki p.w. Świętej Trójcy, 2. Teren nieistniejącego cmentarza kościelnego, 3. działka na której znajdują się zabytki
129.	Kościelna (d. Nowotki)	8	dom mieszkalny
130.	Kościelna (d. Nowotki)	11	dom mieszkalny
131.	Kościelna (d. Nowotki)	13	dom mieszkalny
132.	Kościelna (d. Nowotki)	14	dom mieszkalny
133.	Kościelna (d. Nowotki)	15	dom mieszkalny
134.	Kościerzyna	Kościerzyna	układ urbanistyczny
135.	Kościuszki	4	dom mieszkalny
136.	Kościuszki	6/8	dom mieszkalny
137.	Kościuszki	10	dom mieszkalny
138.	Kościuszki	14	dom mieszkalny
139.	Kościuszki	16/18	dom mieszkalny
140.	Kościuszki	26-28	dom mieszkalny
141.	Kościuszki	36	dom mieszkalny
142.	Kowalska	1	dom mieszkalny
143.	Lipowa	1	dom mieszkalny
144.	Lipowa	2	dom mieszkalny
145.	Lipowa	3	dom mieszkalny
146.	Lipowa	4-6	dom mieszkalny
147.	Lipowa	8-10	dom mieszkalny
148.	Lipowa	12/14	dom mieszkalny

149.	Lipowa	16	dom mieszkalny
150.	Mała Dworcowa	1	dom mieszkalny
151.	Mała Dworcowa	3	dom mieszkalny
152.	Mała Młyńska	1	dom mieszkalny
153.	Mała Młyńska	3	dom mieszkalny
154.	Miodowa	10	dom mieszkalny
155.	Miodowa	16	dom mieszkalny
156.	Miodowa	17	dom mieszkalny
157.	Miodowa	18	dom mieszkalny
158.	Miodowa	19	warsztat rzemieślniczy, obiekt usługowy
159.	Miodowa	22	Komin – relikw budynku przemysłowego
160.	Młyńska	2	dom mieszkalny
161.	Młyńska	6	dom mieszkalny
162.	Młyńska	7	dom mieszkalny
163.	Młyńska	8a	dom mieszkalny
164.	Młyńska	11	dom mieszkalny
165.	Młyńska	12	dom mieszkalny
166.	Młyńska	13	budynek gospodarczy
167.	Młyńska	17	dom mieszkalny
168.	Ogrodowa	2a	dom mieszkalny z ogrodem
169.	Ogrodowa	3	dom mieszkalny
170.	Partyzantów	2	dom mieszkalny
171.	Partyzantów	2	budynek gospodarczy
172.	Partyzantów	5	dom mieszkalny
173.	Partyzantów	9	dom mieszkalny
174.	Piechowskiego	2/4	dom mieszkalny (d. nr 20)
175.	Ratuszowa	bn	budynek gospodarczy
176.	Przemysłowa	1	willa,
177.	Przemysłowa	4	młyn parowy, obiekt magazynowy
178.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	1	dom mieszkalny
179.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	2	dom mieszkalny
180.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	3	dom mieszkalny
181.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	4	dom mieszkalny
182.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	5	dom mieszkalny
183.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	6	dom mieszkalny
184.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	7	dom mieszkalny
185.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	9	ratusz – Muzeum Kościerskie
186.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	10	dom mieszkalny
187.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	11	dom mieszkalny
188.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	12	dom mieszkalny
189.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	13	dom mieszkalny
190.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	14	dom mieszkalny
191.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	15	dom mieszkalny
192.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	15	I budynek gospodarczy
193.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	16	dom mieszkalny
194.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	16	II budynek gospodarczy
195.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	17	dom mieszkalny
196.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	18	dom mieszkalny
197.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	19	dom mieszkalny
198.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	20	dom mieszkalny
199.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	21	dom mieszkalny
200.	Rynek (d. Plac 1 Maja)	22	dom mieszkalny
201.	Sikorskiego	2	dom mieszkalny
202.	Sikorskiego	3	Zespół Szkół Zawodowych

203.	Sikorskiego	4	dom mieszkalny
204.	Sikorskiego	5	dom mieszkalny
205.	Sikorskiego	12	dom mieszkalny
206.	Sikorskiego	13	dom mieszkalny
207.	Sikorskiego	14	dom mieszkalny
208.	Sikorskiego	bn	osiedle domów
209.	Słodowa	2	budynek gospodarczy
210.	Spichlerzowa	2	budynek gospodarczy
211.	Strzelecka (d. 22 Lipca)	1	Gimnazjum Męskie – ob. szkoła podst.
212.	Strzelecka (d. 22 Lipca)	2	dom mieszkalny przy Gimnazjum Męskim – szkoła podst.
213.	Strzelecka (d. 22 Lipca)	3	dom mieszkalny
214.	Strzelecka (d. 22 Lipca)	27	dom mieszkalny
215.	Strzelecka (d. 22 Lipca)	29	dom mieszkalny
216.	Strzelecka (d. 22 Lipca)	31	dom mieszkalny
217.	Strzelecka (d. 22 Lipca)	36	dom mieszkalny
218.	Strzelecka (d. 22 Lipca)	bn	aleja jaworowa przy drodze do d. cmentarza żydowskiego
219.	Strzelnica	1	leśniczówka
220.	Strzelnica	1	stajnia przy leśniczówce
221.	Strzelnica	bn	rezerwat dębów "Strzelnica"
222.	Świętojańska	1	dom mieszkalny
223.	Świętojańska	4	dom mieszkalny
224.	Świętojańska	5	dom – oddział dziecięcy szpitala
225.	Świętojańska	6	dom mieszkalny
226.	Świętojańska	6a	dom mieszkalny
227.	Świętojańska	8	dom mieszkalny
228.	Świętojańska	10	Zespół kościoła ewangelickiego
229.	Świętojańska	10	plebania kościoła
230.	Świętojańska	14	dom mieszkalny
231.	Świętojańska	17	dom mieszkalny
232.	Świętojańska	18	dom mieszkalny
233.	Świętojańska	20	dom mieszkalny
234.	Świętojańska	21	dom mieszkalny
235.	Tkaczyka	1	budynek administracyjny
236.	Tkaczyka	3	łazienki miejskie
237.	Tkaczyka	12	dom mieszkalny
238.	Tkaczyka	bn	I budynek gospodarczy
239.	Tkaczyka	bn	III budynek gospodarczy
240.	Towarowa	7	Zespół parowozowni złożony z budynku parowozowni, budynku biurowo-hotelowego kanału oczyszczającego
241.	Traugutta	3	dom mieszkalny
242.	Traugutta	7	dom mieszkalny – Seminarium Nauczycielskie - ob. Kuratorium, ZNP
243.	Wodna	2	dom mieszkalny
244.	Wodna	2	budynek gospodarczy
245.	Wodna	3	dom mieszkalny
246.	Wodna	10	dom mieszkalny
247.	Wodna	12	dom mieszkalny
248.	Wodna	13	dom mieszkalny
249.	Wodna	16	dom mieszkalny
250.	Wodna	17	dom mieszkalny
251.	Wodna	18	dom mieszkalny

252.	Wodna	19	dom mieszkalny
253.	Wybickiego	1	dawne Seminarium Nauczycielskie, ob. Powiatowy Zespół Szkół nr 2
254.	Wybickiego	1	sala gimnastyczna d. Seminarium Nauczycielskiego
255.	Wybickiego	bn	park w zespole d. Seminarium Nauczycielskiego
256.	Wybickiego	8	dom mieszkalny
257.	Wybickiego	12	dom mieszkalny
258.	Wybickiego	14	dom mieszkalny
259.	Wybickiego	16	dom mieszkalny
260.	Zgromadzenia Księży Zmartwychwstańców	2 (d. 9)	Komisariat Policji
261.	Źródlana	1	dom mieszkalny
262.	Źródlana	2	dom mieszkalny
263.	Źródlana	3	dom mieszkalny
264.	Źródlana	4	dom mieszkalny
265.	Źródlana	5	dom mieszkalny
266.	Źródlana	6	dom mieszkalny
267.	Źródlana	8	dom mieszkalny

Źródło: <https://www.ochronazabytkow.gda.pl/https-www-ochronazabytkow-gda-pl-wp-content-uploads-2023-07-gdansk-wykaz-wez-stan-na-2023-14-07-2-xlsx/> (dostęp 28.01.2025)

Kolorem oznaczono obiekty ujęte w rejestrze zabytków województwa pomorskiego