

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY GMINY PRZYWIDZ**  
z dnia ..... 2026 r.

w sprawie **uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego Pomlewo w rejonie ulic Świerkowej, Słonecznej i Gdańskiej, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Pomlewo, gmina Przywidz**

na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 **ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.);

oraz: art. 37ea **ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm., w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.);

w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniających politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w szczególności polegający na ułatwieniu procesu inwestycyjnego na przeznaczonych do tego terenach, w związku z uchwałą Rady Gminy NR XXVIII/116/2025 r. z dnia 24 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego Pomlewo w rejonie ulic Świerkowej, Słonecznej i Gdańskiej, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Pomlewo, gmina Przywidz, po stwierdzeniu, że zintegrowany plan inwestycyjny nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz, uchwalonego uchwałą nr XVIII/140/2004 Rady Gminy Przywidz z dnia 3 grudnia 2004 r., zmienionego uchwałą nr XLVIII/294/2010 Rady Gminy Przywidz z dnia 17 marca 2010 r., zmienionego uchwałą nr IX/56/2015 Rady Gminy Przywidz z dnia 23 września 2015 r., zmienionego uchwałą nr XXXII/253/2018 rady Gminy Przywidz z dnia 25 kwietnia 2018 r.,

**uchwala się Zintegrowany Plan Inwestycyjny Pomlewo w rejonie ulic Świerkowej, Słonecznej i Gdańskiej, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Pomlewo, gmina Przywidz.**

**Dział I**  
**Przepisy ogólne**

Rozdział 1

**Zakres spraw i sposób regulacji**

**§ 1.**

1. Ustala się na obszarze objętym niniejszym zintegrowanym planem inwestycyjnym, zwanym dalej „planem”, tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczone numerem i symbolem, o których mowa w ust. 2.
2. Numer i symbol, o którym mowa w ust. 1, składa się kolejno z:
  - 1) kolejnego numeru terenu w ramach przeznaczenia;
  - 2) symbolu klasy/klas przeznaczenia terenu.

**§ 2.** Plan określa ustalenia, pogrupowane w dwunastu grupach ustaleń. Są to grupy:

- 1) **przeznaczenie terenów**, gdzie określa się przeznaczenie terenów lub zasady ich zagospodarowania, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy i określa się w zależności od występujących uwarunkowań i potrzeb:
  - a) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz wymagających przekształceń lub rekultywacji,
  - b) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
  - c) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
  - d) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**, gdzie określa się:

- a) dla istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dla: osi i punktów widokowych, dominant kompozycji przestrzennej, charakterystycznych obiektów – ich cechy wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji,
- b) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**, gdzie określa się:
  - a) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów,
  - b) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) **zasady kształtowania krajobrazu**, gdzie określa się:
  - a) wynikające z nich sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - b) granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów priorytetowych;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**, gdzie określa się:
  - a) obiekty i obszary chronione ustaleniami planu, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów,
  - b) granice pomników zagłady i ich stref ochronnych.
- 6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, gdzie w szczególności określa się zasady umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych, zieleni, w tym określa się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**, gdzie określa się:
  - a) obowiązkowo:
    - linie zabudowy,
    - maksymalny udział powierzchni zabudowy,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
    - maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy,
    - maksymalną wysokość zabudowy,
    - gabaryty obiektów,
    - minimalną liczbę miejsc do parkowania – w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - b) w zależności od potrzeb:
    - sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
    - kolorystykę obiektów budowlanych,
    - pokrycie dachów,
    - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
    - maksymalną intensywność zabudowy,
    - maksymalną liczbę miejsc do parkowania,
    - linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem, w której określa się:
  - a) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalne lub maksymalne:
    - szerokości frontów działek,
    - powierzchnie działek,
    - kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi,
    - granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, gdzie określa się:
  - a) układ komunikacyjny wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,
  - b) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**, gdzie określa się:

- a) układ sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami,
- b) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz inne ustalenia stanowiące**, gdzie określa się:
  - a) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy, jak również określa się termin, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane,
  - b) dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów,
  - c) dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 12) **ustalenia dotyczące stawek procentowych**, gdzie określa się wysokości stawek procentowych, na podstawie których określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 3.** Brak ustaleń w poszczególnych grupach, o których mowa w § 2 oznacza, że przepisy odrębne regulują zagadnienie w sposób dostateczny lub na obszarze planu nie występują uwarunkowania, zagadnienia ani potrzeby wymagające szczegółowych regulacji. W szczególności na obszarze planu nie występują:

- 1) w grupie ustaleń „przeznaczenie terenów”:
  - a) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - b) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
  - c) obszary pod budowę obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
  - d) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
  - e) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe ani tereny służące organizacji imprez masowych,
  - f) tereny zamknięte ani strefy ochronne terenów zamkniętych;
- 2) w grupie ustaleń „zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego”: istniejące ani projektowane elementy zagospodarowania przestrzennego, w szczególności: osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty;
- 3) w grupie ustaleń „zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu”:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w grupie ustaleń „zasady kształtowania krajobrazu”: krajobrazy priorytetowe;
- 5) w grupie ustaleń „zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej”:
  - a) obiekty i tereny dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wymagające objęcia ochroną ustaleniami planu,
  - b) pomniki zagłady i ich strefy ochronne;
- 6) w grupie ustaleń „wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych”: obszary przestrzeni publicznej;
- 7) w grupie ustaleń „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości”: obszary wymagające przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 4.** Załącznikami do niniejszej Uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) część graficzna Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego Pomlewo w rejonie ulic Świerkowej, Słonecznej i Gdańskiej, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Pomlewo, gmina Przywidz, w skali 1:1000, zwana dalej „częścią graficzną planu”, stanowiąca w całości Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały, zawierająca:
  - a) ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, określone w Legendzie jako „Ustalenia”,
  - b) informacje zawarte w zależności od potrzeb, niebędące ustaleniami zintegrowanego planu inwestycyjnego, określone w Legendzie jako „Informacje”,
  - c) inne elementy:
    - nazwę zintegrowanego planu inwestycyjnego,
    - określenie skali w formie liczbowej i liniowej,
    - informację o układzie współrzędnych,
    - informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,

- wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przywidz, przyjętego uchwalonego uchwałą nr XVIII/140/2004 Rady Gminy Przywidz z dnia 3 grudnia 2004 r., zmienionego uchwałą nr XLVIII/294/2010 Rady Gminy Przywidz z dnia 17 marca 2010 r., zmienionego uchwałą nr IX/56/2015 Rady Gminy Przywidz z dnia 23 września 2015 r., zmienionego uchwałą nr XXXII/ 253 /2018 rady Gminy Przywidz z dnia 25 kwietnia 2018 r., z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z legendą,
  - legendę;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego – stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały;
  - 4) dane przestrzenne tworzone dla zintegrowanego planu inwestycyjnego – stanowiące Załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

## Rozdział 2

### Definicje i objaśnienia użytych określeń

**§ 5.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) „geometrii dachu” – należy przez to rozumieć kształt dachu nad główną bryłą budynku, określony poprzez rodzaj dachu, parametry dachu, takie jak np. kąty nachylenia połaci dachowych i inne cechy; wyróżnia się podstawowe kształty dachu:
  - a) dach płaski – o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°,
  - b) połaciowy – jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, namiotowy itp.; ze względu na nachylenie połaci dachowych wyróżnia się dachy połaciowe:
    - półpłaskie, to jest o kącie nachylenia połaci dachowych 11-22°,
    - strome, to jest o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 22°,
    - mansardowe i półszczytowe, w których występują kąty nachylenia połaci charakterystyczne zarówno dla dachów półpłaskich jak i stromych,
  - c) inne – kolebkowy, krzywiznowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy, itp., niezadaszone tarasy o powierzchni maksymalnie 10% powierzchni całkowitej kondygnacji głównej bryły budynku, nad którą znajduje się dach oraz zadaszenia: ganków, werandy, garaży, itp., których zadaszenia nie tworzą jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku jak również zadaszenia lukarn, wykuszy itp. nie zmieniają geometrii dachu;
- 2) „dachu dwuspadowym” – należy przez to rozumieć formę dachu połaciowego o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę – budynek o dachu dwuspadowym posiada minimum dwie ściany szczytowe; przez formę dachu dwuspadowego rozumie się także dach założony nad budynkiem o bryle złożonej, w którym dachy nad poszczególnymi częściami budynku posiadają formę dachu o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – należy przez to rozumieć przebiegającą przez obszar działki linię wyznaczoną w terenie na podstawie części graficznej planu, ograniczającą tę część obszaru działki, na którym ustala się możliwość wznoszenia zabudowy; nieprzekraczalna linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 2,0 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp. jeżeli nie powoduje to naruszenia odległości wyznaczonych w przepisach odrębnych; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu i części podziemnych innych obiektów budowlanych; nie dotyczy urządzeń budowlanych, technicznych, wodnych, infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) „planie” – należy przez to rozumieć zintegrowany plan inwestycyjny uchwalony niniejszą Uchwałą;
- 5) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 6) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach planu;

- 7) „zabudowie towarzyszącej” – rozumie się przez to wolnostojące obiekty pomocnicze, budynki garażowe, gospodarcze i inne towarzyszące na działce budowlanej zabudowie o funkcjach wskazanych jako przeznaczenie terenu;
- 8) „zagospodarowaniu tymczasowym” – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, odmienny niż ustalony w ustaleniach planu dotyczących przeznaczenia terenu, dopuszczony na czas określony; zasady tymczasowego zagospodarowania terenów określają ustalenia planu;
- 9) „pasie nasadzeń zieleni izolacyjnej” – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o różnej wysokości, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, rodzimych, z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

## **Dział II** **Ustalenia ogólne**

### **Rozdział 1**

#### **Przeznaczenie terenów**

##### **§ 6.**

1. Ustala się następujące rodzaje klas przeznaczenia terenów na obszarze planu:
  - 1) **MN-U-ZP** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zieleni publicznej;
  - 2) **KDL** – teren dróg lokalnych;
  - 3) **KDD** – teren dróg dojazdowych.
2. Rodzaj klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 oznacza możliwość łącznego lub rozłącznego lokalizowania wskazanych klas przeznaczenia terenu.

##### **§ 7.** Przeznaczenie terenów dopuszcza, w zależności od potrzeb, lokalizację:

- 1) obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenów;
- 2) zabudowy towarzyszącej;
- 3) urządzeń budowlanych służących potrzebom właścicieli i użytkowników terenów, w tym: urządzeń technicznych związanych z obiektem budowlanym, zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, między innymi służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także: przejazdów, ogrodzeń, placów postojowych i placów pod śmietniki;
- 4) infrastruktury technicznej;
- 5) dróg wewnętrznych, dojazdów i dojeżdż;
- 6) urządzeń wodnych i innych form zagospodarowania terenów, w szczególności służących prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu;
- 7) zieleni zorganizowanej;
- 8) zbiorników wodnych oraz oczek wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

##### **§ 8.** Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację:

- 1) kempingów i pól biwakowych;
- 2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii wiatru niestanowiących mikroinstalacji;
- 3) obiektów handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) wysypisk odpadów komunalnych i składowisk odpadów przemysłowych.

### **Rozdział 2**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- § 9.** Obowiązuje kształtowanie zabudowy, urządzeń budowlanych i wodnych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, realizowanymi poprzez pozostałe ustalenia planu.
- § 10.** Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenów, lokalizacja obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowanie ich kompozycji w sposób umożliwiający tworzenie przestrzeni o wysokim standardzie estetycznym, realizowanymi poprzez pozostałe ustalenia planu.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§ 11.**

1. Obszar planu położony jest w całości w granicach Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Obowiązują zasady dotyczące czynnej ochrony określone przepisami odrębnymi, wynikające z formy ochrony przyrody, o której mowa w ust. 1.

#### **§ 12.**

1. Obszar planu położony jest w całości w granicach dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:
  - 1) nr 111 Subniecka Gdańska;
  - 2) nr 116 Zbiornik morenowy Gołębiewo.
2. Obowiązują zasady dotyczące ochrony wód podziemnych określone przepisami odrębnymi, wynikające z położenia terenu objętego planem w granicach obszarów, o których mowa w ust. 1.

#### **§ 13.**

1. Na całym obszarze planu wyklucza się lokalizacje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko
2. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane, z wyłączeniem:
  - 1) przedsięwzięć komunikacyjnych i z zakresu infrastruktury technicznej,
  - 2) innych przedsięwzięć, jeżeli procedura oceny oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu na środowisko.

#### **§ 14.** Obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej poprzez:

- 1) organizację zrzutu wód opadowych z terenów komunikacji drogowej i terenów o innym przeznaczeniu do gruntu, rowów i do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz magazynowania, składowania odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;
- 3) nakaz zebrania wierzchniej warstwy gleby przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 4) ograniczenie prac niwelacyjnych do niezbędnego minimum;
- 5) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) zakaz wprowadzania takich zmian stosunków wodnych, które będą prowadziły do przesuszenia terenów obecnie podmokłych, w tym takich które położone są poza granicami planu;
- 7) ograniczenie wycinki drzew wymagających zezwolenia na usunięcie do niezbędnego minimum i przeprowadzanie jej w terminach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 8) nasadzenia rodzimych gatunków drzew i krzewów w celu zwiększenia trwałości biocenozy;
- 9) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

#### **§ 15.** W zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje budowa i rozbudowa systemu wodociągowego; do czasu realizacji systemu wodociągowego dopuszcza się możliwość zaopatrzenia zabudowy w wodę przeznaczoną do spożycia z indywidualnych ujęć wody;
- 2) obowiązuje skanalizowanie terenu i włączenie do gminnego systemu kanalizacyjnego; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość gospodarki ściekami z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań gromadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych;
- 3) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 14 pkt 1, zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki, w tym poprzez powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych.

#### **§ 16.** Na obszarze planu obowiązuje zachowanie warunków akustycznych odpowiednich do ustalonego przeznaczenia terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 17.**

1. Obowiązuje uwzględnienie uwarunkowań hałasowych wynikających z funkcjonowania dróg publicznych oraz zastosowanie rozwiązań chroniących zabudowę przed wpływem tego hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg publicznych sąsiadujących z istniejącą zabudową realizuje się z zastosowaniem rozwiązań chroniących tę zabudowę przed wpływem hałasu wynikającego z funkcjonowania dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### Rozdział 4

##### Zasady kształtowania krajobrazu

- § 18.** Obowiązuje lokalizacja zabudowy o parametrach i w sposób pozwalający na kształtowanie harmonijnego krajobrazu, realizowana zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

#### Rozdział 5

##### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 19.** Nakaz kształtowania przestrzeni publicznych w granicach pasa drogowego dróg publicznych bez barier architektonicznych, w sposób zapewniający dostęp i korzystanie z przestrzeni publicznej przez osoby ze specjalnymi potrzebami.

#### Rozdział 6

##### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

**§ 20.**

1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania przestrzennego i form zabudowy w sposób uwzględniający wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nieprzekraczalne linie zabudowy określone na części graficznej planu i w sposób zgodny z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych.
2. W przypadku sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi zwróconą w stronę sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację:
  - 1) na granicy z sąsiednią działką budowlaną zabudowy towarzyszącej, jeśli na sąsiedniej działce budowlanej znajduje się zabudowa zlokalizowana w odległości mniejszej niż 3 metry od tej samej granicy;
  - 2) zabudowy w odległości 1,5 metra od granicy sąsiedniej działki budowlanej jeśli na sąsiedniej działce budowlanej znajdują się budynki zabudowy towarzyszącej zlokalizowane w odległości mniejszej niż 3 metry od tej samej granicy.
3. Realizacja zabudowy zgodnie z ust. 2 wymaga zachowania przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i warunków ochrony przeciwpożarowej.
4. Dopuszcza się zbliżenie budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną do granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie minimalnych odległości od dróg publicznych wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 21.**

1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenu i form zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wskaźnikami kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla terenów wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą obiektów budowlanych związanych z budową systemów infrastruktury technicznej oraz dróg i ciągów pieszych.
3. Dopuszcza się maksymalną wysokość budowli:
  - 1) związanych z infrastrukturą techniczną: 25 m;
  - 2) dla pozostałych budowli: 10 m.
4. Wyznaczona w ustaleniach szczegółowych dla terenów maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 22.**

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Ustalenie dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek pod:
  - 1) lokalizację infrastruktury technicznej;
  - 2) lokalizację dróg;

3) wydzielenia na powiększenie sąsiadującej działki budowlanej.

#### **§ 23.**

1. Budowa nowego obiektu, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc do parkowania.
2. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:
  - 1) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    - a) co najmniej jednego miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - b) co najmniej dwa miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu lub budynku usługowego;
  - 2) w budynkach o funkcji mieszanej wskaźniki ustalone w pkt 1 stosuje się odpowiednio;
  - 3) sposób realizacji – dowolny.
3. Ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 7**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 24.**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontów nowych działek – 25 m;
  - 2) minimalna powierzchnia nowych działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działek gruntu w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – 60° do 120°.
2. Wyznaczone w ust. 1 graniczne parametry nowych działek nie obowiązują dla działek przewidzianych dla lokalizacji budowli i budynków, systemów infrastruktury technicznej oraz dróg.

### **Rozdział 8**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 25.**

1. Teren objęty planem obsługiwany jest przez układ komunikacyjny, w skład którego wchodzi:
  - 1) położone poza granicami planu drogi publiczne;
  - 2) położone w granicach planu publiczne klasy:
    - a) lokalnej, oznaczone na części graficznej planu numerem i symbolem literowym 1KDL,
    - b) dojazdowej, oznaczone na części graficznej planu numerem i symbolem literowym 1KDD.
2. Ustala się, oznaczone na części graficznej planu, powiązania systemu drogowego obsługującego obszar objęty planem, o którym mowa w ust. 1, z układem zewnętrznym poprzez wybiegające poza obszar objęty niniejszym planem ciągi dróg.
3. Ustala się parametry dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, o których mowa w § 7 pkt 5:
  - 1) minimalna szerokość pasa drogowego – 6 m;
  - 2) minimalne wymiary placu do zawracania samochodów – 12,5 m x 12,5 m.

#### **§ 26.**

1. W liniach rozgraniczających dróg, wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych innych niż:
  - 1) jezdnie i inne obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem drogi;
  - 2) użytkowe obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak: wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki, oświetlenie, szyldy i tablice informacyjne i inne;
  - 3) sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) zieleń przydrożna/przyuliczna.
2. Lokalizacja, w liniach rozgraniczających drogi, nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących użytkowych obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak: wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki i oświetlenie dróg wymaga:
  - 1) niepowodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej;
  - 2) braku kolizji z pozostałymi ustaleniami planu;
  - 3) dostosowania obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy.

## Rozdział 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

#### § 27.

1. W zakresie sieci elektroenergetycznej obowiązuje budowa nowych i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze objętym planem.
2. Dopuszcza się:
  - 1) remont, przebudowę i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych;
  - 2) skablowanie istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej;
  - 3) zmianę przebiegu sieci elektroenergetycznej;
  - 4) sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.
3. Ustalenie ust. 2 pkt 4 nie dotyczy granicy działki z działką drogową.
4. Istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci.

#### § 28.

1. W zakresie sieci wodociągowej obowiązuje budowa nowych i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopuszcza się modernizację, remont, przebudowę i rozbiórkę istniejących wodociągów.
3. Obowiązuje wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe lub inne zabezpieczenie terenu w zakresie przeciwpożarowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Rozbudowa sieci wodociągowej wymaga zapewnienia w niezbędnym zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

#### § 29.

1. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje budowa i rozbudowa sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopuszcza się modernizację, remont, przebudowę i rozbiórkę istniejących kolektorów.

**§ 30.** Obowiązuje, z zastrzeżeniem § 14 pkt 1, odprowadzenie wód deszczowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

#### § 31.

1. W zakresie sieci gazowej dopuszcza się budowę sieci gazowej oraz związanych z nią obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w gaz zabudowy na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopuszcza się:
  - 1) modernizację, remont, przebudowę i rozbiórkę istniejących gazociągów;
  - 2) lokalizację przebiegu sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg.

#### § 32.

1. W zakresie sieci telekomunikacyjnej obowiązuje budowa i rozbudowa sieci teletechnicznej, telekomunikacyjnej i sieci teleinformatycznej, w zakresie niezbędnym do wyposażenia w nią zabudowy na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopuszcza się:
  - 1) modernizację, remont, przebudowę i rozbiórkę istniejących linii telekomunikacyjnej;
  - 2) skablowanie istniejącej napowietrznej sieci telekomunikacyjnej;
3. Wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

**§ 33.** Obowiązuje zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

**§ 34.** Na obszarze objętym planem obowiązuje zabezpieczenie w niezbędnym zakresie: systemu alarmowego i systemu wczesnego ostrzegania, alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę pitną oraz innych obiektów i urządzeń służących realizacji zadań obrony cywilnej mających na celu zapewnienie ochrony ludności przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań wojennych, klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiskowych.

## Rozdział 10

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz inne ustalenia stanowiące**

§ 35. Wyklucza się tymczasowe zagospodarowanie, z zastrzeżeniem tymczasowego zagospodarowania związanego z budową infrastruktury technicznej i realizacją inwestycji zgodnych z ustaleniami planu.

## Dział III

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MN-U-ZP

## Rozdział 1

### **Przeznaczenie terenów**

#### § 36.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **MN-U-ZP – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zieleni urządzonej.**
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej i usługowej:
  - 1) w jednym budynku bez ustalania proporcji między poszczególnymi funkcjami;
  - 2) w odrębnych budynkach.

## Rozdział 2

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 37. Obowiązuje realizacja pasa nasadzeń zieleni izolacyjnej wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu. W pasie nasadzeń zieleni izolacyjnej dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację przez niego przejść, przejazdów oraz dojazdów.

## Rozdział 3

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### § 38.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości:
  - 1) 22 m od południowo-wschodniej granicy terenu;
  - 2) 10 m od terenu oznaczonego na części graficznej planu numerem i symbolem literowym 1KDL,
  - 3) 10 m od terenu oznaczonego na części graficznej planu numerem i symbolem literowym 1KDD.
2. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 30%.
3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%.
4. Ustala się nadziemną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej:
  - 1) minimalna: 0,01;
  - 2) maksymalna: 0,7.
5. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – 1,5.
6. Ustala się, z zastrzeżeniem następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej: 11 m,
    - b) towarzyszącej: 6 m;
  - 2) gabaryty zabudowy:
    - a) forma zabudowy: dowolna,
    - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
    - c) geometria dachu:
      - płaski,
      - połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych – 11°- 45°.

§ 39. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 26.

## Rozdział 4

### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 40. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

## **Dział IV**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDL**

#### Rozdział 1

##### **Przeznaczenie terenów**

§ 41.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDL - teren dróg lokalnych.**
2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na części graficznej planu liniach rozgraniczających drogi po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 20 i 21/2 w obręb ewidencyjny Pomlewo, gmina Przywidz.

#### Rozdział 2

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

- § 42. Ustala się szerokość pasa drogowego: zgodnie z częścią graficzną planu.
- § 43. Ustala się urządzenie drogi publicznej jako ulicy z wydzielonym chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni.

#### Rozdział 3

##### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 44. Wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

## **Dział V**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDD**

#### Rozdział 1

##### **Przeznaczenie terenów**

§ 45.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDD - teren dróg dojazdowych.**
2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na części graficznej planu liniach rozgraniczających drogi po działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 19, obręb ewidencyjny Pomlewo, gmina Przywidz.

#### Rozdział 2

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

- § 46. Ustala się szerokość pasa drogowego: zgodnie z częścią graficzną planu.
- § 47. Ustala się urządzenie drogi publicznej jako ulicy z wydzielonym chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni.

#### Rozdział 3

##### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 48. Wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

## **Dział VI**

### **Przepisy końcowe**

**§ 49.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przywidz.

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

.....  
*Przewodniczący Rady Gminy Przywidz*

## UZASADNIENIE

na podstawie art. 15 ust. 1 w związku z art. 37ea ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.)

Niniejszy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego (zwanego dalej „planem”) został opracowany na podstawie Uchwały Rady Gminy NR XXVIII/116/2025 r. z dnia 24 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego Pomlewo w rejonie ulic Świerkowej, Słonecznej i Gdańskiej, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Pomlewo, gmina Przywidz. Teren objęty projektem planu położony jest w centralnej części gminy Przywidz, w obrębie ewidencyjnym Pomlewo, bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 221 (ul. Gdańska). Powierzchnia terenu objętego projektem planu wynosi ok. 7,36 ha.

Na obszarze objętym niniejszym planem nie obowiązują ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem opracowania planu jest stworzenie warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnych z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz przyjętego uchwałą nr XVIII/140/2004 Rady Gminy Przywidz z dnia 3 grudnia 2004 r., zmienionego uchwałą nr XLVIII/294/2010 Rady Gminy Przywidz z dnia 17 marca 2010 r., zmienionego uchwałą nr IX/56/2015 Rady Gminy Przywidz z dnia 23 września 2015 r., zmienionego uchwałą nr XXXII/253/2018 rady Gminy Przywidz z dnia 25 kwietnia 2018 r. Obszar objęty planem znajduje się w granicach terenów oznaczonych w Studium jako tereny urbanizacji - obszary zabudowane i wskazane do rozwoju w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz jako drogi lokalne L. Zgodnie z zapisami Studium Pomlewo stanowi najprężniej rozwijającą się miejscowość w gminie. Ustalenia planu umożliwiają uzupełnienie istniejącego i projektowanego zainwestowania nowym o dobrej jakości architektonicznej, przestrzennej i estetycznej, jednocześnie zachowując i ochraniając wartości przyrodniczo-krajobrazowe obszaru. Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów i kierunków określonych w Studium oraz sformułowane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:  
projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zawiera regulacje zmierzające do komponowania przestrzeni w sposób harmonijny oraz kontynuowania lokalnych zasad kształtowania architektury budynków i zespołów zabudowy;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju:  
projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawiera regulacje zmierzające do utrzymania równowagi przyrodniczej i kształtowania zabudowy, urządzeń budowlanych oraz wodnych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe:  
projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zawiera regulacje zmierzające do kształtowania przestrzeni w sposób harmonijny, nawiązujący do istniejącej zabudowy i krajobrazu, oraz kontynuowania lokalnych zasad kształtowania architektury budynków i zespołów zabudowy;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu:  
projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawiera regulacje zmierzające do kształtowania zabudowy, urządzeń budowlanych i wodnych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska, ochrony

istniejących zasobów wodnych, racjonalnego gospodarowania wodami oraz ograniczania wykorzystania gruntów rolnych na cele nie związane z rolnictwem; ustalenia planu m.in. także:

- ograniczają lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- wprowadzają zapisy nakierowane na utrzymanie równowagi przyrodniczej,
- wprowadzają zapisy ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,
- nie przeznaczają nowych gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustalenia planu uwzględniają zasady ochrony wynikające z położenia obszaru opracowania w granicach Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oraz Głównych Zbiorników Wód Podziemnych o numerach: 111 i 116.

W obszarze objętym planem nie występują grunty o wysokiej przydatności dla produkcji rolnej oraz udokumentowane złoża kopalin;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty i tereny dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wymagające objęcia ochroną ustaleniami planu;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411):

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawiera regulacje zmierzające do zapewnienia ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami; ustalenia planu m.in.:

- wprowadzają obowiązek zapewnienia w niezbędnym zakresie zaopatrzenia wodnego do gaszenia pożarów,
- wprowadzają obowiązek zabezpieczenia na obszarze objętym planem w niezbędnym zakresie: systemu alarmowego i systemu wczesnego ostrzegania, alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę pitną oraz innych obiektów i urządzeń służących realizacji zadań obrony cywilnej mających na celu zapewnienie ochrony ludności przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań wojennych, klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiskowych,
- w przestrzeniach publicznych wykluczają zagospodarowanie z barierami architektonicznymi;
- realizują potrzeby dotyczące liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

7) walory ekonomiczne przestrzeni:

projekt planu, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej przeznaczenia terenów, zawiera regulacje zmierzające do ekonomicznego gospodarowania gruntami i przestrzenią; ustalenia planu wyznaczają nowe tereny pod zabudowę, które częściowo zlokalizowane są w zasięgu istniejących sieci infrastruktury technicznej (kontynuacja istniejących struktur), co pozwoli na racjonalne wykorzystanie przestrzeni wraz z jednoczesnym obniżeniem kosztów obsługi infrastrukturą techniczną, a ustalone wskaźniki pozwolą na podnoszenie walorów ekonomicznych terenów objętych tym planem;

8) prawo własności:

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: przeznaczenia terenów, zasad kształtowania form zabudowy oraz wskaźnikach kształtowania zagospodarowania terenu zawiera regulacje respektujące prawo własności; ponadto w procedurze sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa m.in. poprzez uwzględnienie wniosków i uwag złożonych przez właścicieli nieruchomości, organizację spotkań i dyskusji publicznych;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

projekt planu zawiera regulacje zgłoszone i wymagane przez właściwe organy związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa; ponadto w procedurze sporządzania planu jej projekt został uzgodniony z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) potrzeby interesu publicznego:

projekt planu, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej przeznaczenia terenów, zawiera regulacje zmierzające do ochrony interesu publicznego oraz uwzględniające jego potrzeby; ustalenia planu m.in.:

- zapewniają warunki do racjonalnego wykorzystania przestrzeni,

- wprowadzają obowiązek kształtowania zagospodarowania terenów, lokalizacji obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowania ich kompozycji w sposób umożliwiający tworzenie przestrzeni o wysokim standardzie estetycznym;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:  
projekt planu, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawiera regulacje zmierzające do zapewnienia rozwoju i właściwego utrzymania istniejących systemów infrastruktury technicznej, rozwoju nowych systemów oraz uwzględnia potrzeby rozwoju sieci szerokopasmowych;
  - 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:  
projekt planu był sporządzany przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
    - zgodnie z wymogiem art. 37eb ust. 4 pkt 2 informację o wpłynięciu i przekazaniu radzie gminy wniosku o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego ogłoszono w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz stronie BIP Urzędu Gminy Przywidz,
    - zgodnie z art. 37ec ust. 2 pkt 4 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono konsultacje społeczne, po uprzednim ogłoszeniu i obwieszczeniu o ich rozpoczęciu, sposobie, miejscach i terminie prowadzenia konsultacji społecznych,
    - wszelkie ogłoszenia oraz projekt planu wraz z uzasadnieniem, projektem umowy urbanistycznej i prognozą oddziaływania na środowisko były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Gminy Przywidz;
  - 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:  
projekt planu był sporządzany zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; wszelkie ogłoszenia oraz projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Gminy Przywidz;
  - 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:  
ustalenia projektu planu zawierają zapisy o konieczności zapewnienia zaopatrzenia w wodę zabudowy na całym obszarze objętym zmianą planu;
  - 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:  
projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawiera regulacje:
    - dotyczące magazynowania, składowania odpadów i substancji niebezpiecznych,
    - wykluczające lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć potencjalnie znacząco mogących oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć dotyczących obsługi komunikacyjnej z infrastruktury technicznej,
    - nakazujące zachowanie odpowiednich warunków akustycznych, a przy lokalizacji nowej zabudowy uwzględnienie uwarunkowań hałasowych wynikających z funkcjonowania dróg publicznych oraz zastosowanie odpowiednich rozwiązań chroniących tę zabudowę przed hałasem;
  - 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:  
w granicach projektu planu nie występują gleby o wysokiej przydatności rolniczej klas I-III, podlegające ochronie prawnej. Ustalenia projektu planu nie wprowadzają dla obszaru objętego opracowaniem rolniczego sposobu użytkowania i zagospodarowania przestrzeni.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt brał pod uwagę aktualne zagospodarowanie terenu, interes publiczny i interesy prywatne, w tym wnioski zgłoszone do aktów planowania przestrzennego. W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono szereg analiz, w tym ekonomicznych i środowiskowych. Do projektu planu wykorzystano Opracowanie ekofizjograficzne, oraz

Prognozę oddziaływania na środowisko. Wprowadzone do planu zmiany w zagospodarowaniu terenów oraz sposobach korzystania z nich uwzględniają zarówno potrzeby ochrony stanu istniejącego ich zagospodarowania jak również wyniki przeprowadzonych analiz oraz konsultacji społecznych, ważąc interes publiczny i interesy prywatne.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Ustalenia planu uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni m.in. poprzez:

- 1) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach położonych w sąsiedztwie terenów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie i kontynuację istniejących terenów zabudowanych oraz w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, co pozwoli na racjonalne wykorzystanie przestrzeni wraz z jednoczesnym obniżeniem kosztów obsługi infrastrukturą techniczną oraz ograniczeniem transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w pobliżu istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) wykorzystanie istniejących powiązań drogowych oraz wprowadzenie rozwiązań w celu podniesienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, maksymalnego wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:**

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru przy ul. Świerkowej, Słonecznej i Gdańskiej w obrębie ewidencyjnym Pomlewo, w gminie Przywidz jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przywidz w latach 2018 – 2023, stanowiącymi Złącznik do Uchwały Nr XLIX/431/2023 Rady Gminy Przywidz z dnia 31 października 2023 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Przywidz.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne planowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia zawarte w treści projektu planu służą zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez:

- wykluczenie w przestrzeniach publicznych zagospodarowania z barierami architektonicznymi,
- realizację ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Realizacja ustaleń planu nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Ustalenia planu nie przewidują realizacji nowych inwestycji obciążających budżet publiczny, jego uchwalenie nie przyczyni się również do wzrostu wpływów do budżetu gminy wynikających z tytułu podatków od nieruchomości naliczanych od wyznaczonych terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym.

Projekt przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego został sporządzony w zakresie oraz zgodnie z procedurą wskazaną ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz, przyjętego uchwałą nr XVIII/140/2004 Rady Gminy Przywidz z dnia 3 grudnia 2004 r., zmienionego uchwałą nr XLVIII/294/2010 Rady Gminy Przywidz z dnia 17 marca 2010 r., zmienionego uchwałą nr IX/56/2015 Rady Gminy Przywidz z dnia 23 września 2015 r., zmienionego uchwałą nr XXXII/ 253 /2018 rady Gminy Przywidz z dnia 25 kwietnia 2018 r.

Wobec powyższego przyjęcie niniejszej Uchwały staje się zasadne.

.....  
*Przewodniczący Rady Gminy Przywidz*