UCHWAŁA NR XLIII/200/2026
RADY GMINY PRZYWIDZ
z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przywidz VIII w rejonie ulic Jesionowej i Spacerowej dla fragmentu obrębu geodezyjnego Przywidz, gmina Przywidz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662 ze zm.) oraz art. 67 ust. 4 pkt 1 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.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.)

Rada Gminy Przywidz uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Stwierdza się nienaruszenie przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz uchwalonego uchwałą Nr XVIII/140/2004 Rady Gminy Przywidz z dnia 3 grudnia 2004 r. z późniejszymi zmianami.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Przywidz VIII w rejonie ulic Jesionowej i Spacerowej dla fragmentu obrębu geodezyjnego Przywidz, gmina Przywidz zgodnie z uchwałą Rady Gminy Przywidz Nr XXVIII/118/2025 z dnia 24 listopada 2025 r.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) Załączniki nr 1A i 1B - rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 sporządzone na kopii mapy zasadniczej wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz;

2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2, 3, 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Podstawowym celem regulacji zawartych w planie jest ochrona interesu publicznego w skali lokalnej i ponadlokalnej poprzez:

1) ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych;

2) kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający wzajemne relacje pomiędzy działalnością gospodarczą a środowiskiem naturalnym, tworzące ład przestrzenny;

3) racjonalną gospodarkę gruntami wyposażonymi w infrastrukturę techniczną.

§ 3. Ustala się, że obszar objęty planem stanowią tereny oznaczone symbolami cyfrowymi wraz z ich przeznaczeniem (główną funkcją) określone symbolami literowymi:

- MN-MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 4. 1. Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:

1) **budynku głównym** – należy przez to rozumieć: budynek mieszkalny jednorodzinny; budynek mieszkalno-usługowy; budynek usługowy;

2) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2;

3) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

4) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,

b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;

5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na: działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

6) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

7) **powierzchni kondygnacji** - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów;

8) **kondygnacji nadziemnej** - należy przez to rozumieć kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle;

9) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

10) **ilości kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;

11) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach wymagających spełnienia warunków wymienionych w ustaleniach szczegółowych;

12**) skrócie mp** – należy przez to rozumieć miejsce do parkowania;

13) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać budynki i budowle;

14) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;

15) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;

b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

16) **poziomie gruntu** – należy przez to rozumieć średni poziom terenu przed głównym wejściem na pierwszą kondygnacje nadziemną budynku;

17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

18) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący załączniki nr 1A i 1B do uchwały;

19) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na rok 2026;

20) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

21) **kalenicy** – należy przez to rozumieć także górną krawędź dachu płaskiego, który również posiada nachylone połacie;

22) **układzie odwadniającym** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;

23) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:

a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko;

b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi i powszechnie obowiązującą interpretacją.

3. Ustalone w planie zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Ustalenia planu zapisane są w następującym układzie:

1) ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem, zawarte w rozdziale II;

2) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, zawarte w rozdziale III.

2. Warunki zabudowy winny uwzględniać ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe planu.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązujące:

1) granica planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu obwiedzionego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się w celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu realizację zasad zagospodarowania terenów i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami.

2. Projektowana zabudowa powinna prezentować wysoki standard i wysoką jakość rozwiązań architektonicznych:

1) elementy architektury o wysokiej wartości estetycznej i użytkowej:

a) obowiązuje ujednolicona stylistyka z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach takich, jak: drewno, glina, cegła, kamień w partii cokołowej, wyprawy tynkarskie, ponadto dopuszcza się okładziny ceramiczne wyłącznie nieszkliwione i nieangobowane;

b) dla budynków obowiązują wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu: dachówka ceramiczna o naturalnym spieku w odcieniu ceglastym, brązowym oraz tonacje szarości (w nawiązaniu do tradycyjnego pokrycia strzechą, gontem);

c) elementy ślusarskie: żelazo kute, stal nierdzewna;

d) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;

2) kolorystyka elementów elewacyjnych zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów:

a) obowiązuje kolorystka naturalna w odcieniach: szarości, beżu, brązu, bieli o matowym wykończeniu;

b) ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki (rażącej, nasyconej, intensywnej, itp.) nie występującej w tradycyjnych materiałach elewacyjnych architektury regionalnej;

3) Na obszarze objętym planem nowoprojektowana zabudowa pod względem formy architektonicznej powinna nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na terenie Gminy Przywidz, w tym na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje uchwała nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego, zgodnie z którym w karcie formy ochrony dla obszarów chronionego krajobrazu jako rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu w zakresie rzeźby terenu i ekosystemu wskazano:

- pozostawianie stromych zboczy, tworzących lokalne korytarze ekologiczne, w stanie naturalnym;
- utrzymanie trwałej pokrywy roślinnej (zachowanie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami i krzewami), ograniczającej erozję zboczy oraz utrzymującej ich stabilność;
- zachowanie i ochronę zadrzewień nadwodnych wzdłuż brzegów jezior, rzek, starorzeczy i innych cieków oraz w sąsiedztwie rowów i kanałów melioracyjnych, za wyjątkiem prac utrzymaniowych służących gospodarce rolnej i wodnej.

2. Granice planu znajdują się w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu, na którym obowiązuje uchwała nr 539/XLIX/18 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r. poz. 3909) oraz uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 242/XIX/20 z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020 r., poz. 1621), obowiązuje zakaz

wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym (zgodnie z § 5 pkt 5 ww. uchwały).

3. Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 116 „Zbiornik międzymorenowy Gołębiewo". Zbiornik posiada dokumentację hydrologiczną.

4. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

5. Ewentualną wycinkę drzew powinno się wykonywać na zasadach wynikających z przepisów odrębnych; w nasadzeniach zieleni stosować gatunki rodzime zgodne z siedliskiem.

6. Ochrona dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
na obszarze objętym planem znajduje się strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Przywidz nr 8 AZP 15-41/37 ujętego w wojewódzkiej oraz w gminnej ewidencji zabytków; roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
Nie ustala się.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Przy realizacji nowych podziałów geodezyjnych zapewnić należy dostęp do drogi publicznej, który może być zrealizowany za pomocą istniejących lub nowo wydzielonych dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej (inwestycyjnej), określona w rozdziale III, nie obowiązuje dla procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wydzieleń dla sieci i małych urządzeń infrastruktury technicznej, podziałów korygujących i porządkujących.

3. Na obszarze planu nie ustala się wielkości działek dla terenów komunikacji.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: Nie ustala się.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

2. Działki budowlane (inwestycyjne) powstałe w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z ustaleniami zawartymi w rozdziale III.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej:

1. Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2,0 mp / 1 dom;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 mp / 1 mieszkanie;

3) dla usług: 1,0 mp / 50,0 m2 pow. użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1,0 mp / 1 obiekt i dodatkowo 1,0 mp / każdych 5 zatrudnionych;

1a) Nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów, lokalizowanych w strefach ruchu w ilości i na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych.

2. Ustala się lokalizację miejsc do parkowania w granicach własnej działki.

3. Na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej.

4. Zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie istniejących sieci infrastruktury, w tym odległości od zabudowy i zadrzewień, sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.

5. Zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej - na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez dostawcę.

6. W obszarze planu ustala się możliwość nowych wydzieleń terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nieokreślonych planem. Dopuszcza się korektę istniejących wydzieleń geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.

7. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dla terenów, na których położone są sieci i urządzenia elektroenergetyczne lub planuje się ich lokalizację, obowiązują przepisy odrębne.

9. W zakresie zaopatrzenia w media:

1) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia (nn), ze źródeł odnawialnych energii (wiatr, słońce i inne);

3) zaopatrzenie w gaz: butlowy lub sieciowy (po wybudowaniu sieci gazowej);

4) zaopatrzenie w energię cieplną: z indywidualnych źródeł lokalnych wykorzystujących paliwa o niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza, ze źródeł odnawialnych energii (wiatr, słońce i inne);

5) zaopatrzenie w łączność telekomunikacją: z sieci telekomunikacyjnych, bezprzewodowo;

6) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do gminnego układu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;

7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie w granicach przedmiotowej nieruchomości; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do układu odwadniającego po jego wybudowaniu;

8) gospodarka odpadami – wywóz do przypisanej gminie regionalnej instalacji zagospodarowania odpadów, bądź zagospodarowanie w inny, zgodny z obowiązującymi przepisami sposób.

10. W przypadku natrafienia w trakcie robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową dla terenu MN-MW-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej i zabudowy usługowej) oraz dla terenu MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na 25%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Symbol terenu: 1 MN-MW-U

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dla zespołów zabudowy w obrębie jednej posesji obowiązują: spójność architektoniczna oraz jednolite pokrycia dachowe, kolorystyka i materiały – obowiązują ustalenia § 7;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia § 8.

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu: 25,0 m od brzegu rzeki Wietcisy (zgodnie z § 8 ust. 1).

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,8;

b) minimalna – nie ustala się;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków głównych: nie więcej niż 11,0 m od poziomu gruntu do kalenicy (dach dwuspadowy - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe) lub 9,0 m od poziomu gruntu do gzymsu (dach płaski - maksymalnie 3 kondygnacje);

b) dla pozostałych budynków (gospodarczych, garaży i wiat):

- z dachami dwu- i wielospadowymi: nie więcej niż 6,0 m od kalenicy do poziomu gruntu;

- z dachami płaskimi: nie więcej niż 4,0 m od kalenicy do poziomu gruntu;

c) dopuszcza się podpiwniczenie;

6) formy zabudowy: wolnostojące;

7) rodzaj i pokrycie dachu:

a) dla budynków głównych: dachy dwuspadowe i dachy wielospadowe o symetrycznych połaciach dachu, o nachyleniu połaci od 30º do 45º; dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12º;

c) dla pozostałych budynków (gospodarczych, garaży i wiat):

- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 15º do 45º;

- dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12º;

d) dla budynków głównych oraz dla budynków pozostałych dopuszcza się dachy półpłaskie w przedziale 18 º-22 º z wymogiem zastosowania ścianki kolankowej w przedziale 1,0 m - 1,8 m;

e) pokrycie dachów dwu- i wielospadowych:

- dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka), dopuszcza się pokrycia naturalne takie jak strzecha, gont;

- dopuszcza się wyłącznie ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji dachówki ceramicznej o naturalnym spieku w odcieniu ceglastym, brązowym oraz tonacje szarości w nawiązaniu do tradycyjnego pokrycia strzechą, gontem, o matowym wykończeniu - obowiązują ustalenia § 7;

- dopuszcza się naczółki, lukarny, wykusze - na maksymalnej powierzchni 30% połaci dachu w osi elewacji frontowej budynku;

8) usytuowanie budynków na działce:

a) równolegle lub prostopadle do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę albo;

b) równolegle lub prostopadle do bocznej granicy działki;

9) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: 0,2 - 0,5 m;

10) szerokość elewacji frontowej budynku głównego: maksymalna - 30,0 m.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

8. Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m 2;

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 20 m,

3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do drogi, z której następuje zjazd na działkę: w miarę możliwości zbliżony do 90°;

4) minimalna szerokość projektowanej drogi wewnętrznej: 6,0 m - zakończonej placem do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m lub w kształcie kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów tymczasowych;

b) tereny o funkcji składowej i magazynowej;

c) obowiązuje zakaz lokalizacji produkcji i usług uciążliwych.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: bezpośredni dostęp do drogi stanowiącej własność gminy Przywidz (ul. Jesionowa);

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 1 i 2

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 5, ust. 9 pkt. 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 6;

9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 8.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 17. 1. Symbol terenu: 2 MN

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dla zespołów zabudowy w obrębie jednej posesji obowiązują: spójność architektoniczna oraz jednolite pokrycia dachowe, kolorystyka i materiały – obowiązują ustalenia § 7;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia § 8.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 9.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się.

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,5;

b) minimalna – nie ustala się;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków głównych: nie więcej niż 9,0 m od poziomu gruntu do kalenicy (dach dwuspadowy - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);

b) dla pozostałych budynków (gospodarczych, garaży i wiat):

- z dachami dwu- i wielospadowymi: nie więcej niż 6,0 m od kalenicy do poziomu gruntu;

- z dachami płaskimi: nie więcej niż 4,0 m od kalenicy do poziomu gruntu;

c) dopuszcza się podpiwniczenie;

6) formy zabudowy: wolnostojące;

7) rodzaj i pokrycie dachu:

a) dla budynków głównych: dachy dwuspadowe i dachy wielospadowe o symetrycznych połaciach dachu, o nachyleniu połaci od 30º do 45º;

c) dla pozostałych budynków (gospodarczych, garaży i wiat):

- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 15º do 45º;

- dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12º;

e) pokrycie dachów dwu- i wielospadowych:

- dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, itp.), dopuszcza się pokrycia naturalne takie jak strzecha, gont;

- dopuszcza się wyłącznie ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji dachówki ceramicznej o naturalnym spieku w odcieniu ceglastym, brązowym oraz tonacje szarości w nawiązaniu do tradycyjnego pokrycia strzechą, gontem, o matowym wykończeniu - obowiązują ustalenia § 7;

- dopuszcza się naczółki, lukarny, wykusze - na maksymalnej powierzchni 30% połaci dachu w osi elewacji frontowej budynku;

8) usytuowanie budynków na działce:

a) równolegle lub prostopadle do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę albo;

b) równolegle lub prostopadle do bocznej granicy działki;

9) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: 0,2 - 0,5 m;

10) szerokość elewacji frontowej budynku głównego: maksymalna - 20,0 m.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

8. Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych: obowiązuje zakaz podziału.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów tymczasowych;

b) tereny o funkcji składowej i magazynowej;

c) obowiązuje zakaz lokalizacji produkcji i usług uciążliwych.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: bezpośredni dostęp do drogi gminnej (ul. Spacerowa);

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 1 i 2

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 5, ust. 9 pkt. 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 6;

9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 8.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

Rozdział 4.

Postanowienia końcowe

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przywidz.

§ 19. Traci moc w części objętej granicami niniejszego planu uchwała Nr XXXVI/257/2014 Rady Gminy Przywidz z dnia 18.06.2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Przywidz (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2014-07-29, poz. 2621) oraz traci moc w części objętej granicami niniejszego planu uchwała Nr XX/160/2020 z dnia 30.11.2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przywidz IV, dla terenów objętych zakazem zabudowy od rzek i jezior, w obrębie geodezyjnym Przywidz, gmina Przywidz (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2021-02-04, poz. 437).

§ 20. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Przywidz

U ZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538).

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony z inicjatywy Wójta Gminy Przywidz, na wniosek właścicieli nieruchomości prywatnych. Rada Gminy Przywidz dnia 24 listopada 2025 r. podjęła uchwałę Nr XXVIII/118/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przywidz VIII w rejonie ulic Jesionowej i Spacerowej dla fragmentu obrębu geodezyjnego Przywidz, gmina Przywidz.

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną.

Ze względu na konieczność złagodzenia sytuacji wywołującej konflikt sąsiedzki, Wójt Gminy Przywidz podjął decyzję o zmniejszeniu obszaru przedmiotowego planu miejscowego do granic działki nr 192/3, wskazanym na załączniku Nr 1B.

Przedmiotowe tereny przed przystąpieniem do sporządzania niniejszego planu były objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Teren wskazany na załączniku Nr 1A w obecnie obowiązującym planie, zgodnie z uchwałą nr XXXVI/257/2014 z 18.06.2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Przywidz (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 29.07.2014 r., poz. 2621) jest przeznaczony w strefie 34.C na funkcję infrastruktury technicznej – ciepłownictwo (ciepłownia) i koliduje z podjętą przez właścicieli (Spółdzielnią mieszkaniową) decyzją o likwidacji kotłowni i wyklucza zagospodarowanie działki z przeznaczeniem na inną funkcję. Natomiast teren wskazany na załączniku 1B, tj. obszar działki nr 192/3, zgodnie z ww. uchwałą jest przeznaczony w strefie 54.U na funkcję zabudowy usługowej, a faktycznie wykorzystywany jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Plan obejmuje tereny częściowo zabudowane, z dostępem do infrastruktury technicznej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się w oparciu o drogi stanowiące własność gminy Przywidz. Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przywidz – tereny przewiduje się w całości na tereny przeznaczone do rozwoju (obecnie zainwestowane).

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, przywołano obowiązującą uchwałę nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego, ponadto wprowadzono ustalenia w zakresie wymagań ochrony środowiska, oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Przywidz oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy Przywidz, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dla której Rada Gminy Przywidz podjęła Uchwałę Nr XLIX/431/2023 z dnia 31 października 2023 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Przywidz.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren objęty planem stanowi własność prywatną. Położony jest w zakresie dostępu do infrastruktury technicznej. Obsługa komunikacyjna terenu planu docelowo następować będzie poprzez drogi gminne ul. Jesionową (teren 1.A) i ul. Spacerową (teren 1.B). W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków i opłat lokalnych.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIII/200/2026
Rady Gminy Przywidz
z dnia 29 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przywidz VIII w rejonie ulic Jesionowej i Spacerowej dla fragmentu obrębu geodezyjnego Przywidz, gmina Przywidz

1. Do projektu planu miejscowego w czasie przeprowadzenia konsultacji społecznych w dniach od 31.08.2026 r. do 30.09.2026 r. nie wniesiono żadnych uwag.

2. Załącznik nr 2 jest integralną częścią uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący
Rady Gminy Przywidz

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLIII/200/2026
Rady Gminy Przywidz
z dnia 29 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania

Przeznaczenie terenu planu miejscowego ulega zmianie, przewiduje się możliwość zmiany funkcji, rozbudowy i zagospodarowania terenu dotychczas zainwestowanego na cele kotłowni (teren A) i teren usług (teren B)

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), jak:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
2) zaopatrzenie w energię cieplną,
3) zaopatrzenie w gaz

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg gminnych.

W związku z realizacją planu nie planuje się budowy nowych dróg gminnych.

III. Uzbrojenie terenu

W związku z realizacją planu miejscowego nie są planowane nowe założenia i inwestycje w rozbudowie sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Obszar planu znajduje się w centrum aglomeracji Przywidz, nieruchomości mają dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Wszelka rozbudowa istniejących sieci na potrzeby realizacji planu ogranicza się do zadań inwestycyjnych właściciela nieruchomości.

Przewodniczący
Rady Gminy Przywidz

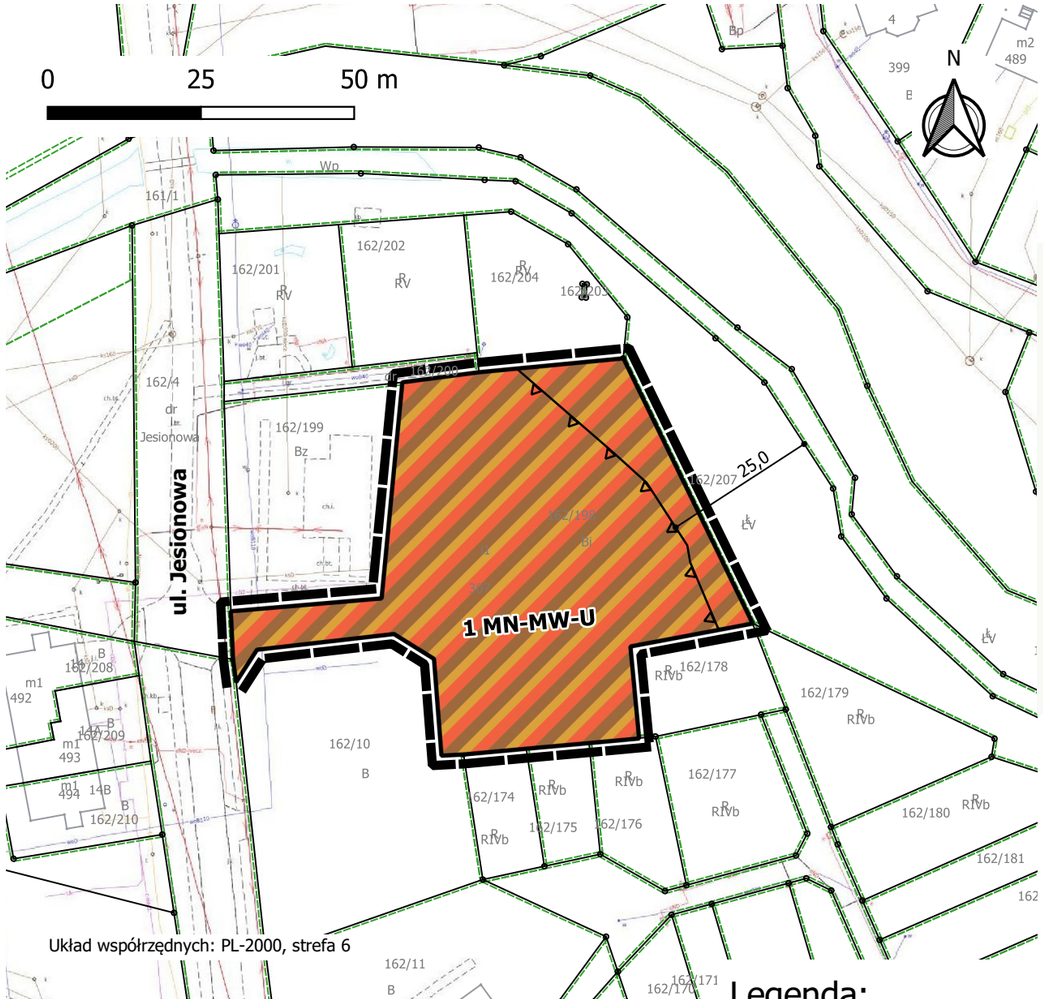
Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XLIII/200/2026
Rady Gminy Przywidz
z dnia 29 października 2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę **Zalacznik4.gml**

Przewodniczący
Rady Gminy Przywidz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYWIDZ VIII W REJONIE ULIC JESIONOWEJ I SPACEROWEJ DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZYWIDZ, GMINA PRZYWIDZ

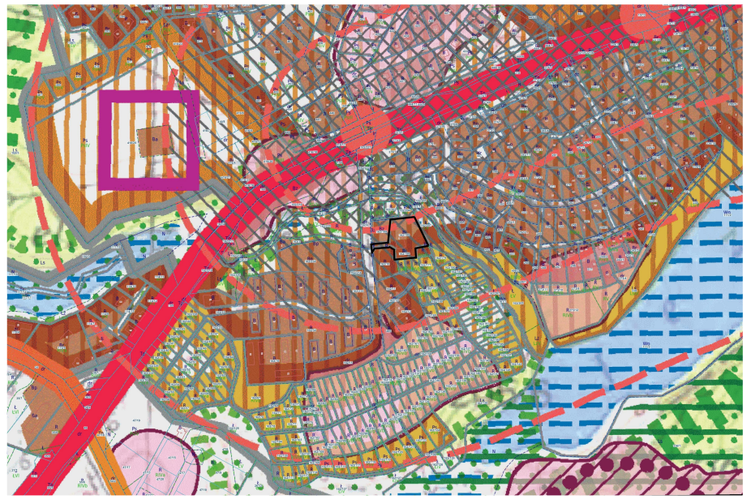
Załącznik nr 1A do Uchwały Nr XLIII/200/2026
Rady Gminy Przywidz z dnia 29 października 2026 r.
Rysunek planu w skali 1:1000



Układ współrzędnych: PL-2000, strefa 6

Pruszcz Gdański, dnia 16.04.2026 r.
Licencja nr GKiK-EGiB.6621.1.2428.2026_2204_P
Nazwa organu wydającego licencję:
Starosta Gdański
ul. Wojska Polskiego 16
83-000 Pruszcz Gdański

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYWIDZ



KIERUNKI

Oznaczenia ogólne
- granice administracyjne gmin
- granice obrębów geodezyjnych
- Miłowo — nazwy wsi obrębowych
- Bliziny — nazwy pozostałych miejscowości
- lasy
- wody powierzchniowe (zbiorniki i cieki)

Zagospodarowanie i przeznaczenie terenów
- tereny zagospodarowane i zabudowane wskazane do adaptacji
- obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w obrębie których nie definiuje się w Studium przeznaczenia terenów

tereny urbanizacji – obszary zabudowane i wskazane do rozwoju, głównie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- I etap
- II etap

mieszkaniowo – usługowe; produkcyjno – usługowe
- obszary o ograniczonej zabudowie do czasu realizacji infrastruktury technicznej – III etap
- tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (grunty klas I – III)
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- tereny predysponowane do występowania ruchów masowych

Przesłanki kształtowania struktury przestrzennej
- węzły ruchotwórcze
- strefy aktywności (150-300 m od węzłów ruchotwórczych) wskazane do lokalizacji usług publicznych (usługi oświaty, kultury, ochrony środowiska, administracji, łączności i sportu) oraz usług komercyjnych (usługi handlu, finansów, gastronomii, obsługi turystyki) oraz kształtowania przestrzeni publicznych (zatoki, place, zieleńce, parkingi)
- strefy optymalnej dostępności pieszej (do 500 m) od węzłów ruchotwórczych
- obszary wskazane do badań środowiskowych poprzedzających lokalizację farm wiatrowych i innych źródeł energii odnawialnej

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego
- Rezerwat Przyrody „Wyspa na Jeziorze Przywidz"
- obszary chronione sieci Natura 2000
  – PLH220025 – „Przywidz"
  – PLH220068 – „Guzy"
  – PLH220089 – „Huta Dolna"
  – PLH220092 – „Pomlewo"
  – PLH220065 – „Zielenina"
  – PLH220085 – „Szumleś"
- granica Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- pomniki przyrody
- główne zbiorniki wód podziemnych: GZWP 111 (Subniecka Gdańska), GZWP 116 (Zbiornik morenowy Gołębiewo)
- dział wodny II-rzędu
- korytarze ekologiczne subregionalne
- korytarze ekologiczne lokalne

Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego
- zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego – wpis nr 1694 z 18.06.1999 r. – Kościół parafialny pw. Matki Boskiej Różańcowej,

pozostałe zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- – obiekty architektury i budownictwa
- – cmentarze, parki
- historyczne układy ruralistyczne
- strefy ochrony ekspozycji krajobrazu związanego z historycznymi układami ruralistycznymi
- historyczne zespoły budowlane
- strefa W.I – ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmuje zasięg wpisu stanowiska archeologicznego do rejestru zabytków
- strefa W.II – ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmuje stanowiska posiadające własną formę terenową
- strefa W.III – pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmuje stanowiska płaskie ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Układ komunikacyjny
- drogi zbiorcze **Z**
- drogi lokalne **L**
- drogi dojazdowe **D**

Elementy infrastruktury technicznej
- lokalizacja istniejącej oczyszczalni ścieków aglomeracji ściekowej (Przywidz)
- lokalizacja nowej oczyszczalni ścieków aglomeracji ściekowej (Piekło Dolne)
- przebieg linii elektroenergetycznej 400 kV: Grudziądz – Pelplin – – Gdańsk Przyjaźń z pasem technologicznym (strefą ochronną)

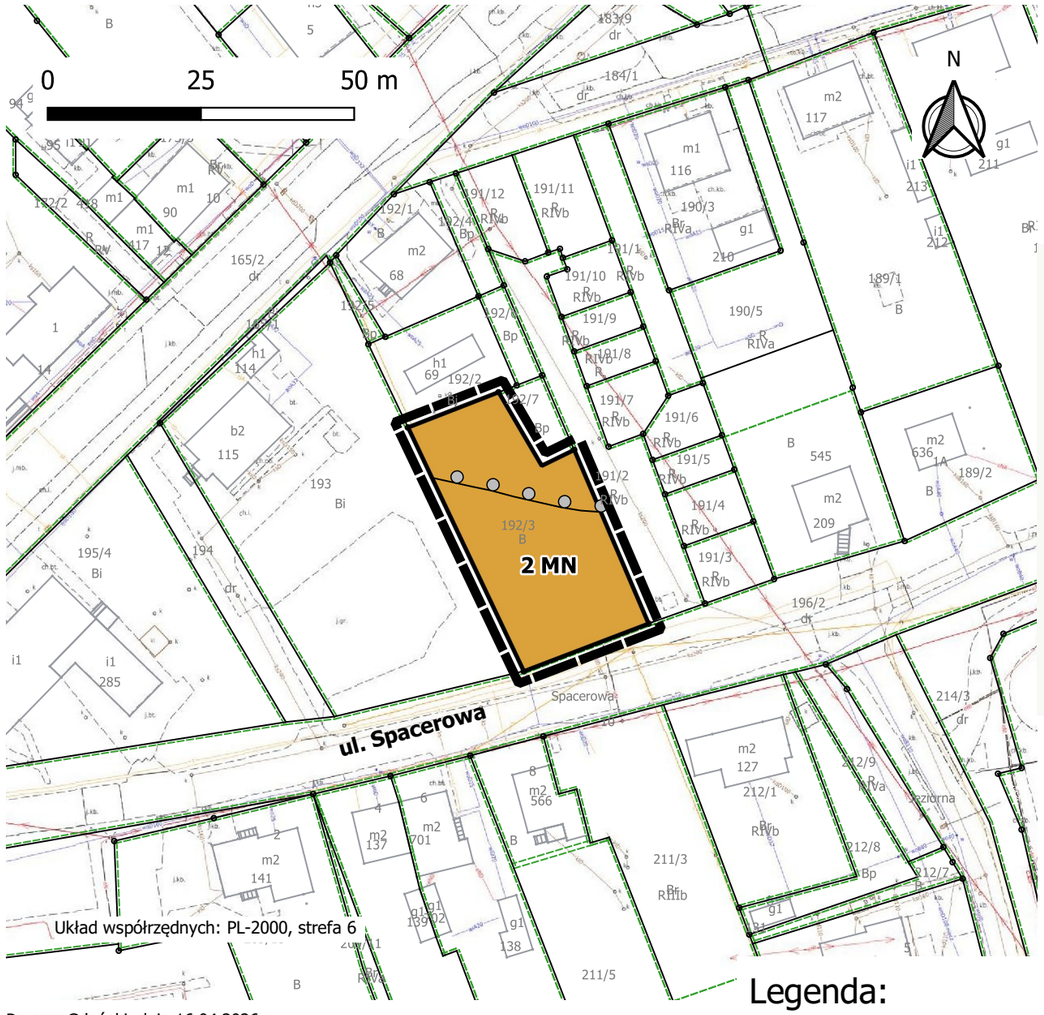
Legenda:

- granica planu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN-MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej

Referat Planowania Przestrzennego		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYWIDZ VIII W REJONIE ULIC JESIONOWEJ I SPACEROWEJ DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZYWIDZ, GMINA PRZYWIDZ		
Tytuł: Rysunek planu	Zespół projektowy	mgr Katarzyna Miazga arch. Mateusz Sieńko
Przywidz, październik 2026 r.		skala 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYWIDZ VIII W REJONIE ULIC JESIONOWEJ I SPACEROWEJ DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZYWIDZ, GMINA PRZYWIDZ

Załącznik nr 1B do Uchwały Nr XLIII/200/2026
Rady Gminy Przywidz z dnia 29 października 2026 r.
Rysunek planu w skali 1:1000



Pruszcz Gdański, dnia 16.04.2026 r.
Licencja nr GKiK-EGiB.6621.1.2428.2026_2204_P
Nazwa organu wydającego licencję:
Starosta Gdański
ul. Wojska Polskiego 16
83-000 Pruszcz Gdański

Legenda:

granica planu
MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
strefa pośredniej ochrony archeologicznej od stanowiska 15-41/37

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYWIDZ



Oznaczenia ogólne
- granice administracyjne gmin
- granice obrębów geodezyjnych
- Miłowo – nazwy wsi obrębowych
- Bliziny – nazwy pozostałych miejscowości
- lasy
- wody powierzchniowe (zbiorniki i cieki)

Zagospodarowanie i przeznaczenie terenów
- tereny zagospodarowane i zabudowane wskazane do adaptacji
- obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w obrębie których nie definiuje się w Studium przeznaczenia terenów

tereny urbanizacji – obszary zabudowane i wskazane do rozwoju, głównie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- I etap
- II etap
- mieszkaniowo – usługowe / produkcyjno – usługowe: obszary o ograniczonej zabudowie do czasu realizacji infrastruktury technicznej – III etap
- tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (grunty klas I – III)
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- tereny predysponowane do występowania ruchów masowych

KIERUNKI

Przesłanki kształtowania struktury przestrzennej
- węzły ruchotwórcze
- strefy aktywności (150-300 m od węzłów ruchotwórczych) wskazane do lokalizacji usług publicznych (usługi oświaty, kultury, ochrony środowiska, administracji, łączności i sportu) oraz usług komercyjnych (usługi handlu, finansów, gastronomii, obsługi turystyki) oraz kształtowania przestrzeni publicznych (zatoki, place, zieleńce, parkingi)
- strefy optymalnej dostępności pieszej (do 500 m) od węzłów ruchotwórczych
- obszary wskazane do badań środowiskowych poprzedzających lokalizację farm wiatrowych i innych źródeł energii odnawialnej

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego
- Rezerwat Przyrody „Wyspa na Jeziorze Przywidz"
- obszary chronione sieci Natura 2000
  – PLH220025 – „Przywidz"
  – PLH220068 – „Guzy"
  – PLH220089 – „Huta Dolna"
  – PLH220092 – „Pomlewo"
  – PLH220065 – „Zielenina"
  – PLH220085 – „Szumleś"
- granica Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- pomniki przyrody
- główne zbiorniki wód podziemnych: GZWP 111 (Subniecka Gdańska), GZWP 116 (Zbiornik morenowy Gołębiewo)
- dział wodny II-rzędu
- korytarze ekologiczne subregionalne
- korytarze ekologiczne lokalne

Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego
- zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego – wpis nr 1694 z 18.06.1999 r. – Kościół parafialny pw. Matki Boskiej Różańcowej,

pozostałe zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- – obiekty architektury i budownictwa
- – cmentarze, parki
- historyczne układy ruralistyczne
- strefy ochrony ekspozycji krajobrazu związanego z historycznymi układami ruralistycznymi
- historyczne zespoły budowlane
- strefa W.I – ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmuje zasięg wpisu stanowiska archeologicznego do rejestru zabytków
- strefa W.II – ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmuje stanowiska posiadające własną formę terenową
- strefa W.III – pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmuje stanowiska płaskie ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Układ komunikacyjny
- drogi zbiorcze **Z**
- drogi lokalne **L**
- drogi dojazdowe **D**

Elementy infrastruktury technicznej
- lokalizacja istniejącej oczyszczalni ścieków aglomeracji ściekowej (Przywidz)
- lokalizacja nowej oczyszczalni ścieków aglomeracji ściekowej (Piekło Dolne)
- przebieg linii elektroenergetycznej 400 kV: Grudziądz – Pelplin – – Gdańsk Przyjaźń z pasem technologicznym (strefą ochronną)

Referat Planowania Przestrzennego		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYWIDZ VIII W REJONIE ULIC JESIONOWEJ I SPACEROWEJ DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZYWIDZ, GMINA PRZYWIDZ		
Tytuł: Rysunek planu	Zespół projektowy	mgr Katarzyna Miazga arch. Mateusz Sieńko
Przywidz, październik 2026 r.		skala 1:1000