



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 13 listopada 2025 r.

Poz. 3922

### UCHWAŁA NR XXVII/103/2025 RADY GMINY PRZYWIDZ

z dnia 27 października 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego Piekło Dolne w rejonie ulicy Ojcowskiej, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Piekło Górne, gmina Przywidz**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) i art. 20, 37ea i 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Przywidz, uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Stwierdza się nienaruszenie przez zintegrowany plan inwestycyjny 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 Zintegrowany Plan Inwestycyjny Piekło Dolne w rejonie ulicy Ojcowskiej, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Piekło Górne, gmina Przywidz, zgodnie z uchwałą Nr XVII/77/2025 Rady Gminy Przywidz z dnia 30 kwietnia 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego Piekło Dolne w rejonie ulicy Ojcowskiej, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Piekło Górne, gmina Przywidz.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 2.** W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

**§ 3. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:**

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w Rozdziałach I - IX;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w Rozdziale X.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

**§ 4. 1. Definicje pojęć użytych w tekście uchwały:**

- 1) **infrastruktura techniczna** - sieci infrastruktury technicznej, a także urządzenia, instalacje i obiekty związane z ich kontrolą, nadzorem i funkcjonowaniem, stacje transformatorowe oraz GPZ, stacje rozdzielcze, maszty pomiarowe, itp.
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** –funkcja projektowana.
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – istniejąca lub projektowana funkcja stanowiąca uzupełnienie funkcji podstawowej.
- 4) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji.
- 5) **budynek pomocniczy** – budynek związany z obsługą funkcji podstawowej lub uzupełniającej, pomieszczenia techniczne oraz garaż na samochód.
- 6) **rysunek planu** – załącznik graficzny do uchwały w sprawie uchwalenia planu.
- 7) **obszar planu** – cały obszar objęty granicami opracowania planu.
- 8) **teren elementarny** – wyznaczony liniami rozgraniczającymi, o podobnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.
- 9) **wysokość zabudowy** – zgodnie z obowiązującymi przepisami – nie dotyczy masztów i urządzeń telekomunikacji.
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków, nie dotyczy to wykuszy, schodów, podjazdów i balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię.

**§ 5. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa ochrony od linii średniego napięcia;

**Rozdział 2.**

**Ustalenia dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 6. 1. Celem ustaleń planu jest:**

- 1) umożliwienie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego mającego wpływ na ożywienie gospodarcze terenu gminy;
- 2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania zabudowy;

3) ustalenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego.

2. Na obszarze planu wyznaczono następujące tereny elementarne:

|                                               |                                                       |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>1P-U</b>                                   | teren zabudowy produkcyjnej lub usług                 |
| <b>2U-MN; 3U-MN</b>                           | teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| <b>4KR; 5KR; 6KR; 7KR;<br/>8KR; 9KR; 10KR</b> | teren komunikacji drogi wewnętrznej                   |

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 7. 1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w §14;
- 2) w zakresie pokrycia i kolorystyki dachów ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałów dachówkopodobnych (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) w odcieniach matowej czerwieni o odcieniu cegły tradycyjnej, matowego brązu, grafitu i szarości; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;
- 3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
  - a) kolorystykę elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości, ugry z palety barw ziemi o niskim nasyceniu, a także w kolorze cegły, drewna;
  - b) dopuszczenie na elewacjach materiałów nowoczesnych w kolorystyce nawiązującej do materiałów tradycyjnych;
  - c) dla budynków magazynowych i usługowych dopuszcza się zastosowanie nie więcej niż 3 kolorów jednocześnie o zbliżonej tonacji. Kolory nie mogą być kolorami kontrastowymi, wyklucza się stosowanie jaskrawych, połyskujących kolorów i materiałów w wykończeniu elewacji, dla zabudowy przemysłowej dopuszcza się maskowanie w postaci pnączy na elewacji.
- 4) w zakresie ogrodzeń:
  - a) nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
  - b) zaleca się stosować ogrodzenia ażurowe, z materiałów pochodzenia naturalnego o wysokości nie większej niż 1,50 m;
  - c) wskazane zastosowanie zieleni wzdłuż granic posesji.

2. Budynki należy sytuować na zasadach określonych w Rozdziale VII.

3. Projektowana zabudowa powinna być harmonijna i ujednolicona pod względem stylistycznym, z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach, takich jak: drewno, wyprawy tynkarskie, okładziny kamienne lub ceramiczne.

### **Rozdział 4.**

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

§ 8. 1. W granicach opracowania występują następujące formy ochrony przyrody:

- 1) Przywudzki Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 2) GZWP nr 116 - „Zbiornik Międzymorenowy Gołębiewo”.

2. Dla terenów położonych w Przywudzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy odrębne.

3. Dla terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych obowiązują przepisy szczegółowe zawarte m.in. w ustawie Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r.

4. Stosowane rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne nie mogą naruszać w sposób trwały stosunków wodno-gruntowych oraz doprowadzać do ich zanieczyszczenia.

5. Należy maksymalnie ograniczać rozmiary placów budów w celu ograniczenia przekształceń wierzchniej warstwy litosfery w trakcie prac ziemnych.

6. Wszelkie rowy, podmokłości oraz towarzyszące im kępy zadrzewień i zakrzewień, w tym śródpolnych i przydrożnych, należy zachować i chronić przed zanikiem (zasypaniem, osuszeniem).

7. Przy nowych nasadzeniach należy stosować gatunki rodzime, zgodne z warunkami siedliskowymi.

8. Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

9. W odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy w sprawie obszaru chronionego krajobrazu.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 9. 1. W granicach planu występuje strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków o nazwie AZP 15-41/57 Piekło Dolne st. nr 10, którego granice określono na rysunku planu.

2. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wskazanej na rysunku planu, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 10. Nie występują.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 11. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek w granicach terenu oznaczonego symbolem **U-MN** - 1000m<sup>2</sup>, w granicach terenu oznaczonego symbolem **P-U** – 2000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

4. Zasady szczegółowe podziału na nowe działki ustalono w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

**Rozdział 8.****Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 12. Nie ustala się.

**Rozdział 9.****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 13. Ustala się następujące zasady obsługi:

**1. Energia elektryczna:**

- 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
- 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
- 3) wzdłuż trasy istniejącej linii energetycznej średniego napięcia o napięciu znamionowym 15 kV wyznacza się obszar oddziaływania o szerokości 7,5 m od osi linii, w którym obowiązuje zakaz zabudowy; oś symetrii pasa wyznaczona jest przez słupy elektroenergetycznej linii napowietrznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami; w przypadku skablowania linii, strefa ta nie obowiązuje.
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachach i gruncie widocznych z drogi wojewódzkiej nr 221, lokalizacja na gruncie paneli solarnych wymaga przesłony w postaci zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granicy działki przy której będą lokalizowane.

**2. Telekomunikacja:**

- 1) adaptuje się istniejące sieci zlokalizowane w granicach opracowania i dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę w postaci linii napowietrznych lub podziemnych na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę podziemnych i naziemnych urządzeń, obiektów i instalacji dla potrzeb obsługi, kontroli i funkcjonowania sieci telekomunikacyjnych.

**3. Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- 3) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4. Odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:**

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury kanalizacyjnej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- 3) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własności nieruchomości uwzględniając obowiązujące przepisy.

5. Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem paliw niskoemisyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Zaopatrzenie w gaz: butlowy lub sieciowy (po wybudowaniu sieci gazowej).

7. Gospodarka odpadami: według zasad obowiązujących w gminie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. System melioracji:

- 1) w przypadku wykrycia należy zachować system melioracji, w przypadku wystąpienia kolizji należy dokonać przebudowy istniejącego systemu w niezbędnym zakresie lub naprawy w przypadku uszkodzenia w trakcie prowadzonych prac budowlanych.

9. Obsługa komunikacyjna:

- 1) podstawową komunikacją w obrębie planu są drogi:
- wewnętrzna (ul. Wierzbowa) łącząca się z drogą wojewódzką nr 221;
  - wewnętrzna (ul. Ojcowska) łącząca z drogą wojewódzką nr 221;
  - należy przewidzieć konieczność przebudowy drogi wojewódzkiej nr 221 wraz z budową dodatkowych pasów ruchu w obszarze włączenia dróg gminnych ul. Ojcowskiej i Wierzbowej do drogi wojewódzkiej nr 221 klasy G, zlokalizowanej poza obszarem ZPI;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0m;
- 3) w obrębie dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) karty parkingowe dla osób niepełnosprawnych – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### Rozdział 10.

#### Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

#### § 14.

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1P-U</b><br>1,31 ha | <p><b>1. Przeznaczenie terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>podstawowe:</b> teren zabudowy produkcyjnej lub usług;</li> <li><b>uzupełniające:</b> nie ustala się;</li> <li><b>tymczasowe:</b> nie ustala się.</li> </ol> <p><b>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>zabudowa wolnostojąca lub w postaci kompleksu budynków zaprojektowanych jako jednorodny, spójny architektonicznie zespół, posiadający podobne proporcje, kolorystykę, rodzaje dachu itp;</li> <li>proporcje między funkcjami terenu - produkcyjną i usług: nie ustala się;</li> <li>podział na nowe działki zgodnie z § 11., dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów;</li> <li>dla całego terenu elementarnego spełnione muszą być normy akustyczne jak dla terenów produkcyjno-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>wzdłuż granic należy przewidzieć pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3,0 m, z zastosowaniem nasadzeń gatunków rodzimych i zimozielonych z wyjątkiem żywotnika (thuja), zgodnie z rysunkiem planu; zieleń izolacyjną formować piętrowo i wielorzędowo.</li> </ol> <p><b>3. Wskaźniki zabudowy:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50%;</li> <li>wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>dla budynków - maksymalnie 12,0 m, nie dotyczy budowli technicznych jak silosy, wieże itp. Dopuszcza się zwiększenie zabudowy związku z wymogiem technologicznym na nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;</li> <li>dla innych obiektów budowlanych – maksymalnie 15m;</li> </ol> </li> <li>ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</li> <li>kolorystyka elewacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 7.;</li> <li>nachylenie dachów: <ol style="list-style-type: none"> <li>dla budynków magazynowych, produkcyjnych i usługowych - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°;</li> <li>dachy płaskie dopuszcza się nad zadaszeniami wejść, wiatlach i budynkach magazynowych poniżej 6m wysokości dopuszcza się - dachy płaskie lub stropodachy o nachyleniu połaci od 5° do 15°;</li> </ol> </li> <li>układ połaci (kalenica lub dolna krawędź połaci równoległa do poziomu terenu): zbliżony do prostopadłego lub równoległego do osi drogi wojewódzkiej nr 221;</li> <li>rodzaj pokrycia dachu: zgodnie z ustaleniami zawartymi § 7. ust. 2;</li> <li>nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 6,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym;</li> </ol> |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <p>9)obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne;</p> <p>10)wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej 1mp/ 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;</p> <p>11)powierzchnia biologicznie czynna – min 30%;</p> <p>12)nadziemna intensywność zabudowy: 0,3 – 1,3.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>2U-MN; 3U-MN;</b></p> <p>3,3743 ha</p> | <p>1.Przeznaczenie terenu:</p> <p>1)<b>podstawowe:</b> teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2)<b>uzupełniające:</b> nie ustala się;</p> <p>3)<b>tymczasowe:</b> nie ustala się.</p> <p>2.Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1)proporcje między funkcjami terenu - mieszkaniową i usługową: nie ustala się;</p> <p>2)podział na nowe działki zgodnie z § 11., dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów;</p> <p>3)dla całego terenu elementarnego spełnione muszą być normy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowych i usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4)teren znajduje się w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, w której występuje stanowisko archeologiczne AZP 15-41/57 Piekło Dolne st. nr 10, ujęte w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 9.;</p> <p>5)przez teren przebiega linia energetyczna średniego napięcia, obowiązują zapisy zawarte w § 13. ust. 1 pkt 3.;</p> <p>6)wzdłuż granic od strony terenu 1U-P należy przewidzieć pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3,0 m, z zastosowaniem nasadzeń gatunków rodzimych i zimozielonych z wykluczeniem żywotnika (thuja), zgodnie z rysunkiem planu; zieleń izolacyjną formować piętrowo i wielorzędowo.</p> <p>3.Wskaźniki zabudowy:</p> <p>1)powierzchnia zabudowy: maksymalnie 25%;</p> <p>2)wysokość zabudowy:</p> <p>a)budynek główny – maksymalnie 9,0 m;</p> <p>b)budynek pomocniczy – maksymalnie 6,0 m;</p> <p>c)inne obiekty budowlane – nie więcej niż 9m;</p> <p>3)ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>4)ilość kondygnacji dla budynku pomocniczego – 1 kondygnacja nadziemna;</p> <p>5)dopuszcza się podpiwniczenie budynku;</p> <p>6)maksymalny poziom posadowienia budynku przy głównym wejściu: 0,6m;</p> <p>7)rodzaje dachów: dachy dwuspadowe symetryczne, w tym dachy o krzyżujących się kalenicach o nachyleniu połaci;</p> <p>8)nachylenie dachu:</p> <p>a)na ścianie kolankowej o wysokości powyżej 1,0 m - od 18° do 25°;</p> <p>b)na ścianie kolankowej niższej niż 1,0 m - od 30° do 45°;</p> <p>9)rodzaj pokrycia dachu: zgodnie z zapisami zawartymi w § 7. ust. 1. pkt 2);</p> <p>10)kolorystyka elewacji: zgodnie z zapisami zawartymi w § 7.;</p> <p>11)układ połaci (kalenica lub dolna krawędź połaci równoległa do poziomu terenu): zbliżony do prostokątnego lub równoległego do linii rozgraniczających z drogami;</p> <p>12)nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 6,0 i 12,0 m od linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu lub z obowiązującymi przepisami;</p> <p>13)obsługa komunikacyjna w oparciu o istniejące lub projektowane drogi wewnętrzne;</p> <p>14)wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji: w ramach własnej nieruchomości nie mniej 2 mp na jedno mieszkanie/budynek mieszkalny i 2 mp/ 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 mp / 1 obiekt usługowy;</p> <p>15)powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%;</p> <p>16)nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 – 0,9.</p> |
| <p><b>4KR</b></p> <p>0,0673 ha</p>           | <p>1.Przeznaczenie terenu:</p> <p>1)<b>podstawowe:</b> tereny komunikacji drogowej wewnętrznej– ul. Wierzbowa;</p> <p>2)<b>uzupełniające:</b> sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2.Ogólne warunki urbanistyczne:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 3 m;<br>2) dopuszcza się budowę infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi;<br>3) dopuszcza się obiekty budowane związane z infrastrukturą techniczną – maksymalna wysokość – 6m;                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>5KR</b><br>0,0776 ha                 | 1. <u>Przeznaczenie terenu:</u><br>1) <b>podstawowe:</b> tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;<br>2) <b>uzupełniające:</b> nie ustala się;<br>2. <u>Ogólne warunki urbanistyczne:</u><br>1) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m;<br>2) dopuszcza się budowę infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi;<br>3) dopuszcza się miejsca postojowe;<br>4) dopuszcza się wprowadzenie zieleni;<br>5) dopuszcza się obiekty budowane związane z infrastrukturą techniczną – maksymalna wysokość – 6m;               |
| <b>6KR</b><br>0,2765 ha                 | 1. <u>Przeznaczenie terenu:</u><br>1) <b>podstawowe:</b> tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – ul. Ojcowska<br>2) <b>uzupełniające:</b> nie ustala się;<br>2. <u>Ogólne warunki urbanistyczne:</u><br>1) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m;<br>2) dopuszcza się budowę infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi;<br>3) dopuszcza się miejsca postojowe;<br>4) dopuszcza się wprowadzenie zieleni;<br>5) dopuszcza się obiekty budowane związane z infrastrukturą techniczną – maksymalna wysokość – 6m; |
| <b>7KR; 8KR; 9KR; 10KR</b><br>0,1650 ha | 1. <u>Przeznaczenie terenu:</u><br>1) <b>podstawowe:</b> tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;<br>2) <b>uzupełniające:</b> sieci infrastruktury technicznej;<br>2. <u>Ogólne warunki urbanistyczne:</u><br>1) szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m;<br>2) dopuszcza się budowę infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi;<br>3) dopuszcza się obiekty budowane związane z infrastrukturą techniczną – maksymalna wysokość – 6m;                                                                              |

### Rozdział 11. Przepisy końcowe

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

| Oznaczenie przeznaczenia terenu    | Stawka procentowa |
|------------------------------------|-------------------|
| 2U-MN; 3U-MN                       | 15%               |
| 1P-U                               | 1%                |
| 4KR; 5KR; 6KR; 7KR; 8KR; 9KR; 10KR | 0%                |

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

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

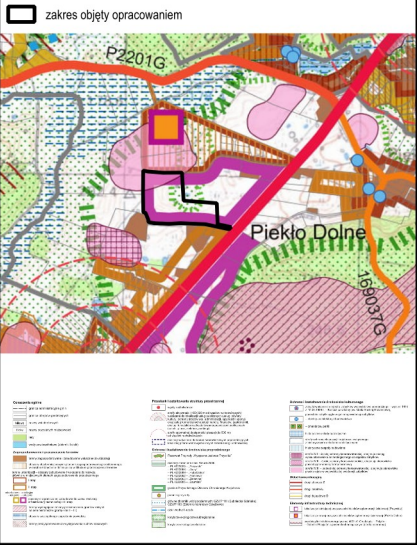
Przewodniczący Rady Gminy Przywidz

**Robert Deja**

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY PIEKŁO DOLNE W REJONIE ULICY OJCOWSKIEJ,  
DLA FRAGMENTU OBRĘBU EWIDENCYJNEGO PIEKŁO GÓRNE, GMINA PRZYWIDZ



WYRYS ZE STUDIUM KIERUNKÓW I UWARUNKOWAŃ  
GMINY PRZYWIDZ  
Poz. 3922



USTALENIA PLANU

| OGÓLNE                                                                         |                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                | granica obszaru objętego planem                                                                                  |
|                                                                                | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania                        |
| <b>1KR</b>                                                                     | przeznaczenie terenów, nazwa klasy przeznaczenia, symbol wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów |
| PRZEZNACZENIE TERENÓW                                                          |                                                                                                                  |
| <b>U-MN</b>                                                                    | teren usług lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                                      |
| <b>P-U</b>                                                                     | teren zabudowy produkcyjnej lub usług                                                                            |
| <b>KR</b>                                                                      | teren komunikacji drogi wewnętrznej                                                                              |
| ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO                             |                                                                                                                  |
|                                                                                | nieprzekraczalnia linia zabudowy                                                                                 |
|                                                                                | strefa zakazu zabudowy od linii średniego napięcia                                                               |
| ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU                               |                                                                                                                  |
| cały teren planu leży w granicach Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu |                                                                                                                  |
|                                                                                | pas zieleni izolacyjnej z nasadzeń gatunków rodzimych i zimozielonych, za wyjątkiem żywotnika (tują)             |
| ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO                                          |                                                                                                                  |
|                                                                                | stanowisko archeologiczne 15-41/57 Piekło Dolne, st. nr 10, objęte pośrednią ochroną konserwatorską              |
| ELEMENTY INFORMACYJNE                                                          |                                                                                                                  |
|                                                                                | linia podziału wewnętrznego                                                                                      |

Załącznik do Uchwały Nr XXVII/103/2025 z dnia 27.10.2025 Rady Gminy Przywidz

FIRMA USŁUGOWO-PROJEKTOWA DW  
WANDA LAGUNA

81-747 SÓPOT  
UL. OKRZEJ 13/4  
TEL. 058 5511651

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY PIEKŁO DOLNE W REJONIE ULICY OJCOWSKIEJ, DLA FRAGMENTU OBRĘBU EWIDENCYJNEGO PIEKŁO GÓRNE, GMINA PRZYWIDZ

|                |              |                                                 |
|----------------|--------------|-------------------------------------------------|
| skala 1:1000   | Projektował: | dr inż. arch. Wanda Laguna<br>upr. urb. nr 1614 |
| załącznik nr 1 |              |                                                 |

Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych geodezyjnych PL-2000 - strefa 6,  
z państwowego zasobu geodezyjnego Starostwa w Pruszcze Gdańskim

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXVII/103/2025

Rady Gminy Przywidz

z dnia 27 października 2025 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego Piekło Dolne w rejonie ulicy Ojcowskiej, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Piekło Górne, gmina Przywidz**

Do projektu **Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego Piekło Dolne w rejonie ulicy Ojcowskiej, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Piekło Górne, gmina Przywidz** w czasie wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik nr 2 jest integralną częścią uchwały

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXVII/103/2025

Rady Gminy Przywidz

z dnia 27 października 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego Piekło Dolne w rejonie ulicy Ojcowskiej, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Piekło Górne, gmina Przywidz**

W granicach opracowania nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć będących zadaniami własnymi gminy.