

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE**

z dnia 22 grudnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Banino
ograniczonego ulicami: Lotnicza i Przemysłowa, gmina Żukowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w wykonaniu Uchwały Nr VII/65/2024 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Banino ograniczonego ulicami: Lotnicza i Przemysłowa, gmina Żukowo, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, po sprawdzeniu, że nie narusza on „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo”, przyjętego Uchwałą XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r. (ze zmianami).

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem nr 1 do uchwały, i stanowią powierzchnię ok. 0,5 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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;
- 4) Załącznik nr 4 do uchwały zawierający informację o danych przestrzennych.

2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – tereny elementarne;
- 3) oznaczenie terenu elementarnego;
- 4) przeznaczenie terenu: U – teren usług;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zieleń izolacyjna;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: cały obszar planu znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) ustalenia dla systemu komunikacji: KDZ – teren drogi zbiorczej.

§ 3. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, które są oznaczone w tekście i na rysunku symbolem zawierającym:

- 1) numer terenu elementarnego;

2) przeznaczenie terenu elementarnego.

§ 4. 1. Przeznaczenie terenu:

1) ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

- a) teren usług – U, w tym usługi zdrowia i bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- b) teren drogi zbiorczej – KDZ.

2) na całym obszarze objętym planem: wyklucza się lokalizację obiektów usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) ustalenia dotyczące dachów:

- a) na całym obszarze wyklucza się dachy czterospadowe bez kalenicy,
- b) dla budynków, ich części i obiektów o wysokości do 5 m oraz dla fragmentu dachu przykrywającego część budynku taką jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, dopuszcza się dowolny kształt dachu,
- c) dla dachów stromych obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej – odcienie koloru ceglasto-brązowego, szarości i grafitu;

2) w zakresie elewacji budynków obowiązuje:

- a) zakaz stosowania sidingu winylowego,
- b) dla zespołów budynków usługowych obowiązuje ujednolicenie kolorystyki elewacji,
- c) w przypadku rozbudowy obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji w obrębie całego budynku,
- d) wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki budynków rozumianej jako kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn. cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beżu, kamienia naturalnego w partii cokołowej, drewna.

3) zakaz lokalizowania blaszanych: garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych;

4) wzdłuż granicy działki należy wprowadzić zieleń wysoka zgodną z warunkami siedliskowymi stanowiącą zieleń izolacyjną, zgodnie z załącznikiem graficznym.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;

2) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

- a) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,
- b) nakaz stosowania rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 111);

3) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:

- a) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: obszar planu stanowi część dawnego parku znajdującego się w granicach historycznego zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem, obowiązuje:

- a) uczytelnienie historycznego układu, poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie historycznych majdanów tj. lokalizacja zabudowy zgodnie ze wskazanymi na załączniku graficznym liniami zabudowy,

- b) w przypadku wprowadzenia nowej zabudowy należy ją pod względem linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu kształtować w nawiązaniu do tradycji historycznych,
- c) zachowanie historycznej zieleni, z dążeniem do odtworzenia w miejscach jej historycznego występowania,
- d) nasadzenie zieleni izolacyjnej w postaci szpalerów drzew i krzewów, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- e) zakaz wtórnych podziałów nieruchomości,
- f) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe z siatki ewentualnie obsadzonych żywopłotem,
- g) w granicach zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem w części objętej ochroną konserwatorską, wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obszar w granicach planu stanowi teren przestrzeni publicznej, obowiązuje:

- a) zagospodarowanie bez barier architektonicznych i przestrzennych dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- b) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, to jest linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku,
- b) zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: w kondygnacjach podziemnych ściany całkowicie zagłębione w gruncie, w kondygnacji parteru: termoizolacje, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony termoizolacje i inne podobne elementy bryły budynku;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;

3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0,3;

4) ustala się intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna dla kondygnacji nadziemnych 0,7;

5) ustala się wysokość budynków: maksymalnie 10 m, przy czym dla wieży do suszenia węży strażacki dopuszcza się wysokość 15 m;

6) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: 10 m;

7) ustala się kształt dachu:

- a) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej $40^{\circ} - 45^{\circ} (+ - 5^{\circ})$ przy ścianie kolankowej o wysokości do 0,6 m,
- b) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej $22^{\circ} - 30^{\circ}$ przy ścianie kolankowej o wysokości od 1,2 m do 1,8 m,
- c) fragmentu dachu przykrywającego część budynku taką jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, dopuszcza się dowolny kształt dachu.

8) ustala się zasady zapewnienia miejsc parkingowych:

- a) minimalną liczbę miejsc do parkowania: obowiązuje zapewnienie minimum 2 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni zabudowy lokalu usługowego z zapewnieniem miejsc postojowych na terenie działki, zwalnia się wolnostojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m^2 . Miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową: 1 stanowisko na każdy budynek usługowy,
- b) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenie inwestora.

7. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości;

- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: powierzchnia działki minimalna 1000 m², pozostałe dowolne.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, udokumentowane zasoby wód podziemnych, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, tereny osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 111 „Subniecka Gdańska”, na terenie, którego obowiązują przepisy odrębne.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:
 - a) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem, istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - b) niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie;
 - c) rozbudowa budynków istniejących nie wymaga stosowania ustaleń planu dotyczących kształtu dachu, wyłącznie w przypadku nawiązania do istniejących parametrów dachu;
 - d) przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie i remontach istniejącej zabudowy nie obowiązują ustalenia dotyczące poziomu posadzki parteru;
 - e) w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków z dachami płaskimi (stropodachami) zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się zwiększenie ww. budynków o kondygnację poddasza;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) część obszaru planu znajduje się w zasięgu lotniczego urządzenia naziemnego, gdzie wyznaczono powierzchnie ograniczającą wysokość obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach powierzchni ograniczających, o których mowa w ust. 2 i 3:
 - a) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;
 - b) przy obliczaniu wysokości obiektów, o których mowa w pkt. 1) uwzględnia się także umieszczone na nich kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg również skrajnie;
 - c) zabrania się sadzenia upraw lub dopuszczenia do wzrostu drzew i krzewów stanowiących przeszkody lotnicze;
 - d) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działką uwzględniając linie zabudowy i przepisy odrębne;
- 6) obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy:

- 1) ustalenia dla drogi publicznej klasy Z:
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy zbiorczej – fragmenty ul. Lotniczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - c) inne ustalenia: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do systemu odwodnienia drogi;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren 01U:

- a) z ul. Lotniczej,
- b) z ul. Przemysłowej.

11. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy:

- 1) ustala się zasady rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dla budowli infrastruktury technicznej obowiązuje harmonijne dostosowanie kolorystyki obiektów do otaczającego krajobrazu, ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych;
- 2) ustala się zasady wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: w granicach własnej działki obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia, dopuszcza się odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej lub z indywidualnych źródeł,
 - e) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci,
 - f) zaopatrzenie w ciepło: ze scentralizowanych źródeł ciepła, bądź z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła, spełniających normy ochrony środowiska,
 - g) realizacja infrastruktury telekomunikacyjnej oraz teleinformatycznej zgodnie z występującymi potrzebami,
 - h) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - i) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną.

12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów na terenach objętych planem: nie ustala się.

§ 5. 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

2. Dla obszaru objętego planem traci moc Uchwała nr XLVII/566/2017 Rady Miejskiej w Żukowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Banino oraz fragmentu wsi Miszewko z dnia 12 grudnia 2017 r. (Dz. U. Woj. Pom. Poz. 256 z dnia 22.01.2018 r.).

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żukowie

Katarzyna Cichowicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
FRAGMENTU WSI BANINO OGRANICZONEGO ULICAMI:
LOTNICZA I PRZEMYSŁOWA, GMINA ŻUKOWO

Załącznik Nr 1

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - licencja nr G.6642.3950.2024.AB_2205_P

Rysunek wykonano w układzie współrzędnych ETRF2000-PL/CS92

Wyrys ze SUiKZP Gminy Żukowo
UCHWAŁA NR LIX/773/2023 RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE
z dnia 30 maja 2023 r.



OZNACZENIA:
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

A. ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ
PRZESTRZENNĄ GMINY

Elementy środowiska przyrodniczego

korytarze ekologiczne

Tereny obiektów i urządzeń komunikacji

(rozwiązania projektowanych węzłów, przedstawione na rysunku, mają charakter poglądowy i nie należy uznać ich za ostateczne)

drogi zbiorcze

ważniejsze drogi lokalne i dojazdowe

Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

strefy ograniczenia wysokości zabudowy w sąsiedztwie lotniska

strefa wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji - 5 km od lotniska

(zgodnie z zapisami w części tekstowej w punkcie 1.1)

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Korytarze ekologiczne - szkielet struktury przestrzennej gminy - kierunek rozwoju proekologicznego:

obszary przyrodniczo-krajobrazowe - niezależnie od podziału na strefy (obszar miasta uszczegółowiony na rysunku nr 3)

Strefa negocjacji - kierunek intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego - kontynuacja urbanizacji z obszarów miast Gdańsk i Gdynia, w tym:

obszary dynamicznego rozwoju osadniczego i gospodarczego

obszary dynamicznego rozwoju gospodarczego

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ

Obszary i obiekty objęte prawną ochroną zabytków

strefa ochrony konserwatorskiej zabytków

LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - TERENY ELEMENTARNE

OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
1) NUMER TERENU ELEMENTARNEGO
A) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW

TEREN USŁUG

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

USTALENIA DLA SYSTEMU KOMUNIKACJI

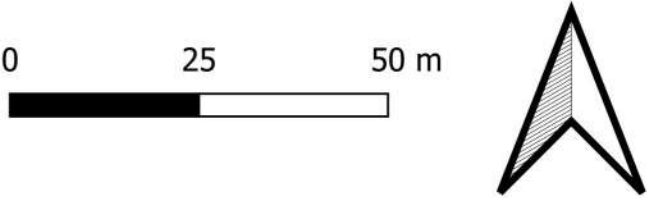
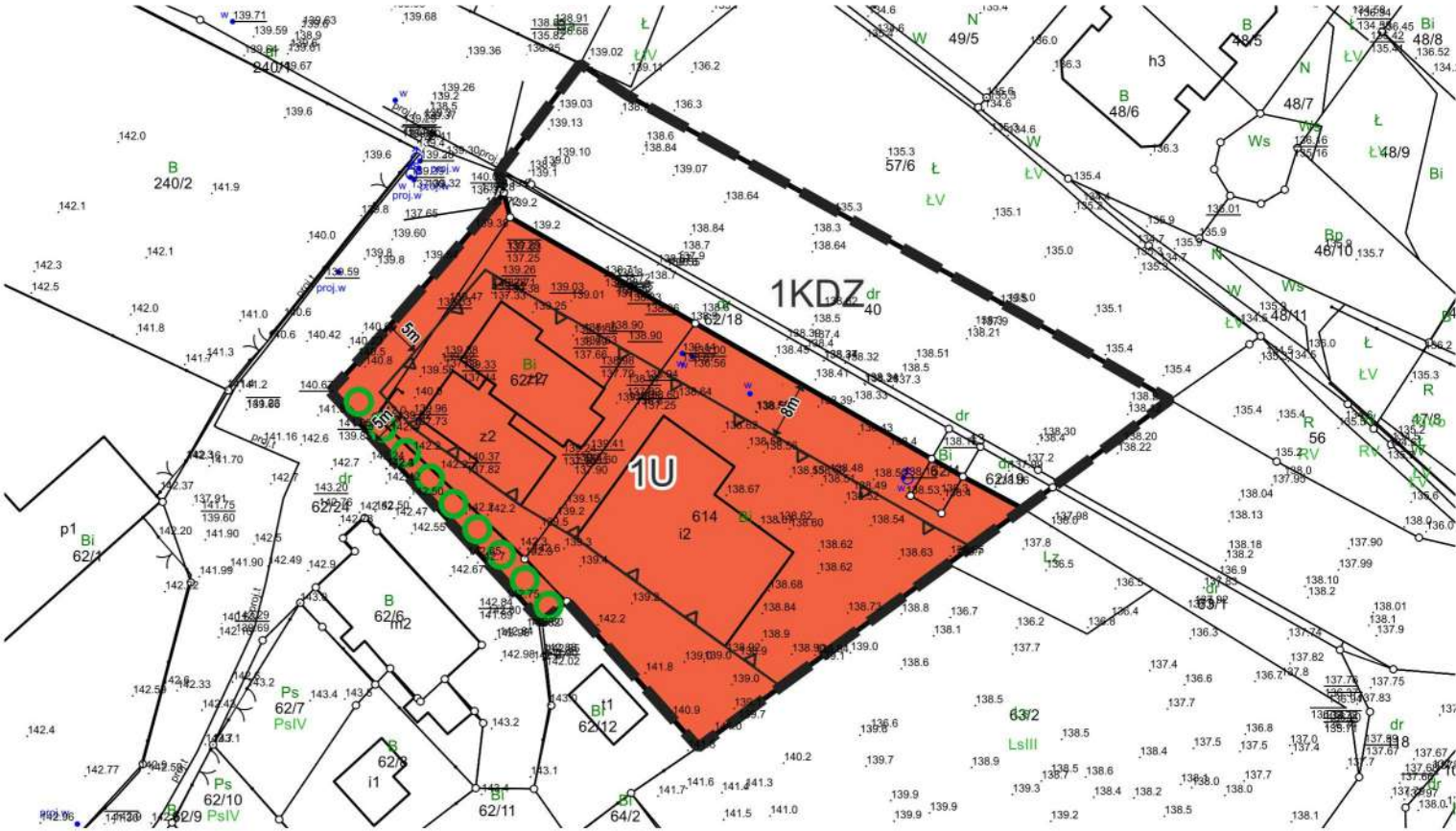
TEREN DROGI ZBIORCZEJ

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY
KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

ZIELEŃ IZOLACYJNA

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH
ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU STREFY
OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO ZESPOŁU DWORSKO- PARKOWEGO Z
FOLWARKIEM



BIURO UL. GROTTGERA 26/3 80-311 GDAŃSK TEL. / FAX (48) (58) 554 84 40 spółka z o.o. e-mail: urbppp@ppp.gda.pl URBANISTYCZNE			
ZAMAWIAJĄCY: Burmistrz Gminy Żukowo	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI BANINO OGRANICZONEGO ULICAMI: LOTNICZA I PRZEMYSŁOWA, GMINA ŻUKOWO		
SKALA 1:1000	Załącznik Nr 1	LISTOPAD 2025	
Lp.	Zespół autorski:	Funkcje w zespole:	Posiadane uprawnienia:
1.	mgr inż. arch. Piotr Rugień	główny projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. Art. 5 pkt 3) USTAWY O PIZP
2.	inż. Witold Szczucki	projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. Art. 5 pkt 4) USTAWY O PIZP

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 22 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr VII/65/2024 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Banino ograniczonego ulicami: Lotnicza i Przemysłowa, gmina Żukowo.

Zawiadomienia o konsultacjach społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazały się:

- a) w lokalnej prasie,
- b) na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Żukowo,
- c) w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Żukowo

Projekt planu zgodnie z art. 8i został skierowany do konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 09.10.2025 r. do 10.11.2025 r. W czasie trwania konsultacji zbierane były uwagi do projektu planu. W dniu 22.10.2025 r. w godz. 15.30 odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dniu 22.10.2025 r. o godz. 16.00 odbył się dyżur projektanta.

Na podstawie art. 17 pkt. 14, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz przedstawił Radzie Miejskiej uchwałę w sprawie planu wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2. Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 22 grudnia 2025 r.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 22 grudnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Banino ograniczonego ulicami: Lotnicza i Przemysłowa, gmina Żukowo

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały nr VII/65/2024 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Banino ograniczonego ulicami: Lotnicza i Przemysłowa, gmina Żukowo.

2. Położenie

Obszar objęty planem stanowi powierzchnię ok. 0,5 ha.

Granice terenu objętego planem to teren działek nr 614, 62/17, 62/19, 62/18 oraz część działki nr 40.

3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu była korekta parametrów zabudowy umożliwiającą rozbudowę remizy straży pożarnej.

4. Plany obowiązujące

Na terenie obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą nr XLVII/566/2017 Rady Miejskiej w Żukowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Banino oraz fragmentu wsi Miszewko z dnia 12 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Poz. 256 z dnia 22.01.2018 r.).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Cały obszar opracowania planu stanowi kwartał zabudowy usługowej, gdzie znajduje się budynek przychodni lekarskiej oraz budynek straży pożarnej.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żukowo

(uchwała Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 09.10.2002 r. ze zmianami)

Zgodnie z kierunkami zmian w strukturze przestrzennej gminy, obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w pierwszej strefie rozwoju gminy – strefie negocjacji z kierunkiem intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego – kontynuacja urbanizacji z obszarów miast Gdańska i Gdyni. Prawie cały obszar jest określony, jako obszar dynamicznego rozwoju gospodarczego (zaznaczone kolorem fioletowym). Przez obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przechodzi międzyregionalna trasa rowerowa nr 15. Dodatkowo obszar znajduje się w strefie wykluczeni lokalizacji obiektów i funkcji w odległości 5 kilometrów od lotniska jak i w strefie ograniczenia wysokości zabudowy w sąsiedztwie lotniska.

Ustalenia projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny zabudowy. Wprowadzono ustalenia w zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki dachów.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)

W granicach planu nie ma ustanowionych prawnie form ochrony przyrody zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).

W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

- zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,
- nakaz stosowania rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 111).

Ponadto w planie ustalono procent powierzchni biologicznie czynnej.

W granicach planu nie ma gruntów rolnych i leśnych.

3.Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4)

W granicach terenu objętego planem nie występują obszary ani obiekty wpisane do rejestru zabytków. Nie występują także zabytki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

4.Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5)

Ustalony został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5.Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Przyjęte jako cel sporządzenia plan założenia nie wpływają na walory ekonomiczne przestrzeni.

6.Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Plan nie wpływa na ograniczenie prawa własności. Cały obszar planu stanowią grunty własności gminnej.

7.Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Teren planu nie stanowi obszaru, który ma znaczenie dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Jest to teren, na którym znajduje się budynek straży pożarnej i przychodni lekarskiej. Zgodnie z ustaleniami planu utrzymane jest przeznaczenie pozwalające na zachowanie dotychczasowego zagospodarowania z możliwością rozbudowy obiektów.

8.Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

Cały obszar stanowi obszar o funkcjach publicznych. Obowiązuje zagospodarowanie należy projektować przy uwzględnieniu bez barier architektonicznych i przestrzennych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

9.Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)

Zgodnie z ustaleniami planu umożliwia się realizację wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów sieci infrastruktury technicznej.

10.Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12)

Sporządzając projekt planu Burmistrz Miasta Żukowo zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Burmistrz Miasta Żukowo ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Żukowie oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnej prasie, a dodatkowo w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

Projekt zmiany planu wraz z uzasadnieniem był poddany konsultacjom społecznym zgodnie z art. 8h ust. 1, które prowadzone były w dniach: od 09.10.2025 r. do 10.11.2025 r. W czasie trwania konsultacji zbierane były uwagi do projektu planu.

Spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami zorganizowano w siedzibie przy ul. 3 Maja 9 w dniu: 22.10.2025 r. o godz. 15.30.

W dniu 22.10.2025 r. w godz. 16.00 zorganizowane zostało spotkanie plenerowe na obszarze objętym zmianą planu. Na spotkanie przybyła jedna osoba, której przedstawiono założenia projektu planu.

W wyznaczonym terminie, tj. do 10.11.2025 r. do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)

Ustalając przeznaczenia i możliwe zagospodarowanie terenów w planie Burmistrz Miasta Żukowo wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Jednym z podstawowych celów sporządzania planu miejscowego było utrzymanie istniejącego przeznaczenia.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2)

Tereny objęte planem w obszarach istniejącej zabudowy. W granicach planu przebiega fragment drogi publicznej – ul. Lotnicza.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)

Cały obszar to tereny gminny. W granicach planu przebiega fragment drogi publicznej, która stanowi jedną z głównych dróg obsługujących miejscowość Banio oraz stanowi powiązanie z miastem Gdańsk.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury zabudowy miejscowości Banino.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zostało uchwalone uchwałą nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 09.10.2002 r. i było w latach 20003-23 aktualizowane. Aktualność Studium potwierdziła również wykonana w sierpniu 2017 r., ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zawarta w uchwale Nr XXXIII/377/2017 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

Projekt planu jest zgodny z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi w Studium.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)

Ustalenia projektu planu nie spowodują żadnych negatywnych skutków finansowych wynikających z art. 36 ustęp 1, 2 i 3 ustawy.

Dla całego obszaru planu przewiduje się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %. W sytuacji, gdy nie następuje zmiana przeznaczenia terenu w stosunku do obowiązującego planu nie przewiduje się wpływu do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej. Prognozowany jest niewielki wzrost wpływów z podatków od nieruchomości. Wielkość wpływów uzależniona jest od tempa powstawania zabudowy, a także stawek podatków od nieruchomości na dany rok.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Burmistrz Miasta Żukowo ogłosił, zgodnie z przyjętymi zasadami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu przez Radę Miasta Żukowo uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego projektu planu.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt zmiany planu wraz z uzasadnieniem był poddany konsultacjom społecznym zgodnie z art. 8h ust. 1, które prowadzone były w dniach: od 09.10.2025 r. do 10.11.2025 r. W czasie trwania konsultacji zbierane były uwagi do projektu planu.

Spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami zorganizowano w siedzibie przy ul. 3 Maja 9 w dniu: 22.10.2025 r. o godz. 15.30.

W dniu 22.10.2025 r. w godz. 16.00 zorganizowane zostało spotkanie plenerowe na obszarze objętym zmianą planu. Na spotkanie przybyła jedna osoba, której przedstawiono założenia projektu planu.

W wyznaczonym terminie, tj. do 10.11.2025 r. do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą i spełnia wszystkie obowiązujące wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 poz. 2404)