

GMINA ŻUKOWO
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
(tekst jednolity i rysunki jednolite ze zmianami)

CZĘŚĆ TEKSTOWA

– załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII/310/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25
kwietnia 2008r.

Tekst jednolity z wprowadzonymi zmianami studium zawierający:

Część A: Uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego

Część B: Kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej

Część C: Część informacyjna, opis i uzasadnienie zmian wprowadzonych do studium
- zawierająca treść uchwaloną uchwałą nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z
dnia 09.10.2002 r.

- oraz zawierająca zmiany do studium:

- I. wprowadzone uchwałą nr IX/195/2003 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25.06.2003
r – dla obszaru wsi Leżno,
- II. wprowadzone uchwałą nr XXXVII/ 629/2005 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30
listopada 2005 r.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz,
- III. wprowadzone uchwałą nr XXXVII/ 630/2005 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30
listopada 2005 r.- dla fragmentu wsi Borkowo,
- IV.1. wprowadzone uchwałą nr XVLVII/772/2006 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia
09 października 2006 r. - dla fragmentu wsi Przyjaźń,
- IV.2. wprowadzone uchwałą nr XVLVII/772/2006 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia
09 października 2006 r. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo.

**V. wprowadzone uchwałą nr XVIII/310/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia
25.04.2008 r. - dla fragmentu wsi Leżno.**
(uzupełniania w tekście naniesiono w niebieskich ramkach)

**CZĘŚĆ GRAFICZNA (rysunki jednolite z wprowadzonymi zmianami
studium)**

**Rysunek nr 1. Gmina Żukowo, STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

Kierunki zagospodarowania i zasady polityki przestrzennej, skala 1 : 20 000

- załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/310/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25.04.2008 r.

**Rysunek nr 2. Gmina Żukowo, STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO.**

Polityka rozwoju i wyrównania standardów życia, skala 1 : 35 000.

- załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/310/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25.04.2008 r.

**Rysunek nr 3. Gmina Żukowo, STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO.**

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej, skala 1 : 35 000.

- załącznik nr 4 do uchwały nr XVIII/310/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25.04.2008 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo - dla fragmentu
wsi Leżno

- załącznik nr 5 - do uchwały nr XVIII/310/2008 Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 25.04.2008 r.

GMINA ŻUKOWO STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (tekst jednolity).
--

ZESPÓŁ AUTORSKI STUDYUM

mgr inż. arch. Gabriela Sieniawska AUTOR ZMIANY STUDYUM	Główny projektant Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 344/88 Wpis do Okręgowej Izby Urbanistów Nr G-058/2002
Mgr inż. Marta Ożga	Zagadnienia przestrzenne
Mgr Halina Rogozińska	Zagadnienia gospodarcze i społeczne
Dr inż. Lech Michalski	Komunikacja
Dr hab. Maciej Przewoźniak z zespołem Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych „Proeko” w Gdańsku	Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego
Mgr Regina Pernak	Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego
Mgr inż. Ryszard Musiał Mgr inż. Barbara Grabowska – Herman	Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, regulacja stosunków wodnych, usuwanie odpadów
Mgr inż. Katarzyna Grecka z zespołem Bałtycka Agencja Poszanowania Energii w Gdańsku	Zaopatrzenie w ciepło, gaz, elektroenergetyka
Techn. Elżbieta Długi Techn. Mirosława Bronk Techn. Renata Szypszak	Opracowanie graficzne

CZEŚĆ TEKSTOWA

– załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII/310/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25.04.2008r.

Tekst jednolity z wprowadzonymi zmianami studium zawierający:

Część A – Uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego

Część B – Kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej

Część C – Część informacyjna, opis i uzasadnienie zmian wprowadzonych do studium
- zawierająca treść uchwaloną uchwałą nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 09.10.2002 r.

- oraz zawierająca zmiany do studium:

- I. wprowadzone uchwałą nr IX/195/2003 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25.06.2003 r – dla obszaru wsi Leżno,
- II. wprowadzone uchwałą nr XXXVII/ 629/2005 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 listopada 2005 r.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz,
- III. wprowadzone uchwałą nr XXXVII/ 630/2005 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 listopada 2005 r.- dla fragmentu wsi Borkowo,
- IV.1. wprowadzone uchwałą nr XVI/VII/772/2006 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 09 października 2006 r. - dla fragmentu wsi Przyjaźń,
- IV.2. wprowadzone uchwałą nr XVI/VII/772/2006 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 09 października 2006 r. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo.

V. wprowadzone uchwałą nr XVIII/310/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25.04.2008 r. - dla fragmentu wsi Leżno.

(uzupełniania w tekście naniesiono w niebieskich ramkach – jako „Zmiana V.”

CZĘŚĆ TEKSTOWA - SPIS TREŚCI

Część A. UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - SYNTEZA

WPROWADZENIE	9
I. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE	9
I.1. Uwarunkowania i wnioski poziomu krajowego i wojewódzkiego	9
I.2. Uwarunkowania wynikające z położenia gminy i zagospodarowania obszarów przyległych	10
I.3. Uwarunkowania społeczne	10
I.4. Uwarunkowania gospodarcze	10
I.5. Uwarunkowania wynikające z powiązań transportowych	10
I.6. Uwarunkowania wynikające z powiązań infrastrukturalnych	10
I.7. Uwarunkowania wynikające z wartości i stanu środowiska przyrodniczego w otoczeniu	10
I.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu i wartości środowiska kulturowego w otoczeniu	10
I.9. Uwarunkowania wynikające z realizacji ponadlokalnych celów publicznych	11
II. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE	11
II.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu oraz zachodzących zjawisk i procesów	11
II.2. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze	13
II.3. Uwarunkowania komunikacyjne	13
II.4. Uwarunkowania infrastrukturalne	13
II.5. Uwarunkowania wynikające z prawa własności	13
II.6. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych	13
II.7. Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego	14
II.8. Inne ograniczenia użytkowania i zagrożenia środowiska	15
II.9. Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego	16
III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ANALIZY SWOT	16
III.1. Atuty gminy	16
III.2. Słabe punkty gminy	16
III. A. SZCZEGÓŁOWE UWARUNKOWANIA DLA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANAMI STUDIUM NR II, III, IV.1, IV.2.	17
III.A.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	17
III.A.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ład przestrzennego i wymogi jego ochrony	20
III.A.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	20
III.A.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	22
III.A.5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	23
III.A.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	23
III.A.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy	24
III.A.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów	24

III.A.9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	25
III.A.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	26
III.A.11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych	27
III.A.12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	28
III.A.13. Uwarunkowania wynikające z stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	28
III.A.14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących do realizacji ponadlokalnych celów publicznych	30

Część B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ - SYNTEZA (tekst jednolity)

I. WPROWADZENIE	34
II. CELE ROZWOJU	34
II.1. Cele generalne	34
II.2. Zasady i uwarunkowania organizacyjne i przestrzenne realizacji celów rozwoju gminy	34
II.3. Działania w zakresie poprawy jakości życia mieszkańców	36
II.4. Działania dla poprawy funkcjonowania, unowocześnienia i rozwoju gminy - z zaakcentowaniem kulturowej tożsamości gminy	36
II.5. Kształtowanie ład przestrzennego	37
III. PROGNOZY ROZWOJU SPŁECZNO – GOSPODARCZEGO	38
III.1. Prognozy rozwoju społeczno- gospodarczego	38
III.2. Prognozy rozwoju gospodarki lokalnej	39
IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ	40
IV.1. Ogólna charakterystyka przestrzeni gminy i problemów rozwoju.	40
IV.2. Główne założenia do wskazania kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	40
IV.3. Potencjalnych terenów inwestycyjnych – obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę	41
IV.3.A. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów – dla terenów objętych zmianą Studium – dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.	45
IV.3.B. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy - dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.	48
IV.4. Obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wynikająca z potrzeb mieszkaniowych wspólnot samorządowych	50
IV.5. Obszary do zorganizowanej działalności inwestycyjnej	50
IV.6. Polityka przestrzenna, kształtowanie nowej jakości przestrzeni	51
IV.6.1. Obszary zabudowane, w tym wymagające przekształceń i rehabilitacji	51
IV.6.1.A. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji - dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.	51
IV.7. Tereny wskazane do powiększenia zasobów komunalnych	52
IV.7. A. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - dotyczy zmiany nr II, III, IV.1 i IV.	52
IV.7.B. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271) - dotyczy zmiany nr II, III, IV.1 i IV.2	52

<i>IV.7.C. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych - dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.</i>	53
<i>IV.7.D. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie- dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.</i>	54
<i>IV.8. Obszary rolnicze, w tym wykluczone z zabudowy</i>	54
<i>IV.9. Obszary leśne</i>	56
<i>IV.9.A. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej - dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.</i>	56
V. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI, W TYM TERENY DLA WYTYCZENIA ŚCIEŻEK ROWEROWYCH	57
<i>V.1. Układ drogowy</i>	57
<i>V.1.A. Kierunki rozwoju komunikacji dla terenów objętych zmianami Studium - dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.</i>	59
<i>V.2. Układ kolejowy</i>	59
<i>V.3. Infrastruktura rowerowa</i>	60
VI. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH BĘDĄ STOSOWANE INDYWIDUALNE I GRUPOWE SYSTEMY OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW	60
<i>VI.1. Zaopatrzenie w wodę</i>	60
<i>VI.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych</i>	61
<i>VI.3. Odprowadzenie ścieków opadowych i regulacja stosunków wodnych</i>	61
<i>VI.4. Unieszkodliwianie odpadów</i>	62
<i>VI.5. Elektroenergetyka</i>	62
<i>VI.6. Zaopatrzenie w gaz</i>	63
<i>VI.7. Zaopatrzenie w ciepło</i>	63
<i>VI.8. Odnawialne źródła energii</i>	63
<i>VI.A. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANAMI STUDIUM – dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.</i>	64
VII. POLITYKA OCHRONY ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	67
<i>VII.1. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych</i>	67
<i>VII.2. Obszary i obiekty wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych</i>	67
<i>VII.3. Regionalne i lokalne elementy systemu przyrodniczego</i>	67
<i>VII.3.A. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk – dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2</i>	69
VIII. POLITYKA OCHRONY ZASOBÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	70
<i>VIII.1. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych</i>	70
<i>VIII.2. Wykaz obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków</i>	70
<i>VIII.3. Obszary i obiekty proponowane do ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków</i>	70
<i>VIII.4. Obszary i obiekty proponowane do zachowania i ochrony</i>	71
<i>VIII.4.A. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.</i>	71
IX. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA I PRZECIWDZIAŁANIE ZAGROŻENIOM	72
<i>IX.1. Zagrożenia powodziowe</i>	72
<i>IX.1.A. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych- dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.</i>	72
<i>IX.2. Zagrożenia, które mogą być spowodowane istniejącym i planowanym zainwestowaniem</i>	73
<i>IX.3. Zagrożenia czystości wód powierzchniowych i podziemnych</i>	74
<i>IX.4. Przekształcenia litosfery, degradacja krajobrazu</i>	74
<i>IX.5. Zagrożenia świata roślinnego</i>	76
<i>IX.6. Inne źródła zagrożeń dla środowiska</i>	76
<i>IX.6.A. Obiekty lub obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny - dotyczy zmiany nr II, III, IV.1 i IV.2.</i>	76
X. OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZANIE PLANÓW MIEJSCOWYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE ZE WZGLĘDU NA PRZEPISY SZCZEGÓLNE LUB ZE WZGLĘDU NA ISTNIEJĄCE UWARUNKOWANIA	76
<i>X.1. Plany do opracowania na podstawie przepisów szczególnych dla terenów</i>	76

X.2. Plany dla obszarów, na których przewiduje się realizację celów publicznych: ponadlokalnych, regionalnych i rządowych	76
X.3. Plany dla obszarów, na których przewiduje się realizację lokalnych celów publicznych	76
X.4. Plany do opracowania ze względu na istniejące uwarunkowania	76

X.A.OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2.000 M² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ – zmiana nr II, III, IV.1. i IV.2. - dotyczy zmiany nr II,III,IV.1 i IV.2.

77

X.B. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE – dotyczy zmiany nr II,III,IV.1 i IV.2

78

XI. WNIOSKI I REKOMENDACJE WYNIKAJĄCE ZE STUDIU UWARUNKOWA I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUKOWA

80

XI.1.Obszary i elementy ponadlokalne

80

XI.1.B Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1- dotyczy zmiany nr II,III,IV.1 i IV.2

81

XI.2. Rekomendacje ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo do zadań wojewódzkich

81

XI.3. Rekomendacje ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo do zadań administracji rządowej

82

XI.4. Wnioski i rekomendacje dla działań powiatowych

82

XI.5. Wnioski i rekomendacje dla gmin sąsiednich

83

XI.6. Wnioski do działań ZARZĄDU GMINY

85

CZĘŚĆ C. CZĘŚĆ INFORMACYJNA OPIS I UZASADNIENIE ZMIAN WPROWADZONYCH DO STUDIU

86

I. Zmiana wprowadzona Uchwałą nr IX/195/ 2003 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25 czerwca 2003 r. dla obszaru wsi Leżno

- zmiana sporządzona w trybie Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 07 lipca 1994 r

86

II. Zmiana wprowadzona Uchwałą nr XXXVII/ 629/2005 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 listopada 2005 r. , obejmująca fragmenty wsi: Przyjaźń, Otomino, Glińcz

- zmiana sporządzona w trybie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2004 r.

87

III. Zmiana wprowadzona Uchwałą nr XXXVII/ 630/2005 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 listopada 2005 r. , obejmująca fragment wsi Borkowo

- zmiana sporządzona w trybie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2004 r.

89

IV.1. Zmiana wprowadzona Uchwałą XLVII/ 772/2006 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 10 października 2006 r. , obejmująca fragment wsi Przyjaźń

- zmiana sporządzona w trybie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2004 r.

92

IV.2. Zmiana wprowadzona Uchwałą XLVII/ 772/2006 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 10 października 2006 r. , obejmująca fragment wsi Skrzyszewo

- zmiana sporządzona w trybie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2004 r.

94

V. Opis i uzasadnienie zmiany studium dla fragmentu wsi Leżno95

GMINA ŻUKOWO
STUDIUUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Część A. UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- SYNTEZA (tekst jednolity)

Uwaga: zmiany nr I,II, III, IV.1 i IV.2 do Studium wprowadzone do pierwotnego tekstu zostały wyróżnione i opisane w tekście opisu.

Uwaga: zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo dla fragmentu wsi Leżno – oznaczono jako: „Zmiana V” i naniesiono w ramach.

CZĘŚĆ A. UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - SYNTEZA (tekst jednolity)

WPROWADZENIE

UWARUNKOWANIA stanowią część dokumentu STUDIUUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, które na mocy Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r (T.J. Dz. U. z 1999r nr 15 poz. 139), wraz z późniejszymi zmianami, musi być obligatoryjnie sporządzone przez każdą gminę.

Zawartość Studium i tryb sporządzania Studium ustala art. 6 w/w Ustawy:

Art. 6.1. „w celu określenia polityki przestrzennej gminy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań...”

Art. 6.2. Zarząd gminy sporządza studium uwzględniając uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa.

Art. 6.4. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1/ dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów
- 2/ występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych
- 3/ stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- 4/ prawa własności gruntów
- 5/ jakości życia mieszkańców
- 6/ zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym w art.1 ust.2 ustala też konieczność uwzględnienia :

- 1/ wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury
- 2/ walorów architektonicznych i krajobrazowych
- 3/ wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych
- 4/ wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury
- 5/ walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności
- 6/ potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

I. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

I.1. Uwarunkowania i wnioski poziomu krajowego i wojewódzkiego

Gmina ŻUKOWO położona jest w środkowej części województwa pomorskiego, w powiecie kartuskim.

Otoczenie gminy stanowią: od północy i wschodu miasta Gdynia i Gdańsk; od południa gminy Kolbudy i Przywidz; od zachodu gminy Somonino, Kartuzy, Przdokowo, Szemud.

Gmina Żukowo położona jest w obrębie Pojezierza Kaszubskiego na styku z Aglomeracją Gdańską.

1.2. Uwarunkowania wynikające z położenia gminy i zagospodarowania obszarów przyległych

Gmina Żukowo leży w obszarze węzłowym Aglomeracji Gdańskiej, jest obszarem ekspansji gospodarczej Trójmiasta i obszarem urbanizującym się, wchodzi w obszar kształtującego się pasma przyspieszonego rozwoju.

Po wschodniej stronie gminy, na terenie miasta Gdańsk zlokalizowany jest Port Lotniczy „Gdańsk – Trójmiasto” (utworzony obszar ograniczonego użytkowania nie obejmuje obszaru gminy Żukowo). Uwarunkowania wynikające z tego tytułu dla gminy Żukowo uwzględniono w zasadach zagospodarowania terenów.

1.3. Uwarunkowania społeczne

Gmina Żukowo to rejon o wysokiej dynamice rozwoju ludności w skali województwa, dość niskim bezrobociu oraz z wysoką migracją wynikającą z atrakcyjnych warunków osiedleńczych. Niesie to za sobą kapitał inwestycyjny, który pozwala na szybszy rozwój gminy, w tym rozwój dziedzin gospodarki, które są dla gminy korzystne.

Na podstawie przeprowadzonych analiz ruchu budowlanego na tym terenie, można stwierdzić, że gmina jest obszarem bardzo atrakcyjnym osiedleńczo dla mieszkańców Aglomeracji Gdańskiej.

1.4. Uwarunkowania gospodarcze

Obecnie istnieją powiązania gminy Żukowo z gospodarką terenów z bliskiego otoczenia, w tym z aglomeracją (Gdańsk, Gdynia, Sopot).

Gmina jest powiązana z aglomeracją Gdańską dojazdami do pracy i usług.

Ważną rolą gminy, jako gminy podmiejskiej, jest funkcja mieszkaniowa.

Należy się spodziewać dalszych, coraz liczniejszych i silniejszych powiązań gospodarczych gminy z otoczeniem, wraz z rozwojem społeczno – gospodarczym województwa.

1.5. Uwarunkowania wynikające z powiązań transportowych

Przez gminę Żukowo przechodzi sieć dróg (dwie drogi krajowe, dwie wojewódzkie i dziesięć dróg powiatowych), które zapewniają powiązania gminy z otoczeniem ale też prowadzą ruch tranzytowy.

Układ tych dróg zapewnia dobre powiązania gminy z regionem i krajem i jest wystarczający dla obsługi średniego ruchu rocznego.

W okresie letnim (szczególnie w weekendy) drogi krajowe nr 7 i nr 20 prowadzą ruch turystyczny z Aglomeracji Gdańskiej w głąb Pojezierza Kaszubskiego - występuje konflikt wynikający z nakładania się ruchu tranzytowego i wewnętrznego

Znajdująca się w korytarzu północnym Trasa Via Hanseatica - Trasa Lęborska przebiegać będzie przez północne tereny gminy Żukowo – co stwarza nowe uwarunkowania rozwojowe w tej części gminy.

1.6. Uwarunkowania wynikające z powiązań infrastrukturalnych

Na obszarze gminy Żukowo ważne elementy krajowych i wojewódzkich systemów infrastruktury to :
istniejące i projektowane linie energetyczne 400 kV, 220 kV i 110 kV oraz istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 300 i projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 500.

1.7. Uwarunkowania wynikające z wartości i stanu środowiska przyrodniczego w otoczeniu

Elementy regionalnego systemu osnowy przyrodniczej stanowiące składową systemu przyrodniczego, występujące na terenie gminy Żukowo i na terenach przyległych to:

dolina rzeki Raduni, dolina rzeki Supiny i Strzelenki oraz kompleksy leśne w południowej części gminy, tworzące rozległe obszary leśne również na obszarze gminy Somonino i Kartuzy.

Przyrodniczo – krajobrazowe obszary objęte ochroną prawną, położone częściowo na obszarze gminy Żukowo, oraz gmin sąsiednich to: Kartuski Obszar Chronionego Krajobrazu, Otomiński i Przywdzki Obszar Chronionego Krajobrazu

W otoczeniu gminy Żukowo znajdują się: Trójmiejski Park Krajobrazowy, Kaszubski Park Krajobrazowy.

Na stan środowiska w gminie wpływ ma: napływ zanieczyszczeń atmosferycznych z miast Aglomeracji Gdańskiej, napływ zanieczyszczeń rzeką Radunią i jej dopływami, zanieczyszczenia komunikacyjne z głównych tras komunikacyjnych przechodzących przez gminę.

1.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu i wartości środowiska kulturowego w otoczeniu

W pobliżu gminy Żukowo znajdują się zabytki kultury o randze krajowej : zespół Starego Miasta w Gdańsku, zespół Katedry Oliwskiej, zespół poklaszatorski w Kartuzach.

Bogate zasoby kulturowe w rejonie Żukowa prezentują: zespoły dworsko – parkowe w gminie Somonino, Kolbudy, Przywidz.

I.9. Uwarunkowania wynikające z realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Jako obszary i obiekty o znaczeniu ponadlokalnym wskazane do ujęcia w programach wojewódzkich kwalifikują się:

- 1/ Kartuski Obszar Chronionego Krajobrazu
- 2/ Otomiński Obszar Chronionego Krajobrazu
- 3/ Przywidzki Obszar Chronionego Krajobrazu
- 4/ Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni
- 5/ Otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego
- 6/ Rezerwat przyrody „Jar Rzeki Raduni”
- 7/ Pomniki przyrody
- 8/ strefy ochrony ujęcia wody „Straszyn „ z rzeki Raduni
- 9/ obiekty wpisane do rejestru zabytków
- 10/ układ komunikacyjny
- droga krajowa nr 20 (Stargard Szczeciński-Szczecinek-Miasto-Bytów-Kościerzyna-Żukowo- Gdynia),
- droga krajowa nr 7 (Żukowo – Gdańsk – Elbląg – Warszawa – Radom –Kielce – Kraków-granica państwa),
- droga wojewódzka nr 211 (Żukowo – Kartuzy- Sierakowice- Puzdrowo- Czarna Dąbrówka - Dąbrowa),
- trasy linii kolejowych : Gdynia – Kościerzyna – Maksymilianowo ; Pruszcz Gdański – Żukowo – Kartuzy- Sierakowice – Lębork; Pruszcz Gdański – Stara Piła – Kokoszki ; planowana „Trasa Lęborska”.
- 11/ Infrastruktura techniczna: istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 300; projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 500; stacje redukcyjne gazu I stopnia; stacja transformatorowa – 400/220/110 kV Gdańsk I w Leźnie; istniejąca linia energetyczna 400 kV; projektowana linia energetyczna 400 kV; istniejąca linie energetyczna 220 kV; istniejąca linia energetyczna 110 kV .
- 12/ Lotnisko Gdańsk – Trójmiasto (na terenie miasta Gdańska) i uwarunkowania wynikające z jego sąsiedztwa.

Zmiana V – dla fragmentu wsi Leżno.

Programy operacyjne i wnioski z planu województwa pomorskiego (sporządzone w grudniu 2005 r.) nie dotyczą obszaru gminy Żukowo.

Obszar objęty zmianą studium położony jest we wschodniej części gminy Żukowo, w bezpośrednim oddziaływaniu gospodarczym, urbanizacyjnym i komunikacyjnym aglomeracji trójmiejskiej, co stanowi korzystny czynnik dla rozwoju postulowanych w tym rejonie funkcji produkcyjnych i usługowych.

Obszar objęty zmianą studium postulowany jest do lokalizacji funkcji produkcyjnych i usługowych, których rozwój stworzy nowe miejsca pracy i zmniejszy migrację poza obszar gminy.

Infrastruktura techniczna:

- Planowane nowe trasy przebiegu drogi krajowej nr 7 nie prowadzą przez obszar objęty zmianą studium.
- Planowana budowa dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV po trasie istniejącej linii 220 kV, wymaga uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu pasa technologicznego o łącznej szerokości 80m (po 40m z każdej strony linii).

Ochrona środowiska przyrodniczego:

Planowane funkcje i zagospodarowanie terenu nie mogą wpływać negatywnie na ważne obszary przyrodnicze położone w sąsiedztwie.

Ochrona środowiska kulturowego:

W obszarze objętym zmianą studium nie występują zabytki o randze krajowej czy regionalnej.

II. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

II.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu oraz zachodzących zjawisk i procesów

Funkcjonalną przestrzeń gminy tworzą: obszary rolnicze, stanowiące ok. 66,7% powierzchni gminy; tereny leśne i zadrzewione, które łącznie zajmują ok. 20% obszaru gminy, wody śródlądowe (jeziora, stawy, rzeki oraz rowy), które łącznie zajmują tylko ok. 1,2 % obszaru gminy, skoncentrowane ośrodki wiejskie i pasma osadnicze.

Główne funkcje gminy to: rolnictwo, leśnictwo, funkcje mieszkaniowe, funkcje produkcyjne i usługowe oraz funkcje rekreacyjne

Główne, wyróżniające się rejonu funkcjonalne w gminie to:

- Rejon centralny obejmujący miasto Żukowo (centrum społeczne, usługowe i gospodarcze gminy).

W mieście Żukowo zamieszkuje ok. 30% ogółu mieszkańców gminy, znajduje się tu ok. 30 % powierzchni terenów mieszkaniowych gminy i ok. 24 % ogólnej liczby punktów usługowych i produkcyjnych. Obszar miasta charakteryzuje się dużym stopniem wypełnienia - tereny zainwestowane zajmują około 43 % obszaru.

- Rejon północny, obejmujący wsie Chwaszczyno i Tuchom, pozostające w zasięgu silnego oddziaływania Gdańska i Gdyni. Występują tu funkcje: mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne.

Łącznie, rejon północny skupia ok. 14% mieszkańców gminy i ok. 21% ogólnej liczby punktów usługowych i produkcyjnych.

Na terenie Chwaszczyna - przygotowano i w przygotowaniu są tereny inwestycyjne o pow.ok. 50 ha.

- Rejon wschodni - Banino, Pępowo, Leżno, Barniewice - silne oddziaływanie Gdańska. Rejon ten skupia ok. 16% mieszkańców gminy i ok. 15% ogólnej liczby punktów usługowych i produkcyjnych. Następować będzie dalszy rozwój tego obszaru – przygotowano i w przygotowaniu łącznie jest ok. 130 ha gruntów.

- Rejon południowo – zachodni - Niestępowo, Łapino, Sulmin, Widlino. Rejon ten obejmuje obszary rolnicze z zabudową skupioną głównie w historycznych centrach wsi oraz z rozproszoną zabudową siedliskową.

Nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej najliczniej występują w Niestępowie w Sulminie oraz w Łapinie (zabudowa letniskowa).

- Rejon południowy - Przyjaźń i Skrzyszewo. W obszarze tym dominują funkcje rolnicze i leśne. Zabudowa skupiona jest głównie w historycznych centrach wsi oraz wzdłuż lokalnych dróg łączących przysiółki.

- Rejon zachodni – Tuchomek, Miszewko, Miszewo, Małkowo. Rejon rolniczy – osiedleńczy, z zainwestowaniem o różnych funkcjach: letniskowych, produkcyjno – usługowych, mieszkaniowych.

Rozwój przestrzenny gminy charakteryzuje się:

- bardzo intensywnym rozwojem obszarów stykowych z Aglomeracją Gdańską, szczególnie Banina, Chwaszczyna i Banina.
- dużym stopniem rozproszenia nowych zespołów zabudowy (lokalizacje na wniosek właścicieli, bez koordynacji technicznej (obsługa komunikacyjna, możliwości uzbrojenia terenów) i oceny dostępności do usług.

II.2. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze

DEMOGRAFIA

- Liczba ludności w gminie wynosi (stan na dzień 10.04.02) 21 033 osoby.
- Dynamika przyrostu ludności w latach 1992 – 2000 w gminie Żukowo była wyższa niż średnio w województwie gdańskim.
- Przyrost naturalny w gminie Żukowo w okresie 1997-2000 był podobny jak średni w powiecie kartuskim, ale wyższy niż średnio w województwie pomorskim.
- Strukturę demograficzną społeczności gminy można określić jako młodą, dynamiczną, coraz liczniejszą, zapewniającą stały dopływ siły roboczej na lokalny rynek pracy,.
- Uwarunkowania rozwoju – będące pochodną sytuacji demograficznej – stawiają problem
- zagospodarowania szybko przyrastającej ludności w wieku produkcyjnym, jako najpilniejszy i podstawowy problem społeczny gminy.

ZASOBY PRACY

- W wieku produkcyjnym w gminie jest obecnie 11.470 osób. Liczbę aktywnych zawodowo szacuje się na około 9 300 osób.
- Do roku 2015 liczba aktywnych zawodowo wzrośnie (przy prognozie demograficznej ok. 26.000 osób, liczba ta wynosić może około 16 000 osób.
- Według szacunkowych wyliczeń – liczba miejsc pracy w gminie jest wyższa niż aktywnych zawodowo (11 000 do 9 300).

RYNEK PRACY

- Na terenie gminy znajduje się obecnie ok. 11 000 miejsc pracy (wyliczenia w części szacunkowe), z tego 95 % miejsc pracy znajduje się w sektorze prywatnym.
- W rolnictwie i leśnictwie jest łącznie ok. 1 700 miejsc pracy (15,4%) , w przemyśle i budownictwie ok.5 500 (50,0%) , w usługach ok. 3 800 (34,6%).

WYPOSAŻENIE W USŁUGI

- Warunki świadczenia usług oświaty i wychowania są dobre. Odczuwa się brak centralnej placówki upowszechniania kultury, która wspomagałaby organizacyjnie placówki wiejskie.

- Poprawy wymaga sieć handlu detalicznego, wyposażenie w placówki pocztowe, obiekty sportowe i tereny wypoczynku codziennego.

WARUNKI MIESZKANIOWE

- Warunki mieszkaniowe w gminie Żukowo są podobne w mieście Żukowo i na terenach wiejskich, ale na tle województwa gdańskiego są gorsze.

POZIOM ŻYCIA

- Poziom zamożności mieszkańców gminy jest relatywnie wysoki.
- Dochody własne budżetu gminy w przeliczeniu na liczbę mieszkańców są duże.
- Ogólnie warunki życia mieszkańców gminy są dość dobre i nie obserwuje się większych zaniedbań w tym względzie z lat poprzednich.

GOSPODARKA LOKALNA I FINANSE GMINY

- Gospodarka lokalna gminy - wykazuje dynamiczny i wielokierunkowy rozwój podmiotów gospodarczych sektora prywatnego oraz coraz liczniejsze powiązania gospodarcze i kapitałowe z aglomeracją gdańską.
- Stosunkowo dobra jest sytuacja części indywidualnych gospodarstw rolnych.
- Niewykorzystane są szanse gospodarcze w dziedzinie turystyki

II.3. Uwarunkowania komunikacyjne

Do planowanych zamierzeń w zakresie rozbudowy i modernizacji sieci dróg krajowych i wojewódzkich na obszarze Gminy Żukowo należą:

- budowa Trasy Lęborskiej w ciągu drogi krajowej nr S6,
- modernizacja drogi krajowej nr 7,
- rozbudowa i modernizacja drogi krajowej nr 20, w tym: budowa obwodnicy Żukowa i miasta Chwaszczyna,
- modernizacja odcinka Żukowo – Kościerzyna,
- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 211 na odcinku Żukowo – Kartuzy,
- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 218 na odcinku Wejherowo – Chwaszczyno.

II.4. Uwarunkowania infrastrukturalne

- Z wodociągów na terenie miasta korzysta ok. 65% ogółu mieszkańców, za pośrednictwem wodociągów grupowych (łącznie 8 systemów obsługujących łącznie 24 wsi i przysiółki), 1 wieś – z wodociągu wiejskiego.
- Zorganizowane systemy kanalizacyjne istnieją: na terenach miasta Żukowa, na części terenów wsi Banino, Borkowo i Leżno - z odprowadzeniem do gdańskiego systemu kanalizacyjnego (kolektora Morena) a następnie do oczyszczalni Wschód. Ścieki z Leżna odprowadzane są do oczyszczalni ścieków w Leżnie. Łącznie z kanalizacji korzysta: w mieście 24,4 %, na terenach wiejskich ok. 3,0 %.
- Na terenie gminy nie istnieje zakład unieszkodliwiania odpadów.
- W gaz przewodowy zapatrywany są: miasto Żukowo oraz wsie Banino, Rebiechowo, Chwaszczyno, Pępowo, Borkowo, Miszewo, Tuchom.
- Odbiorcy w gminie Żukowo pobierają energię elektryczną z kilkudziesięciu stacji transformatorowych 15 kV/0,4 kV.

II.5. Uwarunkowania wynikające z prawa własności

- Na terenie gminy Żukowo dominuje własność **osób fizycznych**, które posiadają użytkują 11 900 ha (ok. 72 % ogółu gruntów); dodatkowo 92 ha jest w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych.
- Skarb Państwa, jest właścicielem ok. 3 900 ha (23 % ogółu gruntów).
- Inne, ważne formy własności gruntów na obszarze gminy to: Kościoły i związki wyznaniowe, ok. 141 ha (0,80 %); grunty spółek prawa: 180 ha, tj. ok. 1 %
- Gmina Żukowo posiada około 459 ha gruntów komunalnych (2,75 % ogółu powierzchni gruntów na terenie gminy), w tym 366 ha to grunty stanowiące zasób gruntów komunalnych (2,20 %).

II.6. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych

ŚRODOWISKO KULTUROWE

- Obiekty archeologiczne wpisane do rejestru zabytków znajdują się we wsiach: Nowy Tucom, Nowy Glińcz, Przyjaźń, Niestępowo, Tuchom.
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków: Chwaszczyno – kościół parafialny pw Szymona i Judy Tadeusza wraz z cmentarzem parafialnym, Przyjaźń - kościół parafialny pw św Jana, Sulmin: Kościół poewangelicki z końca

XIX w, Żukowo - Kościół pw Wniebowstąpienia NMP oraz budynki klasztorne –parafii rzymsko – katolickiej, Kościół filialny pw św Jana Chrzciciela, Kaplica pw św Jana Nepomucena, Zespół dawnej papierni i kanału rzeki Supnicy

- Zespoły dworsko – parkowe wpisane do rejestru zabytków - Leżno: zespół dworsko – parkowy z budynkami - dworem, dawną oficyną dworską, chlewnią i magazynem oraz parkiem, Przyjaźń - zespół dworsko – parkowy z obiektami: dwór, bud. gospodarczy, park wraz z aleją dojazdową
- Zespół osadniczo – krajobrazowy dawnej wsi ŻUKOWO.

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- Na terenie gminy znajduje się jeden rezerwat przyrody „Dolina Raduni” - obejmuje dno i zbocza przełomu Raduni na odcinku ok. 6 km . Występują tu wyjątkowo wartościowe elementy środowiska, wiele roślin i zwierząt objętych ochroną prawną.
- Obszary objęte ochroną prawną na terenie gminy to: Kartuski Obszar Chronionego Krajobrazu , Otomiński Obszar Chronionego Krajobrazu, Przywidzki Obszar Chronionego Krajobrazu , Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni, Otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego .
- W granicach gminy znajduje się 40 pomników przyrody: 30 pojedynczych drzew, 5 grup drzew, 1 aleja, 4 głązy.

OCHRONA ZASOBÓW WODNYCH

- Prawie cały obszar gminy jest w zlewni rzeki Raduni, która wraz z dopływami zasila ujęcie wody powierzchniowej „Straszyn”, dla miasta Gdańska. Na obszarze tym obowiązuje Decyzja Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku, Wydziału Ochrony Środowiska z dnia 6 sierpnia 1993 roku o ustanowieniu strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Straszyn” z rzeki Raduni.
- Na terenie wsi Chwaszczyno (po zachodniej stronie jeziora Wysockiego) znajdują się ujęcia wody „OSOWA” ze strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej. Ujęcia zaopatrują w wodę miasto Gdańsk. Dla terenu tego obowiązuje: Decyzja Wojewody nr O-V_7226/4/95 z dnia 13 lutego 1995r i O-V-6210/8/97 z dnia 16.06.1997r.

OCHRONA KOPALIN

- Na terenie gminy Żukowo znajdują się dwa obszary górnicze, dla których wydano koncesję : „BOROWIEC I – POLE A „, oraz „SKRZESZEWO II”.

II.7. Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego

UWARUNKOWANIA FIZJOGRAFICZNE

Gmina Żukowo położona jest we wschodniej części mezoregionu Pojezierze Kaszubskie. Środowisko przyrodnicze gminy tworzą: wysoczyzna morenowa , grupy wzniesień moreny czołowej, rynny subglacjalne i doliny rzeczne, zagłębienia wytopiskowe.

Środowisko przyrodnicze charakteryzuje się m.in.: występowaniem szerokich i głębokich dolin rzecznych, bogatą siecią wodną, łagodnym klimatem.

POTENCJAŁ ZASOBOWY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Potencjał agroekologiczny

Na obszarze gminy Żukowo występują kompleksy rolniczej przydatności gleb od 2. – pszennego bardzo dobrego do 9. – zbożowo – pastewnego słabego oraz kompleksy użytków zielonych 2z. Średnie i 3z. – słabe i bardzo słabe.

Do intensywnej produkcji rolnej kwalifikują się tereny o największym potencjale położone w obrębie wsi: Tuchom, Leżno, Przyjaźń i Skrzeszewo – wskazane są do uprawy i hodowli.

Potencjał wodny

- Na potencjał wodny w gminie Żukowo składają się rzeki : Radunia, Mała Supina, Strzelenska; jeziora: Tuchomskie, Głębokie, Wysockie i Osowskie
- Potencjał wodny rzeki Raduni wykorzystywany jest do zasilania powierzchniowego zbiornika wodnego „Straszyn”, który stanowi ujęcie wody dla miasta Gdańska.

Potencjał surowcowy

- Potencjał surowcowy gminy jest umiarkowany. Składają się na niego złoża udokumentowane : kruszywa grubego (w rejonie wsi Barniewice, Borowiec Pole – Banino, Niestępowo, Tuchom – Barniewice, Małkowo) oraz kruszywa drobnego (w rejonie wsi : Żukowo Elżbietowo, Skrzeszewo Żukowskie).
- Złoża perspektywiczne tworzą: złoża piasków drobnych (w rejonie wsi : Sulmin, Żukowo – Elżbietowo) oraz złoża surowców ilastych (w rejonie wsi Żukowo – Elżbietowo i Niestępowo).

Potencjał rekreacyjny

- Potencjał rekreacyjny jest umiarkowany. Tworzą go tereny wokół jezior: Tuchomskiego, Osowskiego, Wysockiego, Głębokiego, Łapińskiego;
- Możliwości dalszego rozwoju rekreacji w tych rejonach są ograniczone, z uwagi na uwarunkowania prawne (jezioro Tuchomskie) oraz znaczne przeinwestowanie i niską odporność środowiska strefy przyjeziornej (pozostałe rejon).

Potencjał transurbanizacyjny

- Potencjał transurbanizacyjny gminy jest duży, a miasta umiarkowany.
- Obszar większości wsi charakteryzuje się występowaniem licznych ograniczeń fizjograficznych (lokalne występowanie gruntów nienośnych i podmokłych, gleb wysokiej jakości).
- Na terenie miasta ograniczenia inwestycyjne występują w dolinach i na skarpach, które ze względów fizjograficznych i ekologicznych, należy wyłączyć z zainwestowania.
- Kompleksy wskazane dla rozwoju zainwestowania, których zabudowa nie zakłóci struktur ekologicznych to: wschodnia część Chwaszczyna, wschodnia część Barniewic, rejon Miszewo – Banino – Pępowo, rejon Żukowo – Pępowo, rejon Rębichowo.

OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY I WZMOCNIENIA STRUKTURY PRZYRODNICZEJ

- Na terenie gminy Żukowo znajdują się liczne cenne oazy drzew proponowane do objęcia ochroną jako pomniki przyrody.
- Obszary, na których występują stanowiska rzadkich roślin wskazane są do objęcia ochroną: jako użytki ekologiczne: Tuchomskie Moczary (2); grąd i łąki w dolinie Raduni; grąd koło Niestępowa; torfowisko przejściowe i szuwały w Leźnie, uroczysko w dolinie Strzelenki; torfowisko wysokie na północ od Żukowa.
- Lokalne składowe systemu osnowy ekologicznej na terenie gminy tworzą:
 - korytarze ekologiczne ciągów dolinnych
 - mikropłaty ekologiczne drobnych kompleksów leśnych i semileśnych
 - mikropłaty ekologiczne hydrogenicznych zagłębień terenu i zbiorników wodnych,
 - wskazane jest wzmocnienia ciągłości przestrzennej i wzbogacenia różnorodności osnowy ekologicznej obszaru gminy Żukowo.

STAN ŚRODOWISKA

- Warunki aerosanitarne nie są w pełni potwierdzone pomiarowo.
- Głównymi źródłami zanieczyszczeń atmosferycznych na terenie gminy są: źródła ciepła zabudowy mieszkaniowej, zanieczyszczenia komunikacyjne wzdłuż ciągów komunikacji, napływ zanieczyszczeń z terenów Aglomeracji Gdańskiej oraz w mniejszym stopniu z sąsiednich gmin wiejskich.
- Warunki akustyczne na terenie gminy są korzystne. Głównymi źródłami hałasu są: hałas komunikacyjny, hałas kolejowy, hałas lotniczy, powodowany przez lotnisko Gdańsk-Rębichowo.
- Stan wód rzek: Raduni, Małej Supiny i Strzelenki ocenić można jako zły – z uwagi na podwyższone stężenia pojedynczych wskaźników.
Podstawowe działanie w zakresie stanu czystości wód to realizacja sprawienie działającej kanalizacji sanitarnej.
- Podstawowe rodzaje przekształceń litosfery to: wyrobiska surowców mineralnych (kruszyw), zniszczenia geomechaniczne spowodowane realizacją, zmiany w obiegu wody, przekształcenia spowodowane użytkowaniem rekreacyjnym, miejscowe składowanie odpadów, procesy erozyjne zboczy dolin spowodowane nieprawidłowym użytkowaniem rolniczym. Wszystkie przekształcone tereny wymagają rekultywacji.

II.8. Inne ograniczenia użytkowania i zagrożenia środowiska

- Zagrożenie powodziowe stwarzać mogą: rzeka Radunia oraz jej dopływy: Mała Supina i Strzelenka.
- W przypadku nałożenia się niesprzyjających okoliczności (bardzo silne, długotrwałe opady, zapchanie przepustów, awaria zapór piętrzących itp.) zalanie może objąć dna dolin rzek (Raduni, Małej Supiny, Strzelenki) - terasy zalewowe i ewentualnie pierwszą terasę nadzalewową.
- Istniejące linie energetyczne wysokich napięć 400kV, 220 kV, 110kV – obowiązują strefy ochronne, ograniczenia wznoszenia budynków.
- Wzdłuż gazociągów średniego i wysokiego ciśnienia należy ustalić strefy wykluczenia z zabudowy (zgodnie z obowiązującymi przepisami)
- W gminie Żukowo znajduje się jeden obszar przemysłowej eksploatacji kruszywa- na pograniczu Tuchomia i Chwaszczyna (powierzchnia około 60 ha).
- Dla terenów eksploatacji surowców – proponuje się wprowadzenie wymogu właściwego zagospodarowania miejsc eksploatacji oraz rekultywacji po zakończeniu eksploatacji.

- Na terenie gminy ŻUKOWO inne źródła zagrożeń dla środowiska oraz zdrowia i życia mieszkańców stanowią: lotnisko Trójmiasto, drogi krajowe i wojewódzkie o dużym natężeniu ruchu, zgromadzenie sieci linii wysokiego napięcia w południowo – wschodniej części gminy, brak prawidłowej gospodarki wodno – ściekowej (a szczególnie brak sieci kanalizacyjnej na wielu obszarach), gospodarka rolna (niewłaściwe nawożenie, spływ z gruntów rolnych i migrację w gruncie nadwyżek nawozów sztucznych i środków ochrony roślin, nieprawidłowe użytkowanie rolnicze zboczy i skarp (postępujące procesy erozyjne zboczy), nadmierne użytkowanie rekreacyjne mało odpornych rejonów, realizację wielokubaturowych inwestycji i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, których budowa wiąże się z geomechanicznym zniszczeniem powierzchni terenu, miejscowe składowanie odpadów, kotłownie opalane węglem.

II.9. Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego

- W gminie Żukowo istnieje wiele zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego, które tworzą spójny system ze środowiskiem przyrodniczym i przedstawiają wyjątkowe wartości.
- Wszystkie położone na terenie gminy miejscowości mają charakter historyczny i wiele dobrze zachowanych układów. Elementami dezintegrującymi przestrzeń historyczną są: zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zespoły urbanistycznie niescalone z układem historycznym.
- Na terenie wszystkich wsi występuje historyczna zabudowa i obiekty architektury i techniki.
- W gminie występują ślady bogatego osadnictwa prehistorycznego: prawie w każdej wsi znajdują się stanowiska i obiekty archeologiczne. Stanowiska archeologiczne przed zabudową winny być poddane badaniom archeologicznym.
- Większość wsi posiada wyjątkowe walory krajobrazowe, z szerokimi panoramami na dalekie obszary.
- Inne, dobrze zachowane świadectwa kultury i historii w gminie to: układ drogowy – w tym drogi alejowe, linie kolejowe, obyczaje i tradycja kaszubska.

III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ANALIZY SWOT

III.1. Atuty gminy

- Położenie gminy: bliskość Trójmiasta; bliskość autostrady A1 i międzynarodowego lotniska; położenie wzdłuż ważnych tras komunikacyjnych
- Zróżnicowane środowisko przyrodnicze gminy: średni potencjał agroekologiczny i surowcowy, zarazem duże tereny pod nowe inwestycje; duże zasoby ujęć wodnych; dobry stan środowiska (z wyjątkiem rzek); mało obiektów degradujących środowisko.
- Wszystkie wsie na terenie gminy, oraz miasto Żukowo posiadają historyczne założenia urbanistyczne i wiele zachowanych obiektów historycznych, które są świadectwem historii i kultury. Dużo wsi wyróżnia się w skali ponadlokalnej walorami krajobrazowymi i miejscowym klimatem
- Dobre skomunikowanie z Aglomeracją Gdańską, gęsta sieć dróg o wszystkich szczeblach
- Rozwijająca się infrastruktura techniczna, przede wszystkim w zakresie oczyszczania ścieków
- Korzystne uwarunkowania społeczne: umiarkowana dynamika przyrostu ludności i korzystna struktura wieku osób związanych z rolnictwem w gminie; dobra sytuacja socjalno – bytowa mieszkańców gminy; rosnący poziom rozwoju podmiotów gospodarczych poza rolnictwem

III.2. Słabe punkty gminy

- Występowanie licznych źródeł zanieczyszczenia środowiska z gmin sąsiednich, szczególnie z Aglomeracji Gdańskiej
- Umiarkowany potencjał rekreacyjny środowiska; degradacja krajobrazu poprzez chaotyczne zainwestowanie; zły stan sanitarny rzek
- Duży ruch tranzytowy; brak parkingów zniechęca podróżnych do zatrzymywania się; zły stan dróg, drogi gminne w większości gruntowe
- Społeczeństwo i gospodarka: rozdrobnienie gospodarstw rolnych i niedostateczna dochodowość rolnictwa, słabe zainwestowanie turystyczno – rekreacyjne.

III. A. SZCZEGÓŁOWE UWARUNKOWANIA DLA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANAMI STUDIUM NR II, III, IV.1, IV.2 i V.

III.A.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Zmiana nr II – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Gliniec

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w obszarze rolniczo - osadniczym z rozproszoną zabudową siedliskową. Obszar ten od strony północnej przylega do drogi gminnej nr 1045033 prowadzącej ze wsi Gliniec do wsi Przyjaźń.

Obecne użytkowanie terenu to użytki rolne: grunty orne, pastwiska oraz dwa siedliska rolnicze.

Przy siedliskach wydzielono 4 działki budowlane.

Terren – w rejonie istniejącej zabudowy jest częściowo uzbrojony – w sieć wodociągową i energię elektryczną.

Przez teren nie przechodzą przesyłowe sieci uzbrojenia terenu.

Terren posiada zróżnicowaną rzeźbę, występują tu niewielkie wzniesienia i bagienne obniżenia; w południowej części terenu występuje rów i obniżenia terenu z oczkami wodnymi.

Na terenie opracowania ani w jego sąsiedztwie nie występują tereny zmeliorowane, ani planowane do zmeliorowania.

Na terenie opracowania ani w jego sąsiedztwie nie występują tereny zamknięte.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą studium nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Z uwagi na położenie i uwarunkowania przyrodnicze teren wskazany jest do rozwoju funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych, z uzupełniającymi funkcjami usługowymi przy drodze gminnej.

Zmiana nr III – dla fragmentu wsi Borkowo.

Terren objęty zmianą Studium położony jest w południowej części wsi Borkowo, pomiędzy drogą wojewódzką nr 211 prowadzącą z Żukowa do Kartuz a linią kolejową Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port Centralny, oraz w sąsiedztwie lokalnej linii kolejowej miejscowego znaczenia nr 229 Pruszcz Gdański – Łeba w sąsiedztwie lokalnej linii kolejowej miejscowego znaczenia nr 229 Pruszcz Gdański – Łeba (zagrożonej likwidacją).

Od strony południowo – zachodniej teren przylega do terenu leśnego, położonego na obszarze wsi Gliniec.

Od strony południowo – wschodniej teren przylega do terenu kolejowego, który stanowi teren zamknięty.

Obecne użytkowanie terenów to:

- użytki rolne (kl. R V i RVI),

- las,

- teren ogrodniczy – dawne ogrody działkowe, z budynkami rekreacyjnymi,

- tereny zabudowane: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa - w obszarze dawnego ośrodka kolonijnego, zakład produkcyjny („Lonza” – NATA – wytwórnia wód mineralnych), siedliska rolnicze.

Działki nr 105, 106 i 115 położone w środkowej części terenu zostały podzielone na działki rolne o pow. min. ok. 700m²

Terren jest uzbrojony w sieć wodociągową, do zakładu NATA doprowadzona jest sieć kanalizacji sanitarnej i sieć gazowa.

Powierzchnia terenu objętego zmianą Studium: ok. 57 ha.

Zachodnia część terenu objętego zmianą Studium objęta jest obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo dla działek nr 117/5, 117/6, 113/3, 122/3, 123/3, 547, 549, 550, 551, 552 położonych w Borkowie; powierzchnia terenu objętego planem: ok. 14,42 ha. Dla tego terenu plan ustalił funkcje: produkcyjne i usługowe, usług turystyki sportu i zieleni towarzyszącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług sportu i turystyki.

Zmiana nr IV.1. – dla fragmentu wsi Przyjaźń

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w środkowej części wsi, na południe od zwartej zabudowy wsi Przyjaźń, w obszarze rolniczo – osadniczym.

Wschodnią granicę terenu stanowi droga gminna nr 1045044, zachodnią granicę terenu stanowi droga gminna nr 1045053.

Od południa teren przylega do terenów rolniczych, a od północy do terenów zabudowanych wsi Przyjaźń.

Obszar objęty zmianą Studium stanowi w większości grunt rolny nie użytkowany rolniczo, w obrębie którego występują grupy zieleni wysokiej. We wschodniej części obszaru znajduje się staw – Jezioro Przyjaźń.

Wzdłuż dróg gminnych biegnie wodociąg.

W obrębie obszaru występują grunty rolne klasy R IVa, R IVb, R V, Ps IV, Ps VI, Ł V) i na małym obszarze w południowej części terenu grunty leśne (Ls V) i zadrzewione (Lz).

Na obszarze opracowania ani w jego sąsiedztwie nie występują tereny zamknięte.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą studium nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na położenie i uwarunkowania przyrodnicze teren wskazany może być do rozwoju funkcji sportowo - rekreacyjnej.

Inne uwarunkowania

W związku z położeniem w sąsiedztwie gminy Żukowo lotniska cywilnego w Rębiechowie, w zagospodarowaniu terenu i zabudowie, wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100m nad poziom terenu, stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnego statków powietrznych muszą być uzgadniane z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Wzdłuż południowo – wschodniej granicy obszaru objętego zmianą Studium przebiegają napowietrzne linie energetyczne 110 kV i 220 kV.

Linia 220 kV zgodnie z pismem Polskich Sieci Elektroenergetycznych – Północ 85 950 Bydgoszcz, ul. Marszałka Focha 16, sygn. ZI-KK/146/650/1087/2006 z dnia 28 czerwca 2006r - planowana jest do przebudowy na dwutorową linię o napięciu 400 kV.

Wzdłuż linii energetycznej 110 kV należy zachować pas techniczny o łącznej szerokości 40m, w którym należy wykluczyć lokalizację zabudowy.

Wzdłuż linii energetycznej 220 kV należy zachować niezbędny pas techniczny wynikający z planowanej przebudowy linii na 400 kV i odpowiednią strefę ochronną, w której należy wykluczyć lokalizację zabudowy.

Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbywać się kosztem i staraniem inwestora.

Zmiana nr IV.2 – dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Obszar objęty zmianą Studium położony jest na terenie rolniczym w południowo - wschodniej części wsi Skrzyszewo, na wschód od drogi powiatowej nr 10255 Borowo – Babi Dół. Od południa i wschodu obszar ten przylega do terenów leśnych (w obrębie Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu) a od północy i zachodu z terenami rolniczymi.

Teren znajduje się w odległości ok. 800m od zwartej zabudowy wsi Skrzyszewo, w sąsiedztwie znajdują się pojedyncze siedliska rolnicze.

Obecne użytkowanie obszaru to: grunty orne, łąki i pastwiska, zadrzewienia i zakrzaczenia; część terenu porośnięta jest samosiejkami drzew liściastych.

Teren nie jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną. Przez teren nie przechodzą sieci uzbrojenia terenu.

Na obszarze opracowania ani w jego sąsiedztwie nie występują tereny zmeliorowane, ani planowane do zmeliorowania.

Na obszarze opracowania ani w jego sąsiedztwie nie występują tereny zamknięte.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą studium nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenów leśnych Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, występowania lokalnych elementów osnowy ekologicznej, położenie w oddaleniu od zabudowy wsi Skrzyszewo, braku zainwestowania - teren wskazany może być do zalesienia.

Powierzchnia terenu – ok. 6 ha.

Inne uwarunkowania

Z uwagi na istniejące przy północno – wschodniej granicy gminy lotnisko cywilne, na obszarze opracowania obowiązuje uzgodnienie lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 100m od poziomu terenu z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Zmiana nr V. – dla fragmentu wsi Leźno.

Obszar objęty zmianą studium położony jest we wschodniej części wsi Leźno, po południowej stronie drogi krajowej nr 7 relacji Gdańsk – Żukowo.

Granice obszaru objętego zmianą studium stanowią:

- od strony wschodniej: linia kolejowa nr 234 Gdańsk Osowa – Gdańsk Kokoszki – Stara Piła,
- od strony południowej: teren leśny,
- od strony zachodniej: teren stacji transformatorowej 400/220/110kV, Gdańsk I w Leźnie,
- od strony północnej: napowietrzne linie energetyczne 110 kV.

Obszar objęty zmianą studium obejmuje tereny rolnicze, rozpościerające się pomiędzy drogą krajową nr 7, terenem leśnym i doliną rzeki Raduni od strony południowej.

W obszarze tym występują grunty rolne klasy III, IV a na małym fragmencie klasy V.

Teren jest płaski, z niewielkimi obniżeniami w środkowej części terenu.

Od strony południowej do terenu przylega teren leśny (własność Lasy Państwowe, w użytkowaniu Nadleśnictwa Kolbudy).

Do stacji transformatorowej 400/220/110kV Gdańsk I w Leźnie, która przylega do zachodniej granicy obszaru objętego zmianą studium, doprowadzone są:

- z kierunku południowo – wschodniego: napowietrzna linia energetyczna 220 kV (Jasieniec – Gdańsk I), przechodząca przez obszar objęty zmianą studium,
- z kierunku zachodniego: napowietrzna linia energetyczna 220 kV (Zydowo – Gdańsk),
- z kierunku wschodniego: 4 napowietrzne linie energetyczne 110 kV – przechodzące przez obszar objęty zmianą studium,
- z kierunku zachodniego: 5 napowietrznych linii energetycznych 110 kV.

Zgodnie z wnioskiem Polskie Sieci Elektroenergetyczne –Północ Sp z o.o. w Bydgoszczy:

- planowana jest budowa dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV po trasie istniejącej linii 220 kV Jasieniec – Gdańsk I,
- dla planowanej, dwutorowej linii obowiązuje pas techniczny o łącznej szerokości 80m (po 40m z każdej strony linii), w którym nie wolno lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; zalesienie terenu położonego w pasie technicznym może być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną, dopuszczalną wysokość drzew i krzewów.

Koncern Energetyczny ENERGA S.A. w Gdańsku nie zgłosił uwag dotyczących przebudowy napowietrznych linii energetycznych 110 kV – dla tych linii obowiązuje pas techniczny o łącznej szerokości 40m.

Od strony wschodniej do terenu objętego zmianą studium przylega teren kolejowy, przez który przechodzi linia kolejowa nr 234 Gdańsk Osowa - Kokoszki – Stara Piła - teren kolejowy stanowi teren zamknięty .

Od strony północno – wschodniej teren przylega do drogi gminnej nr 1045039, prowadzącej od drogi krajowej nr 7 do Sulmina.

Obszar objęty zmianą studium położony jest w odległości ok. 200m – 300m na południe od drogi krajowej nr 7 (Gdańsk – Żukowo)- droga ta stanowi dużego ruchu komunikacyjnego (ponad 15 tys pojazdów / dobę) oraz źródło hałasu.

Zgodnie z pismem i załącznikiem graficznym przesłanym przez GDDKiA w Gdańsku - żaden z wariantów przebudowy trasy drogi krajowej nr 7 pokazany w opracowaniu „Wielokryterialna ocena nowych przebiegów dróg krajowych S6, nr 7 i nr 20” nie przebiega przez obszar objęty zmianą studium.

Powierzchnia obszaru objętego zmianą studium wynosi ok. 30 ha.

III.A.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Zmiana nr II – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz.

Obecny obszar rolniczy zostanie zmieniony na osiedleńczy, poprzez wprowadzenie nowej zabudowy.

Działania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego winny zmierzać w kierunku wykształcenia zespołu zabudowy nawiązującej do skupiska zabudowy wiejskiej z zastosowaniem wzoru budynku wskazanego do stosowania w obszarach wsi kaszubskich.

Planowana zabudowa winna zachować wglądy krajobrazowe na pobliskie tereny przyrodnicze i dalsze otwarte przestrzenie rolnicze.

Zmiana nr III – dla fragmentu wsi Borkowo

Obecny obszar, w części południowej zabudowany obiektami o funkcjach produkcyjnych i usługowych a w części środkowej i północnej rolniczy z zabudową zagrodową - zostanie zmieniony na osiedleńczy, poprzez wprowadzenie nowej zabudowy.

Działania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego winny zmierzać w kierunku wykształcenia zespołów zabudowy nawiązujących do osad wiejskich, rozdzielonych zielenią, z zastosowaniem wzoru budynku wskazanego do stosowania na obszarach wsi Ziemi Żukowskiej.

Planowana zabudowa winna zachować wglądy krajobrazowe na pobliskie tereny przyrodnicze i dalsze otwarte przestrzenie.

Zmiana nr IV.1. – dla fragmentu wsi Przyjaźń

Obecny obszar rolniczy zostanie zmieniony na tereny sportowo – rekreacyjne z możliwością wprowadzenia nowej zabudowy.

Działania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego winny zmierzać w kierunku wykształcenia zespołu zabudowy nawiązującej do skupiska zabudowy wiejskiej – siedliska rolniczego lub grupy siedlisk, z zastosowaniem wzoru budynku wskazanego do stosowania w obszarach wsi kaszubskich.

Planowana zabudowa i zainwestowanie winny zachować wglądy krajobrazowe na pobliskie tereny przyrodnicze i dalsze otwarte przestrzenie rolnicze.

Zmiana nr IV.2 – dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Obecny obszar rolniczy nieużytkowany rolniczo zostanie zalesiony.

Z uwagi na brak zabudowy - uwarunkowania nie występują na terenie objętym zmianą Studium.

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leżno.

Obecny obszar rolniczy zostanie zmieniony na tereny inwestycyjne z możliwością wprowadzenia nowej zabudowy.

Ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego winny zmierzać do wykształcenia zabudowy o jednorodnym charakterze, wkomponowanej w krajobraz.

Planowana zabudowa winna zachować wglądy krajobrazowe na pobliskie tereny przyrodnicze i dalsze otwarte przestrzenie rolnicze.

III.A.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Zmiana nr II – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińczę.

Obszar opracowania w przeważającej części stanowią grunty orne RIVa i RIVb, niewielkie fragmenty to pastwiska PS IV, PSV, nieużytki N oraz tereny zabudowane (B, Bp) – obejmujące 2 wydzielone działki budowlane i siedliska rolnicze.

W obrębie terenu nie występują wody śródlądowe ani tereny melioracji podstawowych i szczegółowych.

Biorąc pod uwagę oddalenie terenu od dróg krajowych i wojewódzkich i innych źródeł zanieczyszczeń i hałasu, stan środowiska należy ocenić jako bardzo dobry.

Dla zagospodarowania terenu na cele inwestycyjne, należy ustalić spójną i równorzędną ochronę walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.

Teren objęty zmianą Studium położony jest obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subnicka Gdańska” (część północna) i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 113 „Zbiornik Międzymorenowy Żukowo” (część południowa) - dla zbiorników nie ustanowiono zasad ochrony ani stref ochronnych.

Zmiana nr III – dla fragmentu wsi Borkowo.

Obecny obszar, w części południowej zabudowany obiektami o funkcjach produkcyjnych i usługowych a w części środkowej i północnej rolniczy z zabudową zagrodową - zostanie zmieniony na osiedleńczy, poprzez wprowadzenie nowej zabudowy.

Działania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego winny zmierzać w kierunku wykształcenia zespołów zabudowy nawiązujących do osad wiejskich, rozdzielonych zielenią, z zastosowaniem wzoru budynku wskazanego do stosowania na obszarach wsi Ziemi Żukowskiej.

Planowana zabudowa winna zachować wglądy krajobrazowe na pobliskie tereny przyrodnicze i dalsze otwarte przestrzenie.

Gmina Żukowo położona jest we wschodniej części Pojezierza Kaszubskiego.

Środowisko przyrodnicze gminy tworzy wysoczyzna morenowa, grupy wzniesień moreny czołowej, rynny subglacialne i doliny rzeczne, zagłębienia wytopiskowe.

Środowisko przyrodnicze charakteryzuje się m.in.: występowaniem szerokich i głębokich dolin rzecznych, bogatą siecią wodną, łagodnym klimatem.

Obszar opracowania położony jest w obrębie ekosystemu krajobrazu wiejskiego, w obszarach o słabym potencjale agroekologicznym.

Obszar opracowania w przeważającej części stanowią grunty orne RV i RVI, niewielkie fragmenty to tereny zabudowane B, lasy Ls, sady S oraz nieużytki N.

Granica pomiędzy lasem a rolą i terenami zabudowanymi jest regularna; wzdłuż granicy lasu prowadzą drogi.

W obrębie terenu nie występują wody śródlądowe ani tereny melioracji podstawowych i szczegółowych.

Tereny leśne winny być zachowane w użytkowaniu leśnym.

Ciągi komunikacji – droga wojewódzka i linia kolejowa – przebiegające wzdłuż granic obszaru opracowania oraz kotłownia olejowa zlokalizowana w południowej części obszaru (na terenie produkcyjnym) są źródłem zanieczyszczeń i hałasu. Ze względu na powyższe czynniki stan środowiska należy ocenić jako umiarkowany.

Dla zagospodarowania terenu należy ustalić spójną i równorzędną ochronę walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.

Teren jest uzbrojony w sieć wodociagową.

Do zakładu NATA doprowadzona jest sieć kanalizacji sanitarnej i gazowa.

Planowane jest doprowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej do terenów położonych we wschodniej części miejscowości Borkowo.

Na terenie opracowania nie występują tereny wód powierzchniowych, tereny zmeliorowane, zagrożenia powodziowe, ani planowane do zmeliorowania.

Uwarunkowania prawne

Teren objęty granicami opracowania położony jest poza obszarami objętymi ochroną prawną (PK, OChK).

Od strony południowo - wschodniej teren przylega do Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a od strony południowo - zachodniej teren przylega do Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Raduni” i do rezerwatu przyrody „Jar rzeki Raduni”.

Obszary chronionego krajobrazu stanowią element ponadlokalnego systemu ekologicznego.

Południowo - zachodnia część terenu włączona jest do Systemu NATURA 2000.

Według stanu z 03/2005 „Jar rzeki Raduni” został wskazany do obszarów NATURA 2000 - obszar specjalnej ochrony siedlisk PLH nr 220011 – teren położony jest poza obszarem objętym zmianą Studium.

Dla terenu planowanej ochrony NATURA 2000, do czasu uchwalenia planu ochrony, obowiązują przepisy art. 33 i 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r Nr 92 poz. 880).

Zmiana nr IV.1 – dla fragmentu wsi Przyjaźń

Gmina Żukowo położona jest we wschodniej części mezoregionu Pojezierze Kaszubskie. Środowisko przyrodnicze gminy tworzą: wysoczyzna morenowa, grupy wzniesień moreny czołowej, rynny subglacjalne i doliny rzeczne, zagłębienia wytopiskowe.

Środowisko przyrodnicze charakteryzuje się m.in.: występowaniem szerokich i głębokich dolin rzecznych, bogatą siecią wodną, łagodnym klimatem.

Na obszarze gminy Żukowo występują kompleksy rolniczej przydatności gleb od 2. – pszenne bardzo dobre do 9. – zbożowo – pastewne słabe oraz kompleksy użytków zielonych 2z. Średnie i 3z. – słabe i bardzo słabe.

Na potencjał wodny w gminie Żukowo składają się rzeki: Radunia, Mała Supina, Strzelenka; jeziora: Tuchomskie, Głębokie, Wysockie i Osowskie

Potencjał wodny rzeki Raduni wykorzystywany jest do zasilania powierzchniowego zbiornika wodnego „Straszyn”, który stanowi ujęcie wody dla miasta Gdańska.

Potencjał rekreacyjny gminy Żukowo jest umiarkowany. Tworzą go głównie tereny wokół jezior. Możliwości dalszego rozwoju rekreacji w tych jezior są ograniczone, z uwagi na uwarunkowania prawne (strefy ochronne ujęć wody) oraz znaczne przeinwestowanie i niską odporność środowiska stref przyjeziornych.

W obrębie terenu nie występują wody śródlądowe ani tereny melioracji podstawowych i szczegółowych.

Biorąc pod uwagę oddalenie terenu od dróg krajowych i wojewódzkich i innych źródeł zanieczyszczeń i hałasu, stan środowiska należy ocenić jako bardzo dobry.

Dla zagospodarowania terenu na cele inwestycyjne, należy ustalić spójną i równorzędną ochronę walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.

Zmiana nr IV.2 – dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Gmina Żukowo położona jest we wschodniej części Pojezierza Kaszubskiego.

Środowisko przyrodnicze gminy tworzy wysoczyzna morenowa, grupy wzniesień moreny czołowej, rynny subglacjalne i doliny rzeczne, zagłębienia wytopiskowe.

Środowisko przyrodnicze charakteryzuje się m.in.: występowaniem szerokich i głębokich dolin rzecznych, bogatą siecią wodną, łagodnym klimatem.

Obszar opracowania położony jest w obrębie ekosystemu krajobrazu wiejskiego w obszarach o średnim potencjale agroekologicznym.

Obszar opracowania w przeważającej części stanowią grunty orne RIV b, niewielkie fragmenty to łąki i pastwiska Ps V, Ł V oraz nieużytki N. Na terenie występują także niewielkie tereny leśne Ls V i Ls VI.

W obrębie terenu nie występują wody śródlądowe ani tereny melioracji podstawowych i szczegółowych.

Obszar opracowania położony jest poza strefą ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody „Straszyn” z rzeki Raduni, gmina Kolbudy, wojew.pomorskie.

Biorąc pod uwagę oddalenie terenu od dróg krajowych i wojewódzkich i innych źródeł zanieczyszczeń i hałasu oraz bezpośrednie sąsiedztwo Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu stan środowiska należy ocenić jako bardzo dobry.

Uwarunkowania prawne.

Teren objęty zmianą Studium położony jest poza obszarami objętymi ochroną prawną.

Od południa i wschodu teren graniczy z Przywidzkim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leżno.

Obszar objęty zmianą studium obejmuje tereny rolnicze o gruntach rolnych klasy III i IV, niewielki fragment terenu w części południowej stanowi grunt rolny klasy V.

W obrębie terenu nie występują tereny leśne, wody śródlądowe ani tereny melioracji podstawowych i szczegółowych.

Teren położony jest w sąsiedztwie drogi krajowej nr 7, o dużym natężeniu ruchu komunikacyjnego (ponad 15 000 pojazdów/ dobę) i znacznym oddziaływaniu akustycznym. Uciążliwość ta nie wyklucza możliwości zagospodarowania tego obszaru na funkcje produkcyjne i usługowe.

Dla zagospodarowania terenu na cele inwestycyjne, należy ustalić spójną i równorzędną ochronę walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”- dla zbiorników nie ustanowiono zasad ochrony ani stref ochronnych.

Obszar objęty zmianą studium położony jest strefami ochronnymi ujęcia wody „Straszyn”.

Uwarunkowania prawne

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza obszarami objętymi ochroną prawną.

Od południa teren przylega do terenu leśnego i doliny rzeki Raduni, objętych ochroną jako Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni.

Obszar leśny, położony w sąsiedztwie – po stronie wschodniej, objęty jest ochroną jako Otomiński Obszar Chronionego Krajobrazu.

III.A.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zmiana nr II – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz.

Obszar opracowania położony jest w wyróżnionym w planie województwa mikroregionie historyczno – kulturowym Ziemi Żukowskiej – obszarze występowania w większości wybitnych i bardzo wysokich walorów dziedzictwa kulturowego.

Zasadnicze kierunku rozwoju to utrwalenie wielokulturowej tożsamości historycznej regionu z zachowaniem lokalnych odrębności oraz wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego dla rozwoju rekreacji, turystyki oraz promocji regionu.

Teren objęty zmianą położony jest poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków i poza obszarami stref ochrony konserwatorskiej.

W granicach terenu nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w ewidencji dóbr kultury ani strefy ochrony konserwatorskiej.

Zmiana nr IV.1– dla fragmentu wsi Przyjaźń

Obszar opracowania położony jest w wyróżnionym w planie województwa mikroregionie historyczno – kulturowym Ziemi Żukowskiej – obszarze występowania w większości wybitnych i bardzo wysokich walorów dziedzictwa kulturowego.

Zasadnicze kierunku rozwoju to utrwalenie wielokulturowej tożsamości historycznej regionu z zachowaniem lokalnych odrębności oraz wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego dla rozwoju rekreacji, turystyki oraz promocji regionu.

Północna część terenu objęta jest strefą ochrony ekspozycji zabudowy historycznej – zespołu dworsko – parkowego we wsi Przyjaźń, wpisanego do rejestru zabytków (nr decyzji - 984).

W południowej części obszaru znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków (dec. nr 290 Arch z dnia 01.10.1976).

Zmiana nr IV.2 – dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Obszar opracowania położony jest w wyróżnionym w planie województwa mikroregionie historyczno – kulturowym Ziemi Żukowskiej – obszarze występowania w większości wybitnych i bardzo wysokich walorów dziedzictwa kulturowego.

Zasadnicze kierunku rozwoju to utrwalenie wielokulturowej tożsamości historycznej regionu z zachowaniem lokalnych odrębności oraz wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego dla rozwoju rekreacji, turystyki oraz promocji regionu.

Teren objęty zmianą położony jest poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków i poza obszarami wskazanymi do ochrony poprzez ustalenie stref ochrony konserwatorskiej.

W granicach terenu nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w ewidencji dóbr kultury ani strefy ochrony konserwatorskiej.

Teren znajduje się na południe od zwartej zabudowy wsi Skrzyszewo, objętej ochroną jako wiejski zespół ruralistyczny proponowany do zachowania i ochrony.

Wokół wsi wyznaczono strefę ochrony ekspozycji zabudowy historycznej – obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza tą strefą.

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leżno.

Obszar zmiany studium nie jest położony w obszarze wpisanym do rejestru zabytków ani nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

III.A.5.Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Zmiana nr II – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz

Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr III – dla fragmentu wsi Borkowo

Na warunki i jakość życia mieszkańców w obszarze opracowania negatywny wpływ ma ruch komunikacyjny na trasie drogi wojewódzkiej oraz ruch kolejowy na trasie linii kolejowej.

Zmiana nr IV.1– dla fragmentu wsi Przyjaźń

Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr IV.2 – dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany Studium.

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leżno.

Obszar objęty zmianą studium jest niezamieszkały - uwarunkowania nie występują w obszarze objętym zmianą Studium.

III.A.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zmiana nr II – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz

Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium

Zmiana nr III – dla fragmentu wsi Borkowo

Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr IV.1– dla fragmentu wsi Przyjaźń

Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr IV.2 – dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Obszar opracowania położony jest obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leżno

Na obszarze objętym zmianą studium zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi są napowietrzne linie energetyczne 110 kV i 220 kV przechodzące przez ten obszar, poprzez:

- promieniowanie elektromagnetyczne w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii,
- możliwość zerwania linii.

III.A.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Zmiana nr II – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz

Teren opracowania posiada korzystne warunki do lokalizacji funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych i rekreacyjnych.

Rozwój tych funkcji jest korzystny dla rozwoju gminy oraz zgodny z celami rozwoju ustalonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

Zmiana nr III – dla fragmentu wsi Borkowo

Z uwagi na położenie terenu przy drodze wojewódzkiej nr 211, dobre warunki powiązań z Żukowem, Gdańskiem, Kartuzami, teren posiada korzystne warunki do lokalizacji funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych i rekreacyjnych oraz usługowych i produkcyjnych.

Rozwój tych funkcji byłby korzystny dla rozwoju gospodarczego i promocji gminy oraz zgodny z celami rozwoju ustalonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

Z uwagi na sąsiedztwo obszarów o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych (Kartuski Obszar Chronionego Krajobrazu, Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni, rezerwatu przyrody JAR RADUNI oraz obszaru planowanego do ochrony - NATURA 2000), działalność produkcyjna i usługowa winna spełniać wszelki wymogi w zakresie braku uciążliwości dla środowiska

Zmiana nr IV.1– dla fragmentu wsi Przyjaźń

Teren opracowania posiada dogodne warunki do lokalizacji funkcji sportowo – rekreacyjnych.

Rozwój tych funkcji jest korzystny dla rozwoju gminy oraz zgodny z celami rozwoju ustalonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

Zmiana nr IV.2 – dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Teren objęty zmianą Studium posiada korzystne warunki do zalesienia.

Zalesienie przyczyni się to do poprawy warunków ekologicznych, stanu środowiska i krajobrazu i stworzenia zdrowych warunków zamieszkania i wypoczynku oraz ochrony cennych przyrodniczo obszarów i wzbogacenia zieleni na obszarze gminy.

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leżno

Obszar objęty zmianą studium posiada dobre warunki lokalizacyjne i przestrzenne dla inwestycji produkcyjnych i usługowych, których rozwój jest jednym z celów aktywizacji gospodarczej gminy Żukowo.

III.A.8.Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Zmiana nr II – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz

Obszar opracowania jest własnością prywatną osób fizycznych; stan własności i układ działek nie ma wpływu na planowane funkcje – ale winien być brany pod uwagę przy zagospodarowaniu terenu.

Zmiana nr III – dla fragmentu wsi Borkowo.

Obszar opracowania jest własnością prywatną osób fizycznych, firm i gminy Żukowo. Pierwotny układ geodezyjny działek obejmuje pasy terenu pomiędzy drogą wojewódzką a terenem kolejowym; niektóre z tych działek zostały podzielone na kilka działek a trzy działki położone w środkowej części zostały podzielone na działki rolne o pow. ok. 700m².

Stan własności i układ działek stanowi istotne uwarunkowanie zagospodarowania terenu i prowadzenia układu komunikacyjnego.

Zmiana nr IV.1. – dla fragmentu wsi Przyjaźń

Obszar opracowania jest własnością prywatną osób fizycznych; stan własności i układ działek nie ma wpływu na planowane funkcje – ale winien być brany pod uwagę przy zagospodarowaniu terenu.

Zmiana nr IV.2 – dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Obszar opracowania jest własnością prywatną osób fizycznych, gminy Żukowo i Skarbu Państwa. Stan własności i układ działek nie ma wpływu na planowane funkcje.

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leżno

Obszar objęty zmianą studium obejmuje południową część działki nr 77/1 – teren stanowi własność osób prywatnych - nie ma ograniczeń formalnych dla wprowadzenia zainwestowania.

III.A.9.Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Zmiana nr II – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz.

Dla terenu opracowania zastosowanie mają następujące przepisy odrębne:

1. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami) – przeznaczanie gruntów rolnych na cele nierolnicze następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; dla gruntów rolnych klasy IVa i IVb oraz gruntów rolnych klasy V i VI pochodzenia organicznego wymaga uzyskania zgody Wojewody Pomorskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.
2. Ustawa z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (tj. Dz. U. nr 71 poz.88 z 2000r) – w odniesieniu do inwestycji w sąsiedztwie dróg publicznych i planowanych dróg publicznych.

Zmiana nr III– dla fragmentu wsi Borkowo

Dla terenu opracowania zastosowanie mają następujące przepisy odrębne:

1. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami) – przeznaczanie gruntów rolnych na cele nierolnicze następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; dla gruntów rolnych klasy IVa i IVb wymaga uzyskania zgody Wojewody Pomorskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.
2. Ustawa z dnia 28 września 1991r o lasach (Dz. U. 2000.56.679, z późniejszymi zmianami) – w odniesieniu do gruntów leśnych.

3. Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. 00.71.838, z późniejszymi zmianami) – w odniesieniu do istniejących i planowanych dróg publicznych.
4. Ustawa z dnia 17 maja 2003r o transporcie kolejowym (Dz.U. Nr 86 poz. 789) oraz Rozporządzenia do tej ustawy - w odniesieniu do terenów przyległych do obszaru kolejowego, skrzyżowań dróg z obszarem kolejowym.

Zmiana nr IV.1– dla fragmentu wsi Przyjaźń

Dla terenu opracowania zastosowanie mają następujące przepisy odrębne:

1. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami) – przeznaczanie gruntów rolnych na cele nierolnicze następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; dla gruntów rolnych klasy IVa i IVb oraz gruntów rolnych klasy V i VI pochodzenia organicznego wymaga uzyskania zgody Wojewody Pomorskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.
2. Ustawa Z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (tj. Dz. U. nr 71 poz.88 z 2000r) – w odniesieniu do inwestycji w sąsiedztwie dróg publicznych i planowanych dróg publicznych.

Zmiana nr IV.2 – dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Dla terenu opracowania zastosowanie mają następujące przepisy odrębne:

1. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami) – przeznaczanie gruntów rolnych na cele nierolnicze następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; dla gruntów rolnych klasy IVa i IVb wymaga uzyskania zgody Wojewody Pomorskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.
2. Przeznaczenie gruntów rolnych do zalesienia następuje w trybie:
ustawy z dnia 8 czerwca 2001 r. o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia (Dz. U. Nr 73 z dnia 18 lipca 2001 r. poz. 764) , zmienionej ustawą z dnia z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia oraz ustawy - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 46 z dnia 18 marca 2003 r. poz 392.

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leżno

Dla obszaru objętego zmianą studium mają zastosowanie następujące przepisy:

1. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zmianami), art. 51 oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257 poz. 2573), zmienionym Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 maja 2005 r. (Dz.U. nr 92 poz. 769) określają wykaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- w projekcie zmiany studium można dopuść takie przedsięwzięcia.

2. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. nr 19 z 2007 r. poz. 115 z późniejszymi zmianami):

- teren przylega od strony północno - wschodniej do drogi publicznej - drogi gminnej,
- zgodnie z art. 41 ustawy z dnia odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni winna wynosić co najmniej: w terenie zabudowy: 8 m, poza terenem zabudowy: 20 m.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, w odległości mniejszej niż podano powyżej , może nastąpić za zgodą zarządcy drogi.

3. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych leśnych:

- teren podlega przepisom art. 7 w/w ustawy; zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. Nr 86, poz. 789, z późn. zm) i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. (Dz.U. nr 244 poz. 2500):

- dla terenu przyległego do terenu kolejowego należy uwzględnić wymogi w/w przepisów w zakresie lokalizacji budynków i nasadzeń drzew.

5. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.z 2005 nr 240, poz.2027) :

- od strony wschodniej teren przylega do terenu kolejowego – stanowiącego teren zamknięty; w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić strefy ochronne od tego terenu.

III.A.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Zmiana nr II – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz.

Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Na obszarze objętym zmianą Studium w „Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym gminy ŻUKOWO dla potrzeb miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (autor: Proeko, Gdańsk, maj 2003r) nie wskazano terenów, na których mogą występować powierzchniowe ruchy masowe stanowiące obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych lub zagrożone procesami geodynamicznymi takimi jak: zsuwy, osuwiska, spływy, osypy i obrywy.

Zmiana nr III – dla fragmentu wsi Borkowo

Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Na obszarze objętym zmianą Studium w „Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym gminy ŻUKOWO dla potrzeb miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (autor: Proeko, Gdańsk, maj 2003r) nie wskazano terenów, na których mogą występować powierzchniowe ruchy masowe stanowiące obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych lub zagrożone procesami geodynamicznymi takimi jak: zsuwy, osuwiska, spływy, osypy i obrywy.

Zmiana nr IV.1– dla fragmentu wsi Przyjaźń

Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Na obszarze objętym zmianą Studium w „Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym gminy ŻUKOWO” (autor: Proeko, Gdańsk, maj 2003r) nie wskazano terenów, na których mogą występować powierzchniowe ruchy masowe stanowiące obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych lub zagrożone procesami geodynamicznymi takimi jak: zsuwy, osuwiska, spływy, osypy i obrywy.

Zmiana nr IV.2 – dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Na obszarze objętym zmianą Studium w „Opracowaniu ekofizjograficznym” (autor: Proeko, Gdańsk, maj 2003 r.) nie wskazano terenów, na których mogą występować powierzchniowe ruchy masowe stanowiące obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych lub zagrożone procesami geodynamicznymi takimi jak: zsuwy, osuwiska, spływy, osypy i obrywy.

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leżno

Uwarunkowania nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

III.A.11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Zmiana nr II – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz.

Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr III – dla fragmentu wsi Borkowo.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Teren leży w dawnym zewnętrznym obszarze ochrony pośredniej ujęcia wody “Straszyn” z rzeki Raduni oraz w obszarze GZWP nr 111 “Subniecka Gdańska”.

W zainwestowaniu terenu należy uwzględnić:

- uzbrojenie terenu w sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- oczyszczanie wód deszczowych przed ich odprowadzeniem do odbiornika.

Zmiana nr IV.1– dla fragmentu wsi Przyjaźń

Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr IV.2 – dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany Studium

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leżno

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują złoża kopalin.

Obszar gminy – w tym wsi Leżno położony jest w zasięgu GZWP nr 110 oraz w zlewni rzeki Raduni - o podwyższonej wrażliwości.

Obszar objęty zmianą studium położony jest poza strefą ochronną ujęcia wody „Straszyn” z rzeki Raduni – ustaloną w Rozporządzeniu nr 1/2006 Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 21 lutego 2006 r. (Dz.Urz.Wojew.Pom. Nr 30 poz. 600).

III.A.12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Zmiana nr II – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz

Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr III – dla fragmentu wsi Borkowo

Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr IV.1– dla fragmentu wsi Przyjaźń

Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr IV.2 – dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany Studium.

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leżno

Uwarunkowania nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

III.A.13. Uwarunkowania wynikające z stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Zmiana nr II – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz

Obszar opracowania położony jest po południowej stronie drogi gminnej nr 1045033, łączącej Glińcz i Przyjaźń.

Teren – w rejonie istniejącej zabudowy jest uzbrojony tylko w wodociąg i energię elektryczną.

Przyszłe zainwestowanie obszaru wymaga doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej (kanalizacji sanitarnej, gazociągu, kanalizacji deszczowej w drogach) i budowy (urządzenia) dróg dojazdowych do terenów planowanego zainwestowania.

Zmiana nr III – dla fragmentu wsi Borkowo

Obszar opracowania położony jest po południowej stronie drogi wojewódzkiej nr 211, Nowa Dąbrowa - Sierakowice – Kartuzy – Żukowo.

Południowo –w schodnią granicę terenu stanowi pierwszorzędna linia kolejowej nr 201 Nowa Wielka Wieś – Gdynia; w sąsiedztwie przebiega lokalna linia kolejowej miejscowego znaczenia nr 229 Pruszcz Gdański – Łeba (zagrożona likwidacją).

Przez teren objęty planem przebiega dalekosiężny kabel telefoniczny, kabel optotelekomunikacyjny międzystrefowy.

Teren objęty planem znajduje się w obrębie dawnej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych „Straszyn” na rzece Raduni.

Przyszłe zainwestowanie obszaru wymaga rozbudowania sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i budowy (urządzenia) dróg dojazdowych.

Zmiana nr IV.1– dla fragmentu wsi Przyjaźń

Obszar opracowania położony jest pomiędzy drogami gminnymi nr 1045053 i 1045044. w drogach tych przebiega wodociąg.

Teren – w rejonie istniejącej zabudowy jest uzbrojony również w energię elektryczną.

Przyszłe zainwestowanie obszaru wymaga doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej (kanalizacji sanitarnej, gazociągu, kanalizacji deszczowej w drogach) i budowy (urządzenia) dróg dojazdowych do terenów planowanego zainwestowania.

Zmiana nr IV.2 – dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Przyszłe zagospodarowanie terenu nie wymaga doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej (kanalizacji sanitarnej, gazociągu, kanalizacji deszczowej) i budowy (urządzenia) dróg dojazdowych.

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leźno

Komunikacja drogowa

Obszar objęty zmianą studium położony jest w odległości ok. 200m – 300m na południe od drogi krajowej nr 7 (Gdańsk – Żukowo); od strony północno – wschodniej do drogi gminnej nr 1045039, prowadzącej od drogi krajowej nr 7 (Gdańsk – Żukowo) do Sulmina – droga ta stanowić będzie główny dojazd do terenów inwestycyjnych w tym obszarze.

Przez ten obszar nie przechodzi żaden z wariantów przebudowy trasy drogi krajowej nr 7 przedstawiony w opracowaniu „Wielokryterialna ocena nowych przebiegów dróg krajowych S6, nr 7 i nr 20”.

Wariant 2 i 3 przebudowy trasy drogi krajowej nr 7 przebiega ok. 150m w kierunku północnym.

W wypadku realizacji wariantu 2 lub 3 przebudowie ulegnie też skrzyżowania drogi gminnej nr 1045039 z drogą powiatową i z planowaną trasą drogi krajowej nr 7.

W wypadku realizacji na obszarze objętym zmianą studium inwestycji generujących znaczny ruch samochodowy, wskazana będzie przebudowa skrzyżowania drogi gminnej nr 1045039, z drogą krajową nr 7.

Po przebudowie drogi krajowej nr 7 do parametrów klasy S, obsługa komunikacyjna będzie się odbywać za pośrednictwem projektowanych węzłów drogowych.

Komunikacja kolejowa

Od strony wschodniej do terenu przylega teren kolejowy, przez który przechodzi linia kolejowa nr 234 Gdańsk Osowa – Gdańsk Kokoszek – Stara Piła.

Dla terenu przyległego do terenu kolejowego należy uwzględnić wymogi ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. Nr 86, poz. 789, z późn. zm) i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. (Dz.U. nr 244 poz. 2500) w zakresie lokalizacji budynków i nasadzeń drzew.

Teren kolejowy stanowi teren zamknięty w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.z 2005 nr 240, poz.2027) – w zagospodarowaniu terenu należy strefy ochronne od tego terenu wg przepisów podanych powyżej.

Infrastruktura techniczna

Przez obszar objęty zmianą studium przechodzą napowietrzne linie energetyczne 110 kV- planowane do zachowania i linia 220 kV (wzdłuż trasy linii planowana jest budowa linii 2 x 1 400 kV).

Od strony zachodniej obszar objęty zmianą studium przylega do stacji transformatorowej 400 kV/220 kV/110 kV Gdańsk I w Leźnie

Do stacji tej wprowadzone są:

- z kierunku południowo – wschodniego: jedna napowietrzna linia energetyczna 220 kV (Jasieniec – Gdańsk I), przechodząca przez obszar objęty zmianą studium,
- z kierunku zachodniego: jedna napowietrzna linia energetyczna 220 kV (Żydowo – Gdańsk),

- z kierunku wschodniego: 4 napowietrzne linie energetyczne 110 kV – przechodzące przez obszar objęty zmianą studium,
- z kierunku zachodniego: 5 napowietrznych linii energetycznych 110 kV.

Obszar objęty zmianą studium nie jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej mogących zapewnić dostęp do podstawowych mediów.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – w drodze gminnej nr 1045039 przebiega wodociąg wiejski.

Siec kanalizacji sanitarnej znajduje się w odległości ok. 400m w kierunku północnym, przy drodze powiatowej Leżno – Pępowo – Miszewo.

Brak jest sieci gazowej.

III.A.14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących do realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zmiana nr II – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz

Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Terenu objętego opracowaniem nie dotyczą programy uchwalone przez Sejmik Województwa Pomorskiego.

Zmiana nr III – dla fragmentu wsi Borkowo

Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium. Terenu objętego opracowaniem nie dotyczą programy uchwalone przez Sejmik Województwa Pomorskiego.

Wojewoda nie przedstawił wniosków dotyczących zadań rządowych.

Wzdłuż północnej granicy terenu przebiega droga wojewódzka nr 211, wskazana w Studium... do modernizacji co należy uwzględnić przy planowaniu nowego układu komunikacyjnego w obrębie terenu

Zmiana nr IV.1– dla fragmentu wsi Przyjaźń

Informacje i wnioski z opracowań regionalnych przesłane przez Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Departament Rozwoju Regionalnego i Przestrzennego– pismo nr DRRP.III.KT.7326-7323-954/05 z dnia 2005.12.02:

1. Położenie w strukturze przestrzennej województwa:

- teren gminy Żukowo położony jest w wielofunkcyjnej strefie pojeziernej, w zasięgu oddziaływania Trójmiejskiego Regionu Metropolitalnego,
- gmina znajduje się w dwóch nakładających się obszarach funkcjonalnych: Trójmiejskiego regionu Metropolitalnego oraz zlewni rzeki o podwyższonej wrażliwości (Radunia).

Wnioski:

- dynamizacja oddziaływania metropolii trójmiejskiej na cały region metropolitalny kształtować powinna otwarty system współdziałania funkcjonalno – przestrzennego,

2. Rola w sieci osadniczej:

- strukturalizacja sieci osadniczej tak, aby nowe tereny mieszkaniowe lub nowe łącznie z istniejącymi tworzyły skupione jednostki osadnicze, wyposażone w ośrodki usługowe, przynajmniej poziomu podstawowego, o racjonalnej do nich dostępności,
- zespoły takich ośrodków powinny łączyć się, tworząc układy przestrzenne o lokalizacji i geometrii respektujących uwarunkowania ekofizjograficzne, cechy krajobrazu i walory kulturowe oraz względy ekonomiczne i funkcjonalne,
- kontr urbanizacja – jako jeden z kierunków rozwoju nowych ośrodków strefy podmiejskiej (między innymi: Żukowo, Kolbudy – Lubiewo – Bielkówko). Zasady planowania winny przewidzieć następujące sytuacje i lokalizacje miejsc pracy: w domu mieszkalnym, w odrębnym budynku na działce przydomowej, na odrębnej działce w danym osiedlu lub innym osiedlu,
- teren położony jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i istniejących usług, co sprzyja dobrej dostępności,
- zmiana Studium dotyczy wprowadzenia funkcji rekreacyjno – sportowych, wzbogacających infrastrukturę usługową wsi Przyjaźń i poprawiających warunki życia mieszkańców.

3. Infrastruktura transportowa:

- gmina Żukowo położona jest w zasięgu międzyregionalnego korytarza transportowego (Trójmiasto – Słupsk – Koszalin – Szczecin), przez północną część gminy planowany jest przebieg drogi ekspresowej S 6 tzw. Trasy Łęborskiej,

- pozostała część gminy położona jest w zasięgu Pojeziernego korytarza transportowego rangi regionalnej, do którego należą: droga krajowa nr 20 (Gdynia – Kościerzyna), linia kolejowa Gdynia Główna – Kościerzyna,
- **obszar objęty zmianą Studium położony jest poza w/w korytarzami transportowymi.**
- cele i kierunki rozwoju infrastruktury transportowej to między innymi: poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego i zmniejszenie uciążliwości oraz szkodliwego oddziaływania na otoczenie poprzez tworzenie struktur przestrzennych minimalizowanie konfliktów przestrzennych,
- **planowana w zmianie Studium funkcja nie ma wpływu na w/w ustalenia.**

4. Infrastruktura techniczna:

- gmina należy do obszarów, gdzie konieczna jest budowa urządzeń kanalizacyjnych w pierwszej kolejności,
- planowane inwestycje obejmują: wprowadzenie napięcia 400 kV do stacji elektroenergetycznej Gdańsk I Leżno, nowy GPZ w Chwaszczynie i Żukowie, linie energetyczne wysokich napięć i drugą nitkę gazociągu wysokiego ciśnienia,
- gmina korzystać będzie z zakładu utylizacji odpadów w Szadółkach,
- obszar objęty zmianą Studium położony jest poza rejonami planowanych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej oznaczeniu ponadlokalnym.

5. Ochrona środowiska przyrodniczego:

- gmina Żukowo znajduje się w zasięgu korytarza ekologicznego (ke – 12) rzeki Raduni i oraz przywidzkiego łącznika ekologicznego,
- południowe fragmenty gminy położone w obszarach chronionego krajobrazu: Otomińskiego i Przywidzkiego,
- teren gminy położony jest w obszarze GZWP nr 111 i GZWP nr 113, w zasięgu zlewni rzeki Raduni oraz w strefie ochronnej ujęcia wód powierzchniowych „Straszyn” (projektowany zasięg strefy ochronnej obejmuje tylko tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Raduni);
- **obszaru objęty zmianą Studium nie jest położony w w/w obszarach.**
- ustalenia dla terenu gminy Żukowo w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego: ochrona zadrzewień i wprowadzenie zadrzewień, zakrzaczeń i zadarnień jako elementów odbudowy ciągłości naturalnych połączeń ekologicznych, zachowanie i podtrzymanie pozostałych elementów osnowy ekologicznej, przeznaczenie części terenów inwestycyjnych na założenie terenów zielonych,
- **planowane zagospodarowanie uwzględnić musi zachowanie elementów stanowiących elementy połączeń ekologicznych.**

6. Ochrona środowiska kulturowego:

- gmina położona jest w obrębie regionu historyczno – kulturowego Ziemi Żukowskiej, o wybitnych walorach dziedzictwa kulturowego;
- ustalenia dla terenu gminy Żuków w zakresie ochrony środowiska kulturowego – dotyczące obszaru objętego planem:
 - ochrona tożsamości kulturowej miejsca w drodze objęcia ochroną obszarów zabudowy w sąsiedztwie wartościowych obszarów przestrzennych i ich dekompozycję przestrzenną,
 - pielęgnowanie walorów krajobrazu kulturowego Kaszub,
 - eksponowanie wsi o wybitnych walorach kulturowych,
 - zachowanie i utworzenie warunków ekspozycji panoram widokowych z tras komunikacyjnych,
 - likwidacja bądź neutralizacja widokowa elementów obniżających walory krajobrazowe- wprowadzenie zieleni w otoczeniu osiedli,
 - **planowane zagospodarowanie i zabudowa musi uwzględniać zachowanie walorów krajobrazu kulturowego.**

7. Turystyka:

- wiodącą formą turystyki winna być turystyka krajoznawcza,
- wiodące formy rozwoju to między innymi:
 - realizacja zagospodarowania turystycznego towarzyszącego trasom turystycznym,
 - budowa przestrzeni turystycznej zagospodarowanie turystyczno – rekreacyjne przyjazne dla środowiska.
 - **planowane zagospodarowanie stanowić może element rozwoju lokalnej turystyki.**

8. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- w Programach operacyjnych województwa pomorskiego PHARE 2002 i 2003 Spójność Społeczna i Gospodarcza ani w Programie operacyjnym rozwoju regionalnego województwa **nie ujęto zadań odnoszących się do terenu gminy Żukowo.**
- WOJEWODA nie przedstawił wniosków w zakresie zadań rządowych do realizacji na obszarze gminy Żukowo.

Zmiana nr IV.2 – dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Informacje i wnioski z opracowań regionalnych przesłane przez Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Departament Rozwoju Regionalnego i Przestrzennego – pismo nr DRRP.III.KT.7326-7323-954/05 z dnia 2005.12.02 :

1. Położenie w strukturze przestrzennej województwa:

- teren gminy Żukowo położony jest w wielofunkcyjnej strefie pojeziernej, w zasięgu oddziaływania Trójmiejskiego Regionu Metropolitalnego,
- gmina znajduje się w dwóch nakładających się obszarach funkcjonalnych: Trójmiejskiego regionu Metropolitalnego oraz zlewni rzeki o podwyższonej wrażliwości (Radunia).

Wnioski:

- dynamizacja oddziaływania metropolii trójmiejskiej na cały region metropolitalny kształtować powinna otwarty system współdziałania funkcjonalno – przestrzennego,

2. Rola w sieci osadniczej:

- strukturalizacja sieci osadniczej tak, aby nowe tereny mieszkaniowe lub nowe łącznie z istniejącymi tworzyły skupione jednostki osadnicze, wyposażone w ośrodki usługowe, przynajmniej poziomu podstawowego, o racjonalnej do nich dostępności,
- zespoły takich ośrodków powinny łączyć się, tworząc układy przestrzenne o lokalizacji i geometrii respektujących uwarunkowania ekofizjograficzne, cechy krajobrazu i walory kulturowe oraz względy ekonomiczne i funkcjonalne,
- kontr urbanizacja – jako jeden z kierunków rozwoju nowych ośrodków strefy podmiejskiej (między innymi: Żukowo, Kolbudy – Lubiewo – Bielkówko). Zasady planowania winny przewidzieć następujące sytuacje i lokalizacje miejsc pracy: w domu mieszkalnym, w odrębnym budynku na działce przydomowej, na odrębnej działce w danym osiedlu lub innym osiedlu,
- **zmiana Studium dotyczy wprowadzenia funkcji leśnej, wzbogacającej krajobraz i środowisko przyrodnicze gminy.**

3. Infrastruktura transportowa:

- gmina Żukowo położona jest w zasięgu międzyregionalnego korytarza transportowego (Trójmiasto – Słupsk – Koszalin – Szczecin), przez północną część gminy planowany jest przebieg drogi ekspresowej S 6 tzw. Trasy Lęborskiej,
- pozostała część gminy położona jest w zasięgu Pojeziernego korytarza transportowego rangi regionalnej, do którego należą: droga krajowa nr 20 (Gdynia – Kościerzyna), linia kolejowa Gdynia Główna – Kościerzyna,
- **obszar objęty zmianą Studium położony jest poza w/w korytarzami transportowymi.**
- cele i kierunki rozwoju infrastruktury transportowej to między innymi: poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego i zmniejszenie uciążliwości oraz szkodliwego oddziaływania na otoczenie poprzez tworzenie struktur przestrzennych minimalizowanie konfliktów przestrzennych,
- **planowana w zmianie Studium funkcja nie ma wpływu na w/w ustalenia.**

4. Infrastruktura techniczna:

- gmina należy do obszarów, gdzie konieczna jest budowa urządzeń kanalizacyjnych w pierwszej kolejności,
- planowane inwestycje obejmują: wprowadzenie napięcia 400 kV do stacji elektroenergetycznej Gdańsk I w Leźnie, nowy GPZ w Chwaszczynie i Żukowie, linie energetyczne wysokich napięć i drugą nitkę gazociągu wysokiego ciśnienia,
- gmina korzystać będzie z zakładu utylizacji odpadów w Szadółkach,
- obszar objęty zmianą Studium położony jest poza rejonami planowanych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej oznaczeniu ponadlokalnym.

5. Ochrona środowiska przyrodniczego:

- gmina Żukowo znajduje się w zasięgu korytarza ekologicznego (ke – 12) rzeki Raduni i oraz przywidzkiego łącznika ekologicznego,
- południowe fragmenty gminy położone w obszarach chronionego krajobrazu: Otomińskiego i Przywidzkiego,
- teren gminy położony jest w obszarze GZWP nr 111 i GZWP nr 113, w zasięgu zlewni rzeki Raduni oraz w strefie ochronnej ujęcia wód powierzchniowych „Straszyn” (projektowany zasięg strefy ochronnej obejmuje tylko tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Raduni);
- **obszar objęty zmianą Studium nie jest położony w w/w obszarach.**
- **ustalenia dla terenu gminy Żukowo w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego: ochrona zadrzewień i wprowadzenie zadrzewień, zakrzaczeń i zadarnień jako elementów odbudowy ciągłości naturalnych połączeń**

ekologicznych, zachowanie i podtrzymanie pozostałych elementów osnowy ekologicznej, przeznaczenie części terenów inwestycyjnych na założenie terenów zielonych,

- **obszaru objęty zmianą Studium przylega do Przywidzkiego OChK, planowana funkcja nie będzie wpływała negatywnie na ten obszar.**

6. Ochrona środowiska kulturowego:

- gmina położona jest w obrębie regionu historyczno – kulturowego Ziemi Żukowskiej, o wybitnych walorach dziedzictwa kulturowego;
- ustalenia dla terenu gminy Żukowo, w zakresie ochrony środowiska kulturowego – dotyczące obszaru objętego zmianą studium:
 - ochrona tożsamości kulturowej miejsca w drodze objęcia ochroną obszarów zabudowy w sąsiedztwie wartościowych obszarów przestrzennych i ich dekompozycję przestrzenną,
 - pielęgnowanie walorów krajobrazu kulturowego Kaszub,
 - eksponowanie wsi o wybitnych walorach kulturowych,
 - zachowanie i utworzenie warunków ekspozycji panoram widokowych z tras komunikacyjnych,
 - likwidacja bądź neutralizacja widokowa elementów obniżających walory krajobrazowe-
 - wprowadzenie zieleni w otoczeniu osiedli,
- **planowane zagospodarowanie (zalesienia) wzbogaci krajobraz gminy.**

7. Turystyka:

- wiodącą formą turystyki winna być turystyka krajoznawcza,
- wiodące formy rozwoju to między innymi:
 - realizacja zagospodarowania turystycznego towarzyszącego trasom turystycznym,
 - budowa przestrzeni turystycznej zagospodarowanie turystyczno – rekreacyjne przyjazne dla Środowiska,
- **planowane zagospodarowanie (zalesienie) wzbogaci środowisko przyrodnicze gminy i wpłynie pozytywnie na rozwój turystyki.**

8. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- w Programach operacyjnych województwa pomorskiego PHARE 2002 i 2003 Spójność Społeczna i Gospodarcza ani w Programie operacyjnym rozwoju regionalnego województwa **nie ujęto zadań odnoszących się do terenu gminy Żukowo.**
- WOJEWODA nie przedstawił wniosków w zakresie zadań rządowych do realizacji na obszarze gminy Żukowo.

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leżno

Dla obszaru objętego zmianą studium obowiązują „ Informacje i wnioski z opracowań regionalnych” przesłane przez Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Departament Rozwoju Regionalnego i Przestrzennego pismem nr DRRP.III.KT.7326-7323-954/05 z dnia 2005.12.02 – jak dla zmiany nr IV.1 i IV.2.

W Informacjach i wnioskach Zarządu Województwa Pomorskiego stwierdzono, iż w programach operacyjnych województwa pomorskiego nie ujęto zadań odnoszących się do gminy Żukowo.

Uwarunkowania omówiono w pkt.I.9.

CZĘŚĆ B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ - SYNTEZA (tekst jednolity)

I. WPROWADZENIE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, na mocy Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. (tekst jednolity 1999r Dz.U. nr 15 poz. 139. z późniejszymi zmianami), musi być obligatoryjnie sporządzone przez każdą gminę.

Zawartość Studium i tryb sporządzania Studium ustala art. 6 w/w Ustawy:

Art. 6.1. „w celu określenia polityki przestrzennej gminy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań...”

Art. 6.2. Zarząd gminy sporządza studium uwzględniając ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Art. 6.4. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1/ dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu*
- 2/ występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych*
- 3/ stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej*
- 4/ prawa własności gruntów*
- 5/ jakości życia mieszkańców*
- 6/ zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.*

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym w art.1 ust.2 ustala też konieczność uwzględnienia :

- 1/ wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury*
- 2/ walorów architektonicznych i krajobrazowych*
- 3/ wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych*
- 4/ wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury*
- 5/ walorów ekonomiczne przestrzeni i prawa własności*
- 6/ potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa*

II. CELE ROZWOJU

II.1. Cele generalne

- Rozwój gminy Żukowo powinien następować w sposób zrównoważony, poprzez rozwój głównych funkcji gminy tzn: ROLNICTWA, FUNKCJI GOSPODARCZYCH (PRODUKCYJNYCH I USŁUGOWYCH) , FUNKCJI MIESZKANIOWYCH I REKREACYJNYCH.
- Poprawa jakości życia mieszkańców: standardów zamieszkania, poziomu obsługi mieszkańców, dostępności do miejsc pracy
- Poprawa warunków ekologicznych, stanu środowiska i krajobrazu, tworzenie zdrowych, przyrodniczych warunków zamieszkiwania i wypoczynku poprzez:
 - modernizację i rozbudowę systemów infrastruktury technicznej
 - ochronę i wzbogacenie zieleni
 - ograniczenie zanieczyszczenia powietrza i hałasu
- Poprawa funkcjonowania, unowocześnienia i rozwoju gminy poprzez:
 - modernizację układu drogowego
 - wykorzystanie walorów rekreacyjnych opartych o zasoby środowiska kulturowego i przyrodniczego
 - promocję gminy
- ♦ Ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu
- ♦ Kształtowanie ładu przestrzennego.

II.2. Zasady i uwarunkowania organizacyjne i przestrzenne realizacji celów rozwoju gminy

1. Rolnictwo

1.1. Działanie podstawowe

- rozwój rolnictwa i infrastruktury obsługującej, wprowadzenie nowych rodzajów specjalizacji gospodarki rolnej – dla rynków zbytu Aglomeracji Gdańskiej
- ochrona przed zainwestowaniem obszarów rolniczych o najwyższych wartościach agroekologicznych

1.2. Inne działania

- rozwój edukacji rolniczej: kursy, szkolenia, informacje
- pomoc organizacyjna w zakresie: zamiany i scalania gruntów, wprowadzania nowych technologii
- pomoc fachowa w zakresie rozwoju nowych, specjalistycznych branż rolnych związanych z potencjalnymi rynkami zbytu
- finansowanie przedsięwzięć wspomagających rolnictwo.

2. Funkcje gospodarcze - produkcyjne i usługowe

2.1. Działanie podstawowe

- wyznaczenie oferty terenów dla działalności gospodarczej, z podziałem na preferowane branże, w rejonach atrakcyjnych dla inwestorów
- popieranie rozwoju zespołów wielofunkcyjnych, łączących miejsce zamieszkania i pracy (małe zakłady usługowe i produkcyjne, niekolidujące z funkcjami mieszkaniowymi) – uwzględnianie w planach miejscowych różnorodnych funkcji: miejsce pracy, zamieszkania i wypoczynku.

2.2. Inne działania

- promowanie rozwoju nowych form działalności gospodarczej, z wykorzystaniem transportu, telekomunikacji, nie związanych konkretnym rejonem a stwarzających nowe miejsca pracy i źródła utrzymania ludności wiejskiej
- zewnętrzna promocja gminy jako rejonu
- włączenie przedsiębiorstw do realizacji programu rozwoju zrównoważonego, podniesienie poziomu wiedzy w zakresie rozwoju ekologicznego
- popieranie inwestycji nieuciążliwych dla środowiska
- wyprzedzający rozwój infrastruktury technicznej w obszarach preferowanego rozwoju funkcji gospodarczych (Żukowski Korytarz Inwestycyjny)
- zwiększenie udogodnień dla obsługi rozwijającej się przedsiębiorczości - ułatwienia organizacyjne i administracyjne dla inwestorów.

3. Funkcje mieszkaniowe

3.1. Działanie podstawowe

Wyznaczenie i przygotowanie oferty terenów inwestycyjnych w wyznaczonych przez plany miejscowe rejonach:

- o korzystnych warunkach inwestowania (w pobliżu istniejącego i planowanego uzbrojenia),
- zapewniających dobry dostęp do miejsc pracy, usług, różnorodnych form spędzania wolnego czasu,
- blisko zewnętrznych korytarzy komunikacyjnych i głównych ośrodków rozwoju gminy,
- w czystym środowisku i urozmaiconym krajobrazie

3.2. Inne działania

- promocja gminy jako ekologicznego rejonu zamieszkiwania dla mieszkańców Aglomeracji
- zwiększenie wpływu gminy i reklamy poprzez organizację imprez kulturalnych, turystycznych, sportowych
- pomoc w rozwoju TBS i Spółdzielczości, przygotowanie infrastrukturalne terenów dla tych form
- rozwój usług publicznych i terenów rekreacji i sportu, wzbogacających środowisko zamieszkiwania
- przygotowanie infrastruktury technicznej dla terenów promowanego rozwoju funkcji mieszkaniowych.

4. Funkcje rekreacyjne

4.1. Działanie podstawowe

- zwiększenie wykorzystania walorów przyrodniczych i kulturowych gminy dla rozwoju różnorodnych form turystyki – wyznaczenie obszarów dla realizacji punktów obsługi ruchu turystycznego (poprzez plany miejscowe, wytyczenie szlaków i informacji o szlakach, zagospodarowanie miejsc widokowych i wypoczynku)
- urządzenie kąpielisk nad jeziorami, uwzględniających uwarunkowania przyrodnicze (co zapieć winno degradacji przestrzeni) - stworzenie infrastruktury obsługującej (poprzez plany miejscowe, urządzenie i zagospodarowanie terenu).
- promocja rozwoju funkcji agroturystycznych – wytypowanie obszarów promocyjnego rozwoju, chronionych przed nadmiernym zainwestowaniem w zakresie funkcji produkcyjnych i rzemieślniczych.
- wyznaczenie i realizacja systemu ścieżek rowerowych oraz atrakcyjnych tras turystycznych (motorowych, pieszych, wodnych) spinających najciekawsze rejony i miejsca gminy, z wykorzystaniem istniejących obiektów dla tworzenia bazy i infrastruktury turystycznej: punkty informacyjne, tablice, elementy małej architektury, punkty gastronomiczne.

4.2. Inne działania

- wyeksponowanie poprzez odpowiednie zagospodarowanie i rewitalizację, elementów kultury materialnej i środowiska – obszarów, obiektów kubaturowych i obiektów małej architektury (np. kapliczki przydrożne, krzyże, cmentarze).
- promocja walorów turystycznych (informatory , foldery, prasa)
- zwiększenie oddziaływania gminy i „reklama” poprzez organizację imprez kulturalnych (z akcentowaniem folkloru i sztuki lokalnej), turystycznych , sportowych.

II.3. Działania w zakresie poprawy jakości życia mieszkańców

1. Działanie podstawowe

- rozwój sfery usług, podwyższających jakość życia mieszkańców, najważniejsze dziedziny usług wskazane do rozwoju to: placówki pocztowe, handel, obiekty i tereny sportowe i rekreacyjne, tereny parkowe (tworzenie zespołów parkowo – sportowych)
- wspomaganie rozwoju budownictwa mieszkaniowego
- wspomaganie rozwoju miejsc pracy przy miejscach zamieszkania - stworzenie warunków lokalizacji nowych funkcji (produkcyjnych, usługowych, rekreacyjnych)

2. Zasady rozwoju

- uzupełnienia zabudowy na terenach uzbrojonych
- preferowanie rozwoju zabudowy w nawiązaniu do struktur istniejących, z uwzględnieniem zachowania walorów krajobrazowych, przyrodniczych , ładu przestrzennego.

3. Niezbędne działania w sferze gospodarki przestrzennej warunkujące realizację celu:

- wyznaczenie i przygotowanie (poprzez plany miejscowe, wytyczenie dróg , uzbrojenie) oferty terenów mieszkaniowych;
- intensyfikacja zabudowy w obrębie terenów zainwestowanych ;
 - ♦ wyznaczenie rejonów najlepszych pod względem przestrzennym dla lokalizacji usług, koncentracja usług dla stworzenia centrów społecznych (poprzez plany miejscowe);
 - ♦ wyznaczenie terenów dla organizacji sportu, rekreacji, parków , miejsc publicznych (poprzez plany miejscowe).

II.4. Działania dla poprawy funkcjonowania, unowocześnienia i rozwoju gminy - z zaakcentowaniem kulturowej tożsamości gminy

1. Kierunki działań:

- uzupełnienie infrastruktury ochrony środowiska (kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, urządzenia oczyszczania wód przed wprowadzeniem do odbiornika, sieci gazowe);
- poprawa stanu środowiska i jakości zurbanizowanej przestrzeni;
- ochrona walorów środowiska kulturowego, świadczącego o tożsamości mieszkańców i walorach gminy;
- ochrona szczególnych walorów środowiska przyrodniczego: naturalnych ekosystemów dolin rzecznych, ochrona obszarów leśnych i wzbogacenie istniejącej zieleni , zwiększenie ciągłości funkcjonowania przestrzennych systemów ekologicznych.
- ochrona walorów krajobrazowych
- promowanie tradycji kaszubskiej (języka, zwyczajów, muzyki, form zabudowy regionalnej).

2. Zasady rozwoju:

- rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, spełniającej funkcje „proochronne”.
- ograniczenie uciążliwości źródeł zanieczyszczenia atmosfery i hałasu
- gazyfikacja gminy - budowa sieci gazowej , jako paliwa niskoemisyjnego
- organizacja monitoringu środowiska
- wprowadzenie segregacji odpadów, podniesienie świadomości mieszkańców w zakresie gromadzenia i segregacji odpadów
- edukacja ekologiczna mieszkańców , promowanie idei i zachowań ekologicznych.

3. Niezbędne działania w sferze gospodarki przestrzennej warunkujące realizację celów:

- opracowanie koncepcji i programów realizacji gospodarki wodno – ściekowej
- wskazanie obszarów, na których dopuszcza się stosowanie indywidualnych i grupowych systemów oczyszczania ścieków .

- opracowanie koncepcji odprowadzania wód opadowych na terenach największego zainwestowania
- opracowanie programu gazyfikacji gminy i jego wdrażanie (na podstawie wskazanych w Studium założeń i kierunków rozwoju)
- preferowanie rozwoju nieuciążliwych form produkcji i usług.
- przeciwdziałanie degradacji rejonów rekreacyjnych w celu ochrony walorów przyrody i krajobrazu, ograniczenie zainwestowania, przestrzeganie norm prawnych – kontrole zainwestowania, plany miejscowe
- porządkowanie prawne i organizacyjne systemu odbioru i segregacji odpadów
- ochrona wartościowych i cennych elementów kultury materialnej poprzez objęcie ich ochroną prawną i zagospodarowanie przestrzeni otaczających w sposób nie agresywny, z dostosowaniem nowych rozwiązań do charakteru substancji historycznej oraz jej odpowiednie wyeksponowanie
- ochrona szczególnych walorów krajobrazowych regionu
- ustalenie zasad rozwoju przestrzennego terenów inwestycyjnych z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych
- ochrona zasobów wód podziemnych: wykluczenie dopływu ścieków do wód powierzchniowych, wzmocnienie biologicznej brzegów rzek
- ochrona istniejącej zieleni i kształtowanie nowych jej elementów
- kształtowanie krajobrazu i oblicza wsi, uzupełnienie zielenią, izolacja rejonów zainwestowanych o niskich wartościach architektonicznych, tworzenie stref zieleni krajobrazowej i izolacyjnej (studia krajobrazowe, plany miejscowe)
- przeciwdziałające nieładowi przestrzennemu i nadmiernemu rozproszeniu zabudowy porządkowanie przestrzeni (plany miejscowe)
- stworzenie systemu ścieżek rowerowych dla bezpiecznego i ekologicznego poruszania się po gminie oraz rozwoju funkcji turystycznych.

II.5. Kształtowanie ładu przestrzennego

1. Kierunki działań

Ład przestrzenny rozumiany jest jako sposób zagospodarowania, który zapewnia:

- ciągłość, harmonię i odpowiedni standard zabudowy
- jasno określone relacje pomiędzy poszczególnymi kategoriami terenów w formie czytelnych granic obszarów, uwzględniających odniesienie do ich właścicieli i użytkowników, indywidualnych i grupowych.
- trwałą ochronę dziedzictwa kulturowego
- równowagę pomiędzy obszarami zabudowanymi a terenami otwartymi
- samoidentyfikację społeczności lokalnej z danym miejscem
- Prowadzenie działań w kierunku zapewnienia ładu przestrzennego winno mieć charakter ciągły, niezależny od kadencyjności .
- Zasady ładu przestrzennego muszą być pojmowane i realizowane jako kategoria
- wymagająca działania pozytywnego.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego

- zasada koncentracji zabudowy, pozwalająca na zminimalizowanie kosztów budowy i eksploatacji oraz utrzymania infrastruktury technicznej i społecznej oraz urządzeń publicznych
- rozwój struktur osadniczych opartych o zdrowe warunki życia, poszanowanie tradycji kulturowych i wartości krajobrazu
- w kształtowaniu urbanistycznym i architektonicznym nowych obszarów zabudowy
- należy uwzględniać aspekty estetyczne, ochronę i wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych, nawiązanie w rozwiązaniach architektonicznych do architektury regionalnej
- harmonizowanie interesów indywidualnych i grupowych – w celu zapewnienia rozwoju zrównoważonego danego obszaru: jasne określenie priorytetów interesu publicznego i pozyskania dla nich poparcia społeczności lokalnej
- pozyskiwanie i przeznaczanie nowych terenów na cele rozwoju usług, mieszkalnictwa, funkcji produkcyjnych i gospodarczych i ich zagospodarowanie oraz zabudowa w sposób stanowiący pozytywny przykład i wzór zagospodarowania przestrzeni, a także pozytywnego odbioru przestrzeni .

III. PROGNOZY ROZWOJU SPŁECZNO - GOSPODARCZEGO

III.1. Prognozy rozwoju społeczno- gospodarczego

1. Biorąc pod uwagę rozwój biologiczny obecnej populacji, wynikający ze struktury wieku i tendencji w zakresie przyrostu naturalnego do roku 2017 liczba mieszkańców wyniesie:

2012 rok - 26 900osób

2017 rok - 31 700 osób - 32 500 osób – zmiana nr I.

Przyjmując 2002 rok jako wyjściowy, dynamika przyrostu liczby ludności wyniesie; 127,9 do 2012 roku i 150,7 do 2017 roku.

2. Biorąc pod uwagę: wzrost liczby ludności, zwiększenie liczby ludności w wieku produkcyjnym zmniejszenie bezrobocia, zwiększenie aktywności zawodowej kobiet , prognozowane zapotrzebowanie na miejsca pracy kształtować się będzie następująco:

2002 r. (stan istniejący) - 10 500 miejsc pracy

2012 r. (prognoza) - 14 500 „

2017 r. (prognoza) - 18 000 - do 18 500 miejsc pracy – zmiana nr I.

W związku z przyrostem ludności, konieczny jest znaczący przyrost nowych miejsc pracy, to jest:

– do roku 2012: około 4 000 miejsc pracy

– do roku 2017: i dalsze 3 500 - do 4 000 miejsc pracy- zmiana nr I.

3. Program mieszkaniowy oparto na: dynamice zmian liczby ludności, dynamice zmian w liczbie gospodarstw domowych, założeniu poprawy warunków zamieszkiwania.

Niezbędny program mieszkaniowy dla wyrównania istniejących dysproporcji w warunkach zamieszkiwania to:

- budowa 1900 mieszkań do roku 2012
- i następnych 1500 do roku 2017.

Główna koncentracja nowej zabudowy mieszkaniowej jest przewidziana na terenie miasta i wsi Żukowa oraz w Chwaszczynie, Baninie, Leźnie, Przyjaźni, Pępowie.

4. Pożądane do osiągnięcia standardy wyposażenia w usługi to:

1/ Opieka przedszkolna

Istniejące w mieście i gminie przedszkola nie są w pełni wykorzystane (opieką przedszkolną objętych jest 146 dzieci). Usługi opieki przedszkolnej będą powstawały stosownie do potrzeb.

2/ Szkoły podstawowe

Program rozwoju nie przewiduje bezwzględnej konieczności budowy nowych obiektów szkolnych w gminie (planowana jest rozbudowa szkoły podstawowej w Baninie).

W związku z przyrostem liczby ludności, można ewentualnie rozważyć rozbudowę szkoły w Chwaszczynie (Zespół Publicznego Gimnazjum i Szkoły Podstawowej), podobnie w Leźnie i Przyjaźni – z uwzględnieniem wprowadzenia do tych obiektów innych funkcji, jak : kultura czy sport.

3/ Gimnazja

Nie ma uzasadnienia i konieczności budowy nowego gimnazjum w gminie w tym okresie, jeżeli przyjmie się zwiększenie liczebności oddziałów szkolnych z 20,9 dzieci obecnie, do 25,0 dzieci na oddział w 2017 roku.

4/ Sale gimnastyczne

Konieczna jest natomiast budowa sal gimnastycznych przy szkołach podstawowych i zespołach szkół w miejscowościach: Chwaszczyno, Banino, Borkowo, Leźno, Przyjaźń, Glińcz, Miszewo, Niestępowo, Pępowo, Skrzyszewo, Sulmin, Tuchom.

5/ Szkolnictwo ponadgimnazjalne

Rozwój szkół ponadgimnazjalnych (szkoły średnie i zawodowe) i zabezpieczenie przyszłych potrzeb lokalowych dla tych szkół, nie należy do zadań własnych gminy, choć gmina może się włączyć w ewentualne przedsięwzięcia oświatowe. Są to zadania samorządów szczebla powiatowego i wojewódzkiego.

6/ Kultura

W gminie podkreśla się brak centralnej placówki -centrum kultury- lub „centrum wykorzystania wolnego czasu”.

Wskazane są działania organizacyjne, w kierunku powołania takiego centrum organizacyjnego, wspomagającego lokalne ośrodki wiejskie w zakresie pomocy organizacyjnej i merytorycznej.

7/ Sport, zieleni, rekreacja

W każdej miejscowości należy zabezpieczyć tereny zieleni i sportu – w powiązaniu z terenem szkoły. Na cele parkowe należy zagospodarować historyczne parki przy zespołach folwarcznych i dworskich.

Tereny zieleni i wypoczynku przy zespołach mieszkaniowych proponuje się zrealizować wg wskaźnika 8-15 m² na mieszkańca, tj. około 25,0 ha w skali gminy w 2017 roku.

W celu poprawy warunków dla rekreacji mieszkańców należy zainwestować w:

- zrealizowanie kubaturowych obiektów sportowych (sal gimnastycznych) i boisk sportowych (przy szkołach)
- ogólnodostępny basen w Żukowie
- tereny sportowe i rekreacyjne w Żukowie (w rejonie jeziorka).

8/ Ochrona zdrowia

Zabezpieczone są bieżące i przyszłe potrzeby mieszkańców, stąd nie przewiduje się nowych obiektów służby zdrowia w gminie w prognozowanym okresie.

9/ Inne usługi publiczne

Mając na względzie spodziewany przyrost ludności gminy oraz braki niektórych urządzeń w stanie istniejącym, do 2017r w gminie powinna nastąpić:

- budowa Komisariatu Policji w Żukowie lub Chwaszczynie
- budowa Ochotniczej Straży Pożarnej w Baninie (wniosek Rady Sołeckiej)
- rozbudowa Ochotniczej Straży Pożarnej w Skrzyszewie i w Chwaszczynie
- budowa w Żukowie lub najbliższej okolicy cmentarza komunalnego (do 2017 roku w całej gminie potrzeba około 1,1 ha nowej powierzchni pod cmentarz).

10/ Usługi komercyjne

- handel – poprawa wskaźnika z 390 m²pow.uz/ 1000 mieszkańców obecnie do 500 m²pow.uz/1000 mieszkańców w 2017 roku (wskazany przyrost ok. 7 600 m² – 8 000 m² powierzchni)
- gastronomia – poprawa wskaźnika z 16,6 miejsc konsumpcyjnych/ 1000 mieszkańców obecnie do 22 miejsc konsumpcyjnych/1000 mieszkańców w 2017 roku (wskazany przyrost o ok.350 m.k. do 370 m.k. ~ tj. 1 200 m² p.uz – 1280 m² p.uz)
- rzemiosło – poprawa wskaźnika z ok. 700 m²p.uz/ 1000 mieszkańców obecnie do 800 m²p.uz/ 1000 mieszkańców w 2017 r. (przyrost o ok. 10 500 m²p.uz. Do ok. 10 000 m²p.uz.)
- Inne usługi komercyjne (banki, instytucje finansowe, ubezpieczeniowe itp.) – wskazany przyrost powierzchni o ok. 900-1000 m² pow.uz (wskaźnik ok. 57 m² pow.uz./1000 mieszkańców obecnie do 65 m² pow. uz. w 2017 r.

III.2. Prognozy rozwoju gospodarki lokalnej

W gospodarce gminy Żukowo w najbliższych latach nadal będą się dokonywać zmiany związane z transformacją gospodarki; jej restrukturyzacją, urynkowaniem, rozwojem. Będą one zmierzać do poprawy sytuacji na rynku pracy, do rozwoju infrastruktury społecznej, poprawy poziomu życia, wzrostu dobrobytu.

Dotyczyć to będzie wszystkich dziedzin życia i gospodarki gminy:

1. Rolnictwo - procesy przystosowawcze do rolnictwa uniijnego, zapewniające wzrost

konkurencyjności, opłacalności, nowoczesności, a w efekcie wzrost eksportu produktów rolniczych – nie dające jednak znacniejszego przyrostu miejsc pracy.

Zadaniem polityki rolnej będą działania w kierunku:

- przekształcenia struktury agrarnej i integracji producentów rolnych
- rozwoju przetwórstwa płodów rolnych, przechowywalnictwa, w oparciu o nowe technologie obniżające koszty produkcji
- podnoszenia kwalifikacji rolników i upowszechniania wiedzy na temat rozwiązań organizacyjnych i prawnych w sektorze rolno-spożywczym funkcjonującym w UE
- rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej na terenach wiejskich, m.in. gospodarstwa agroturystyczne, usługi itp. oraz wzrost dochodów z pracy poza rolnictwem.

2. Usługi – szeroki rozwój sektora usługowego; prywatyzacja większości usług, w tym mających do niedawna charakter publiczny, rozwój usług bytowych, usług komercyjnych, pojawienie się i rozwój nowych usług

charakterystycznych dla obsługi nowoczesnej gospodarki rynkowej – spodziewany bardzo duży przyrost miejsc pracy.

3. Turystyka i rekreacja – dalszy rozwój tej funkcji i wzrost jej udziału w gospodarce gminy; nowe formy usług, wyższe standardy obsługi, przedłużenie sezonu – przyrost niewielkiej ilości miejsc pracy, w dużej części sezonowych.

Dla ruchu turystycznego winny powstawać „miejsca zatrzymania podróżnych” z usługami gastronomii, handlu (lokalne rynki), hotele, pensjonaty.

Na terenie gminy winny rozwijać się różnorodne formy turystyki:

- turystyka krajoznawcza; w oparciu o historyczne szlaki drogowe, z uwzględnieniem miejsc historycznych;
- turystyka kwalifikowana: szlaki kajakowe, żeglarstwo, turystyka wędrowna (piesza, rowerowa i konna), wędkarstwo, wycieczki przyrodnicze;
- wypoczynek pobytowy: wczasy na wsi, agroturystyka z wykorzystaniem atrakcyjności krajobrazu w połączeniu z kulturą regionu (dodatkowym atutem jest położenie przy aglomeracji)

Wypoczynek przyjeźdźni, z uwagi na charakter jezior i występujące zagrożenia może rozwijać się w ograniczonym zakresie, przy spełnieniu warunków środowiskowych.

4. Działalność pozarolnicza – gospodarcza – rozwój nowych dziedzin działalności i nowych podmiotów gospodarczych o profilu produkcji i usług (przedsiębiorczość średnia i mała) w znacznej mierze opartych na kapitale zewnętrznym (w tym zagranicznym) – spodziewany duży przyrost miejsc pracy.

IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

IV.1. Ogólna charakterystyka przestrzeni gminy i problemów rozwoju.

- Przestrzeń gminy charakteryzuje się:
 - dużym zróżnicowaniem środowiskowym i przyrodniczym, urozmaiconym krajobrazem
 - liczną (20 wsi obrębowych i miasto Żukowo) i zróżnicowaną siecią osadniczą (miejscowości liczą od 5000 – miasto Żukowo - do 200 mieszkańców)
 - centrum społecznym, usługowym i gospodarczym gminy jest miasto Żukowo.
 - dużą koncentracją zainwestowania: w środkowej części gminy (miasto Żukowo i jego otoczenie), w zachodniej części gminy (Banino), w północnej części gminy (pasmo Chwaszczyno – Tuchom)
 - Potencjał rozwoju gminy stanowią: wysoki poziom aktywności gospodarczej, stan planistyczny – przygotowanie terenów od strony formalno – prawnej (około 250 ha gruntów czeka na zainwestowanie), duży potencjał urbanizacyjny, zróżnicowane środowisko przyrodnicze i walory historyczne, położenie w paśmie bezpośredniego oddziaływania Aglomeracji Gdańskiej, przynależność do metropolii Trójmiejskiej, bliskość autostrady A1, bliskość międzynarodowego lotniska, dobre położenie komunikacyjne z obszarami sąsiednimi, przebieg dróg krajowych, łatwość komunikacji z sąsiednimi miastami i gminami – możliwości rozwoju funkcji związanych z obsługą ruchu tranzytowego i rekreacyjnego, wysoka aktywność i przedsiębiorczość mieszkańców, co rokuje dalszy rozwój gospodarczy gminy
- Uwarunkowania zasobowo – użytkowe środowiska przyrodniczego dla rozwoju gminy tworzą: średni potencjał agroekologiczny gminy; duży potencjał wodny; umiarkowany potencjał rekreacyjny; potencjał transurbanizacyjny gminy ocenić można jako duży, a miasta jako umiarkowany.
- Podstawowe problemy rozwojowe to:
 - zagrożenia środowiska, na które składają się: duże opóźnienia w uzbrojeniu terenu (głównie w zakresie kanalizacji sanitarnej), ruch tranzytowy na drogach krajowych nr 7 i nr 20, zaniedbania tkanka historyczna gminy, zły stan części dróg (niedorozwój infrastruktury drogowej w niektórych rejonach gminy) i brak dobrej komunikacji wewnętrznej; chaotyczny i nieskoordynowany rozwój budownictwa mieszkaniowego

IV.2. Główne założenia do wskazania kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

- Kierunki zagospodarowania przestrzennego to wskazanie długofalowego procesu zmian struktury przestrzennej, wyznaczonych z jednej strony na podstawie celów rozwoju gminy, a z drugiej w oparciu o możliwości i ograniczenia.

Kierunki rozwoju przestrzennego odnoszą się do:

- określenia terenów potencjalnego rozwoju inwestycyjnego, ze wskazaniem rejonów promocyjnego rozwoju, preferowanych funkcji i intensywności
- określenia zasad przekształceń struktur istniejących
- określenia obszarów i zespołów zabudowy wymagających przekształceń i rehabilitacji
- Przy określaniu kierunków rozwoju przestrzennego gminy ŻUKOWO przyjęto następujące założenia:

- rozwój obszarów inwestycyjnych winien następować w nawiązaniu do występujących funkcji, z uwzględnieniem walorów lokalizacyjnych i wskazań przyrodniczych;
- ograniczenie rozwoju zainwestowania w obszarach występujących konfliktów „przyroda- zainwestowanie – krajobraz”;
- wykorzystanie dla rozwoju gospodarczego i promocji gminy obszarów o dogodnych powiązaniach komunikacyjnych z obszarami zewnętrznymi, położonych w rejonach wpływów zewnętrznych;
- tereny istniejącego zainwestowania winny podlegać winny przekształceniom w aspekcie rozwoju jakościowego, w kierunku poprawy warunków życia i zewnętrznego wizerunku gminy;
- tworzenie ekologicznych warunków dla życia i wypoczynku mieszkańców gminy i wypoczynku popołudniowego i weekendowego mieszkańców Aglomeracji.
- tworzenie przyjaznych dla środowiska oraz efektywnych ekonomicznie proekologicznych form gospodarowania i technologii infrastruktury.

IV.3. Wykaz potencjalnych terenów inwestycyjnych – obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę

- Na obszarze gminy wskazuje się:
 - główne obszary inwestycyjne (GOI – o dużych powierzchniach i intensywnym zagospodarowaniu) oraz w ich obrębie obszary promocyjne rozwoju (OPR),
 - lokalne obszary inwestycyjne (LOI) - o mniejszych powierzchniach i ekstensywnym zagospodarowaniu.
- Obszary oznaczono na rysunku nr 1.

Nr na rysunku nr 1	Miejscowość	Charakterystyka	Preferencje funkcjonalne	Uwagi
1	2	3	4	5
1.1.	Banino	GOI	Funkcje produkcyjne i usługowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi komercyjne i publiczne, nowe centrum	
1.2.	Banino	GOI	Funkcje produkcyjne i usługowe Uzupełniająco zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
1.3. 1.4.	Banino	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności, usługi dla mieszkańców	
2.1.	Barniewice	GOI	Funkcje produkcyjne i usługowe	
2.2	Barniewice	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Uzupełnienie istniejącej zabudowy
2.3	Barniewice	LOI	Funkcje produkcyjne i usługowe Uzupełniająco zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
2.4	Barniewice	GOI	Obszar górniczy	
3.1.	Borkowo	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi dla mieszkańców	

Zmiana nr III – dla fragmentu wsi Borkowo

3.2.	Borkowo	LOI	Funkcje: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej, - zabudowy usługowej (szczególnie wskazane funkcje obsługi różnych form ruchu turystycznego – bazy pobytowej, opieki zdrowotnej i społecznej, gastronomicznej, parkingów), - obiektów produkcyjnych, magazynowych.	
-------------	----------------	------------	---	--

c.d. tekst pierwotny

4.1.	Chwaszczyno	GOI	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi lokalne (dla	Przebieg „Trasy Lęborskiej”
------	-------------	-----	--	-----------------------------

			mieszkańców)	
4.2.	Chwaszczyno	GOI , OPR	Funkcje produkcyjne i usługowe	Zukowski Korytarz Inwestycyjny
4.3.	Chwaszczyno	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi	Uzupełnienie istniejącej zabudowy
4.4.	Chwaszczyno	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
4.5.	Chwaszczyno	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi. Tereny sportu i rekreacji dla mieszkańców	
4.6.	Chwaszczyno	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności, usługi	Uzupełnienie istniejącej zabudowy
4.7.	Chwaszczyno	LOI	Funkcje produkcyjne i usługowe	Przebieg „Trasy Lęborskiej”
4.8.	Chwaszczyno	LOI	Funkcje produkcyjne i usługowe(II etap inwestycyjne)	Przebieg „Trasy Lęborskiej”
5.1.	Czaple	GOI	Funkcje produkcyjne i usługowe	
5.2.	Czaple	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi	
6.1.	Glińcz	LOI	Funkcje produkcyjne i usługowe	
6.2.	Glińcz	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi	
6.3.				

Zmiana nr II – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz

6.4.	Glińcz	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacyjna, siedliska, usługi.	Razem z terenem 13.3 i 15.5. Opis w rozdz. IV.3.A.
-------------	---------------	------------	--	---

c.d. tekst pierwotny

7.1.	Leżno	GOI	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi – centrum usługowe	
7.2.	Leżno	GOI	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi. Funkcje produkcyjne i usługowe	
7.3.	Leżno	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niskointensywna	

Zmiana nr I – dla wsi Leżno:

7.4.	Leżno	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.	
7.5.	Leżno	GOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszczona wielorodzinna, usługi (w tym obsługa ruchu turystycznego)	
7.6.	Leżno	GOI	Funkcje produkcyjne i usługowe	Korekta trasy drogi krajowej nr 7.
7.7.	Leżno	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, niskointensywna, usługi, funkcje produkcyjne.	Uzupełnienie istniejącej zabudowy.
7.8.				
7.9.	Leżno	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, niskointensywna , usługi.	Uzupełnienie istniejącej i planowanej zabudowy.

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leżno:

7.10.	Leżno	LOI	Funkcje produkcyjne oraz bazy, składy, magazyny i usługi.	Szczegółowy zakres funkcji podano w części B. o zdz.IV.3.A zmiana V.
--------------	--------------	------------	--	---

c.d. tekst pierwotny

8.1.	Łapino	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi lokalne	
9.1.	Małkowo	GOI, OPR	Funkcje produkcyjne i usługowe	Zukowski Korytarz Inwestycyjny
9.2.	Małkowo	LOI	Usługi	
9.3.	Małkowo	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi lokalne	
10.1.	Miszewko	GOI, OPR	Funkcje produkcyjne i usługowe	Zukowski Korytarz Inwestycyjny W obrębie terenu obszar ograniczonego użytkowania
10.2.	Miszewko	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi lokalne	Uzupełnienie istniejącej zabudowy
11.1 11.II. 1.III.	Miszewo	GOI, OPR	Funkcje produkcyjne i usługowe	Zukowski Korytarz Inwestycyjny W obrębie terenu obszar ograniczonego użytkowania
11.2	Miszewo	GOI	Funkcje produkcyjne i usługowe	
11.3.	Miszewo	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi lokalne	
12.1.	Niestępowo	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi lokalne	
12.2.	Niestępowo	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi lokalne. Funkcje produkcyjne i usługowe	
13.1.	Otomino	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi lokalne.	
13.2.	Otomino	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcje produkcyjne i usługowe	

Zmiana nr I – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz

13.3.	Otomino	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacyjna, siedliska, usługi.	Razem z terenem 6.4. i 15.5. Opis w rozdz. IV.3.A.
--------------	----------------	------------	--	---

c.d. tekst pierwotny

14.1. 14.2.	Pępowo	GOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi lokalne. Funkcje produkcyjne i usługowe	
15.1. 15.2.	Przyjaźń	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi lokalne. Funkcje produkcyjne i usługowe	Wskazane funkcje obsługi rolnictwa

15.3. 15.4.	Przyjaźń	LOI	Zabudowa mieszkaniowa	
----------------	----------	-----	-----------------------	--

Zmiana nr I – dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz

15.5.	Przyjaźń	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacyjna, siedliska, usługi.	Razem z terenem 6.4. i 13.3. pis w rozdz. IV.3.A.
-------	----------	-----	---	--

Zmiana nr IV.1. – dla fragmentu wsi Przyjaźń

15.6.	Przyjaźń	LOI	Funkcje: US, ZP - tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej ZN, WS – teren zieleni i wód (wykluczone z zabudowy).	Opis w rozdz. IV.3.A.
-------	----------	-----	---	------------------------------

c.d. tekst pierwotny

16.1.	Rębiechowo	LOI	Funkcje produkcyjne i usługowe	Ograniczenia wynikające z sąsiedztwa lotniska
17.1.	Skrzeszewo	LOI	Funkcje produkcyjne i usługowe	Wskazane funkcje obsługi rolnictwa
17.2.	Skrzeszewo	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje produkcyjne i usługowe	
18.1.	Sulmin	LOI	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi lokalne. Funkcje produkcyjne i usługowe	
18.2.	Sulmin	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
18.3.	Sulmin	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
19.1.	Tuchom	GOI, OPR	Funkcje produkcyjne i usługowe	Zukowski Korytarz Inwestycyjny
19.2.	Tuchom	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi lokalne.	
19.3.	Tuchom	LOI	Funkcje produkcyjne i usługowe	
20.1.	Żukowo wieś	GOI	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna , usługi - centrum usługowe	
20.2.	Żukowo wieś	GOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi	
20.3.	Żukowo – wieś	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
21.1.	Żukowo miasto	GOI	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna – usługi	
21.2.	Żukowo–miasto	GOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , usługi - centrum usługowe	
21.3.	Żukowo–miasto	LOI	Funkcje produkcyjne i usługowe	
21.4.	Żukowo–miasto	LOI	Funkcje produkcyjne i usługowe	
21.5. 21.6 21.7.	Żukowo–miasto	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , usługi	
21.8. 21.9.	Żukowo–miasto	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
21.10.	Żukowo–miasto	LOI	Funkcje produkcyjne i usługowe	
21.11.	Żukowo–miasto	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	

21.12	Żukowo– miasto	LOI	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Projektowany OCK
-------	-------------------	-----	-------------------------------------	------------------

2. POTENCJALNE TERENY INWESTYCYJNE wymagające specjalnych polityk to tereny, na których może być prowadzona działalność inwestycyjna, z uwzględnieniem szczególnych uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych, które na tych terenach występują.

Jako tereny wymagające specjalnych polityk, wskazuje się tereny:

- 7.I. Leżno- stok po północnej stronie drogi krajowej nr 7. Zalecenia: ograniczenie zainwestowania z uwagi na duże spadki terenu, ekspozycję terenu; wprowadzenie pasów zieleni krajobrazowo – izolacyjnej oddzielających zespoły zabudowy.
- 11. II i 11.III. Miszewo – obszar ograniczonego użytkowania dla skrzyżowania drogi krajowej nr 20 z drogą powiatową nr 10212 w Miszewku. Wskazane ograniczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej w tym obszarze.
- 16.I. Rębichowo – środkowa część wsi. Teren położony w sąsiedztwie planowanej rozbudowy Portu lotniczego Gdańsk - TRÓJMIASTO – wskazane ograniczenie zainwestowania.
- 21.IV. Żukowo – Nowe Osiedle, obszar doliny. Wskazane funkcje zieleni i rekreacji. Ewentualna lokalizacja obiektów kubaturowych tylko we wschodniej części terenu, poza terenami o dużych spadkach.
- 21.V. Żukowo –centrum usług turystycznych w obrębie historycznego centrum. Wprowadzenie uzupełniającej zabudowy – na podstawie uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Wskazane przekształcenie istniejących funkcji mieszkaniowych i produkcyjnych na funkcje usługowe.
- 21.VI. Żukowo – park. Wskazane zagospodarowanie zbocza na funkcje parkowe.

3.UWARUNKOWANIA INWESTYCYJNE

- Dla terenów o gruntach słabonośnych, o wysokim i zmiennym poziomie wód gruntowych, o spadkach powyżej 12% - zamierzenia inwestycyjne związane z realizacją infrastruktury technicznej i obiektów kubaturowych, należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.
- Zgodnie z ustaleniami Strategii rozwoju gminy Żukowo, zabudowa na terenie gminy winna nawiązywać do form regionu Kaszubskiego.
Proponuje się ustalenie zasad i wytycznych dla nowej zabudowy, opartych o formy architektury regionalnej.
- Przejście nowych tras komunikacyjnych przez tereny leśne wymaga wykonania opracowań wariantowych
- Dla terenów istniejącego i planowanego zainwestowania wskazane jest wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości od lasu i zwartych zadrzewień 30 m – w OCK i 10 m w pozostałych terenach.
- Zabudowa terenów położonych w sąsiedztwie istniejących i planowanych gazociągów, linii energetycznych wysokich napięć wymaga uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych.
- Zabudowa terenów położonych w sąsiedztwie kabli telekomunikacyjnych wymaga uzgodnień z Telekomunikacją Polską S.A.
- Uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa Portu Lotniczego „Gdańsk – Trójmiasto” dla gminy Żukowo to: ograniczenia wysokości zabudowy; zakaz budowy w strefie do 5km od lotniska obiektów budowlanych, mogących stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego; lokalizowanie składowisk odpadów wymaga zgody organów administracji lotniczej (utworzony obszar ograniczonego użytkowania nie obejmuje obszaru gminy Żukowo).

IV.3.A.Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów – dla terenów objętych zmianą Studium –dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz.

Teren objęty opracowaniem wskazuje się jako potencjalny teren inwestycyjny, w grupie: „lokalnych ośrodków rozwoju” z przeznaczeniem na funkcje:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej,
- siedlisk rolniczych,
- usług – w rejonie przyległym do drogi gminnej nr 1045033.

Na rysunku nr 1. Studium, teren oznacza się symbolami:

6.4 - tereny położone na obszarze wsi Glińcz

13.3 - tereny położone na obszarze wsi Otomino

15.6. – tereny położone na obszarze wsi Przyjaźń.

Ustala się następujące wymogi dla kształtowania terenów przeznaczonych do zabudowy :

- zabudowę ukształtować w formie zespołów i grup zabudowy, z uwzględnieniem stanu własnościowego,

- jako bezinwestycyjne należy zachować tereny enklaw ekologicznych (obniżeń, torfowisk, zadrzewień śródpolnych, cennych zbiorowisk roślinnych) z powiązaniem ich z terenami zewnętrznymi o podobnych cechach,
- wzdłuż granicy terenów inwestycyjnych z terenem leśnym uwzględnić przebieg drogi dla celów ratowniczo – gaśniczych,
- planowana zabudowa winna zachować wglądy krajobrazowe na pobliskie tereny przyrodnicze i dalsze otwarte przestrzenie rolnicze,
- istniejącą sieć elektroenergetyczną przystosować do planowanego zagospodarowania.

Planowana zabudowa nie koliduje:

- ze śródlądowymi wodami powierzchniowymi stanowiącymi własność publiczną i istotnymi dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa, służącymi polepszeniu zdolności produkcyjnej gleby i ułatwieniu jej uprawy,
- z planowanymi do wykonania urządzeniami melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych,
- z utrzymaniem urządzeń melioracji wodnych podstawowych.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

Teren objęty opracowaniem wskazuje się jako potencjalny teren inwestycyjny, w grupie: „lokalnych ośrodków rozwoju” z przeznaczeniem na funkcje:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej,
- zabudowy usługowej (szczególnie wskazane funkcje obsługi różnych form ruchu turystycznego – bazy pobytovej, opieki zdrowotnej i społecznej, gastronomicznej, parkingów),
- obiektów produkcyjnych, magazynowych.

Dopuszcza się przeznaczenie terenów leśnych w obrębie działki nr 123/19 oraz terenów leśnych, dla których w obowiązującym MPZP wskazano funkcje usług turystyki i rekreacji – na cele nieleśne.

Na rysunku nr 1. zmiany Studium - teren oznacza się symbolem 3.2.

Wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- zabudowę ukształtować w formie zespołów i grup zabudowy z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania terenu, stanu własnościowego,
- dopuszcza się przeznaczenie gruntów leśnych na działce nr 123/19 na cele nieleśne – wyłącznie funkcje rekreacyjne, z dopuszczeniem zabudowy,
- wzdłuż granicy terenów inwestycyjnych z terenem leśnym uwzględnić przebieg dróg dla celów ratowniczo – gaśniczych,
- linia zabudowy winna wynosić minimum:
 - 12m od lasu
 - 10m od linii kolejowej lub 20m od terenu kolejowego,
- przy lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej należy uwzględnić wymogi przepisów odrębnych (podano w pkt II.14.).
- wykształcenie wewnętrznego układu komunikacyjnego, dla obsługi planowanych terenów inwestycyjnych – z wykluczeniem bezpośredniej obsługi z drogi wojewódzkiej,
- na etapie sporządzania planów miejscowych należy przeanalizować występowanie rejonów pagórkowatych, na których (w wypadku występowania przepuszczonych utworów piaszczystych), może wystąpić zagrożenie procesami denudacyjnymi, zwłaszcza erozją wodną i wietrzną – co należy uwzględnić przy zainwestowaniu i zabudowie tych terenów.

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

1. Obszar objęty zmianą Studium wskazuje się jako potencjalny teren inwestycyjny – oznaczony na rysunku zmiany Studium symbolem 15.6. ZP, US o przeznaczeniu:

US, ZP - tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej
ZN, WS – teren zieleni i wód.

2. Dla terenu przeznaczonego na funkcje sportowo – rekreacyjne - oznaczonego na rysunku Studium symbolem **US, ZP** ustala się następujące wymogi dla zagospodarowania terenu:

- a) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzonej;
- b) uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi kultury i oświaty, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, drogi;

- c) jako tereny wykluczone z zabudowy i zainwestowania należy zachować tereny enklaw ekologicznych (podmokłych obniżeń, torfowisk, zadrzewień, lasów, cennych zbiorowisk roślinnych) z powiązaniem ich pomiędzy sobą oraz z terenami o podobnych cechach położonym w sąsiedztwie;
- d) planowana zabudowa winna zachować wglądy krajobrazowe na pobliskie tereny przyrodnicze i dalsze otwarte przestrzenie rolnicze;
- e) zabudowę ukształtować w formie zespołów i grup zabudowy, w formie grupy budynków jak w siedlisku rolniczym;
- f) wzdłuż linii energetycznej 110 kV należy zachować pas techniczny o łącznej szerokości 40m; zagospodarowanie terenu w obszarze pasa technicznego linii elektroenergetycznej 110 kV winno być uzgodnione z gestorem sieci;
- g) wzdłuż linii energetycznej 220 kV należy zachować pas techniczny o łącznej szerokości 60m, w którym należy wykluczyć lokalizację zabudowy.
- h) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbywać się kosztem i staraniem inwestora.
- i) Projekty planów zagospodarowania uzgodnić: w zakresie sieci 110 kV z ENERGA – OPERTAOR S.A. Oddział w Gdańsku, w zakresie sieci 220 kV z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A., w zakresie sieci SN- 15 kV i nN- 0,4 kV z ENERGA – Operator S.A. Oddział Gdańsk, Zakład Dystrybucji Kartuzy.

3. Dla terenu przeznaczonego na funkcje zieleni i wód – oznaczonego na rysunku Studium symbolem „ZN,WS”, ustala się następujące wymagania dla zagospodarowania terenu:

- teren zachować jako w dotychczasowym użytkowaniu - wód i zieleni naturalnej, z możliwością urządzenia kąpieliska (w tym budowy pomostów) i prowadzenia ścieżek – teren wyłączony z zabudowy.

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

1. Teren objęty zmianą Studium wskazuje się do zalesienia oraz jako teren wyłączony z zabudowy.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo” w obszarze gminy Żukowo wskazane jest powiększenie terenów leśnych, poprzez wprowadzenie zalesień.

Teren oznacza się na rysunku nr 1 Studium symbolem „ZL”.

Celem zalesień jest:

- poprawa stanu ekologicznego lasów poprzez powiększanie ich powierzchni i zawartości,
- wzrost oddziaływania ekosystemów leśnych na funkcjonowanie i stan środowiska przyrodniczego,
- kształtowanie walorów krajobrazowych, zwłaszcza terenów rolniczych.

2. Przy wprowadzaniu zalesień należy:

- wprowadzać gatunki drzew i krzewów zgodnych z siedliskami,
- unikać zalesień geometrycznych – w rzędach (preferencje dla biogrup roślinności),
- zakazać wprowadzania zalesień:
- na terenach o niekorzystnych warunkach siedliskowych (np. tereny silnie hydrogeniczne, jak: torfowiska, bagna),
- na terenach przyległych ustalić granicę polno – leśną oraz ustalić szkodliwe oddziaływania na lasy przez różnorodne formy użytkowania i zagospodarowania przestrzeni.

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leżno.

Obszar objęty zmianą studium wskazuje się jako potencjalny teren inwestycyjny, w grupie: „lokalnych ośrodków rozwoju” z przeznaczeniem na funkcje:

- produkcyjne,
- bazy, składy, magazyny,
- usługi.

W obrębie terenu dopuszcza się lokalizację:

- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² do 2000 m² (powierzchnia sprzedaży w rozumieniu przepisów odrębnych),
- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, wymagających sporządzenia raportu oraz takich, dla których raport jest wymagany i może być wymagany.

Z uwagi na położenie obszaru w strefie ograniczeń inwestycyjnych lotniska „Gdańsk - Trójmiasto”, obróbie terenu wyklucza się lokalizację:

- obiektów handlowych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków, które mogą stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego”;
- „ograniczenia wysokości zabudowy od 200 do 280 m npm”.

Na rysunku nr 1. Studium - teren oznaczono symbolem 7.10.

IV.3.8.B. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy - dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Gliniec.

1. Dla planowanej zabudowy ustalono wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- minimalną wielkość działek budowlanych 900 m²,
- maksymalny procent zabudowy na działkach budowlanych 20 %,
- minimalny wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych: 50%,
- dla planowanej zabudowy należy ustalić wymogi w zakresie formy architektonicznej na podstawie form historycznych budynków kaszubskich: budynki o wysokości 1,5 kondygnacji, wysokość do 9m (do kalenicy), dach dwuspadowy o spadku w przedziale 40° - 45°

2. Jako tereny wyłączone z zabudowy ustala się:

- tereny stanowiące enklawy ekologiczne, to jest: terenów zadrzewionych, obniżen podmokłych i zatorfionych (obejmując grunty pochodzenia organicznego), cieków i ich bezpośredniego otoczenia,
- tereny leśne.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

1. Dla planowanej zabudowy ustalono wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- minimalną wielkość działek budowlanych: 700 m²,
- maksymalny procent zabudowy na działkach budowlanych: 20 %,
- minimalny wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych: 30%,

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- dla planowanej zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej ustalić wymogi w zakresie formy architektonicznej na podstawie form historycznych budynków kaszubskich: budynki o wysokości 1,5 kondygnacji, wysokość do 9m (do kalenicy), dach dwuspadowy o spadku w przedziale 40° - 45°
- dla planowanej zabudowy usługowej i produkcyjnej ustalić maksymalną wysokość do 9,0 m.

3. Jako tereny wyłączone z zabudowy wskazuje się tereny stanowiące elementy struktury przyrodniczej, enklawy ekologiczne oraz tereny, na których mogą wystąpić zagrożenia procesami przyrodniczymi, w tym:

- tereny leśne (nie dotyczy działki nr 123/19 i terenów, dla których w obowiązującym MPZP wskazano funkcje usług turystyki i rekreacji),
- tereny zadrzewione i zakrzaczone,
- tereny obniżone, podmokłe i zatorfione (występowania gruntów pochodzenia organicznego),
- ciek i ich bezpośrednie otoczenie.

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

1. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oznaczonych na rysunku zmiany Studium symbolem „US,ZP” ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- a) minimalną wielkość działek budowlanych 2000 m² (nie dotyczy działek dla infrastruktury technicznej);
- b) maksymalny procent zabudowy na działkach budowlanych 20 %;
- c) minimalny wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych: 60%;
- d) dla planowanej zabudowy należy ustalić wymogi w zakresie formy architektonicznej na podstawie form historycznych budynków kaszubskich: budynki o wysokości 1,5 kondygnacji, dach dwuspadowy o spadku w przedziale 40° - 45°, wysokość do 6 m (do kalenicy) – w strefie ochrony ekspozycji zespołu dworsko – parkowego w Przyjaźni i do 9m (do kalenicy) na pozostałym terenie.

2. Jako tereny wyłączone z zabudowy ustala się tereny oznaczone na rysunku nr 1 Studium symbolem „ZN,WS” ,

W obrębie terenu oznaczonego na rysunku nr 1 Studium symbolem „US,ZP” jako tereny wyłączone z zabudowy ustala się tereny:

- a) zadrzewień, zakrzaczeń, podmokłych obniżeń terenu jako wykluczonych z zabudowach,
- b) leśne,
- c) tereny położone w strefie ochronnej napowietrznej linii energetycznej 110 kV o łącznej szerokości 40m i w strefie ochronnej napowietrznej linii energetycznej 220 kV o łącznej szerokości 60m.

3. Warunki zainwestowania i zabudowy – do uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu:

- a) w związku z położeniem w sąsiedztwie gminy Żukowo lotniska cywilnego w Rębiechowie, w zagospodarowaniu terenu i zabudowie, wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100m nad poziom terenu, stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnego statków powietrznych muszą być uzgadniane z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego;
- b) wzdłuż napowietrznej linii energetycznej 110 kV uwzględnić pas techniczny o łącznej szerokości 40m (po 20m od osi linii);
- c) wzdłuż napowietrznej linii energetycznej 220 kV uwzględnić pas techniczny o łącznej szerokości 60m (po 30m od osi linii).

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Cały obszar objęty zmianą Studium stanowi teren wyłączony z zabudowy.

Zmiana nr V – dla fragmentu wsi Leżno.

1. Dla planowanej zabudowy ustalono wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) minimalną wielkość działek budowlanych: 1 000 m²,
- 2) maksymalny procent zabudowy na działkach budowlanych: 40 %,
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych: 20%.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dla planowanej zabudowy można należy ustalić maksymalną wysokość do 15m (nie dotyczy urządzeń i obiektów technologicznych),
- 2) mogą występować różnorodne formy dachów do 40°.

3. Warunki zainwestowania i zabudowy:

- 1) z uwagi na położenie terenu w zasięgu oddziaływania lotniska cywilnego w Rębiechowie, wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100m nad poziom terenu, stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnego statków powietrznych muszą być uzgadniane z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
- 2) w przypadku realizacji na w/w terenach objętych zmianą studium inwestycji generujących znaczny ruch samochodów, na etapie sporządzania MPZP należy wskazać na konieczność przebudowy skrzyżowań dróg gminnych z drogą krajową nr 7 klasy GP (zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz.115 – „budowa i przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia”;
- 3) po przebudowie drogi krajowej nr 7 do parametrów drogi klasy S obsługa terenów objętych zmianą studium odbywać się będzie wyłączenie za pośrednictwem węzłów drogowych;
- 4) z uwagi na planowaną budowę dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV po trasie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej, wzdłuż linii należy zachować pas techniczny o łącznej szerokości min 80m (po 40m w obie strony od osi linii). Zalesienie lub wprowadzenie zieleni w pasie technicznym może być przeprowadzone po uzgodnieniu z właścicielem sieci (PSE – Północ spółka z o.o., Bydgoszcz) który określi maksymalną wysokość drzew i krzewów;
- 5) wzdłuż napowietrznych linii energetycznych 110 kV należy zachować pas techniczny o łącznej szerokości 40m od osi linii; zagospodarowanie terenu w pasie technicznym winno być uzgodnione z gestorem sieci;
- 6) projekty planów zagospodarowania uzgodnić: w zakresie sieci 220 kV - z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi – Północ spółka z o.o. ul.Marszałka Focha 16, 85 950 Bydgoszcz; w zakresie sieci 110 kV – z ENRGA Operator SA Oddział w Gdańsku, ul. Marynarki Polskiej 130, 80 557 Gdańsk); w zakresie sieci SN-15 kV i nn - 0,4 kV – z ENRGA Operator SA Oddział w Gdańsku, Zakład Dystrybucji w Kartuzach;
- 7) linia zabudowy od lasu winna wynosić minimum 30 m, z uwagi na zapewnienie możliwość wystąpienia wiatrolomów i konieczność bezpieczeństwa osób przebywających w budynkach;
- 8) linia zabudowy od terenu kolejowego oraz warunki zagospodarowania przy terenie kolejowym winny być ustalone na podstawie przepisów odrębnych;

- 9) na terenach inwestycyjnych należy zachować cenny drzewostan, cenne drzewa narażone na uszkodzenia w trakcie prac budowlanych zabezpieczyć przed uszkodzeniem;
- 10) w obszarze wskazanym do zainwestowania wykształcić wewnętrzny układ komunikacyjny powiązany z drogą gminną nr 1045039 – z wykluczeniem obsługi z drogi krajowej nr 7;
- 11) zabudowę ukształtować w formie zespołów i grup zabudowy z uwzględnieniem docelowego zainwestowania terenu.

4. Jako tereny wyłączone z zabudowy wskazuje się: tereny stanowiące elementy struktury przyrodniczej:

- tereny zadrzewione,
- tereny zakrzaczone,
- oczka wodne.

IV.4. Obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wynikająca z potrzeb mieszkaniowych wspólnot samorządowych

1. Obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeb mieszkaniowych wspólnot samorządowych służyć mają:

- realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w celu: poprawy warunków zamieszkania obecnych mieszkańców (tj. rozbudowania mieszkań, powiększenia wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań / osobę);
- stworzeniu oferty mieszkaniowej i zapewnienie możliwości uzyskania samodzielności zamieszkiwania;
- Stworzeniu możliwości zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Jako obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej na terenie gminy ŻUKOWO wskazuje się tereny zlokalizowane w następujących rejonach inwestycyjnych:

BANINO: rejon 1.1 i rejon 1.2.; CHWASZCZYNO: rejon 4.1 i rejon 4.2; LEŻNO: rejon 7.1 i rejon 7.2.; rejon 7.5, rejon 7.9; PĘPOWO: rejon 14.1 i rejon 14.2; PRZYJAŻŃ: rejon 15.1; SKRZESZEWO: rejon 17.2;
WIEŚ ŻUKOWO: rejon 20.1 i rejon 20.2; MIASTO ŻUKOWO: rejon 21.1.

IV.5. Obszary do zorganizowanej działalności inwestycyjnej

1. Jako kryteria kwalifikacji terenów do zorganizowanej działalności inwestycyjnej przyjęto występowanie przynajmniej jednego z warunków:

- występowanie rozdrobnionej i mieszanej struktury własności gruntów, jeżeli układ przestrzenny i wielkość działek nie gwarantują racjonalnego i ekonomicznego rozwiązania przestrzennego, komunikacyjnego, inżynierskiego;
- wskazanie wykonania kompleksowych opracowań projektowych dotyczących: zasad podziału na działki budowlane i ustalenia zasad kształtowania zabudowy;
- wskazanie do wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej i drogi oraz wymagające finansowania ze strony gminy;
- wymagana kompleksowa realizacja, z uwagi na warunki lokalizacji, na potrzebę wyznaczenia terenów publicznych oraz ze względu na uwarunkowania krajobrazowe i usytuowanie w przestrzeni;
- wskazanie do ujęcia w obszarach aktywnej polityki gminy w zakresie rozwoju poszczególnych funkcji, w których rozwój będzie wspomagany przez gminę.

2. Tereny wskazane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej to tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługi w projektowanych rejonach inwestycyjnych: BANINO: rejon 1.3; BARNIEWICE: rejon 2.2; CHWASZCZYNO: rejon 4.4, rejon 4.5, rejon 4.6; GLIŃCZ: rejon 6.2.; LEŻNO: rejon 7.1 i 7.2; ŁAPINO: rejon 8.1; MAŁKOWO: rejon 9.3; MISZEWO: rejon 10.2; MISZEWO: rejon 11.2; NIESTĘPOWO: rejon 12.1, rejon 12.2; OTOMINO: rejon 13.1; PĘPOWO: rejon 14.2; PRZYJAŻŃ: rejon 15.1 i rejon 15.2; SKRZESZEWO: rejon 17.2; TUCHOM: rejon 19.2 i rejon 19.3; ŻUKOWO wieś: rejon 20.1., rejon 20.2, rejon 20.3, rejon 20.4, rejon 20.5; ŻUKOWO miasto: rejon 21.8, rejon 21.9, rejon 21.10 i rejon 21.11.

3. Tereny promocyjnego rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych – Żukowski Korytarz

Inwestycyjny: CHWASZCZYNO: rejon 4.1. (część zachodnia); MAŁKOWO: rejon 9.; MISZEWO: rejon 10.1; MISZEWO: rejon 11.1; PĘPOWO: rejon 14.1; TUCHOM: rejon 19.1.

4. Tereny wskazanego rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych – główne obszary inwestycyjne: BANINO: rejon 1.2; CZAPLE: rejon 5.1; MAŁKOWO: rejon 9.1; MISZEWO: rejon 10.1; MISZEWO: rejon 11.1; PĘPOWO: rejon 14.1; TUCHOM: rejon 19.1.

IV.6. Polityka przestrzenna, kształtowanie nowej jakości przestrzeni

IV.6.1. Obszary zabudowane, w tym wymagające przekształceń i rehabilitacji

- Istniejące w gminie obszary zabudowane obejmują: obszary skupionej zabudowy wiejskiej z zabudową siedliskową, jednorodziną, usługową, produkcyjną, obszary zabudowy siedliskowej, rolniczej – obszary te posiadają różny standard techniczny, architektoniczny i wyposażenia infrastrukturalnego, obiekty specjalne.
Główne założenia przekształceń istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej wynikają z przyjętych celów rozwoju i mają na celu: ochronę i wyeksponowanie walorów kulturowych - dla promocji i rozwoju gminy; poprawę warunków zamieszkania; przebudowę istniejących zasobów w dostosowaniu do aktualnych potrzeb i współczesnego modelu funkcjonowania gminy; poprawę jakości krajobrazu wiejskiego, likwidacja elementów dysharmonizujących krajobraz kulturowy.
poprawę jakości środowiska zamieszkania.
Jako obszary do przekształceń wskazane są:
- tereny poeksploatacyjne w BARNIEWICACH (2.B) i TUCHOM (19.B);
- rejon przyjeziorne w BORKOWIE (3.A), CHWASZYNIE (4.A), ŁAPINIE (8.A), TUCHOMIU (19.A), w ŻUKOWIE – ELŻBIETOWIE, w sąsiedztwie Borkowa (20.A).
- Tereny istniejącej zabudowy wskazane do wprowadzenia nowej jakości to: BANINO (1.A)– tereny zainwestowane w centrum Banina, położone po północnej stronie drogi powiatowej nr 10212; MISZEWO (11.A)- obszary zainwestowane w centrum Miszewo po zachodniej stronie skrzyżowania drogi krajowej nr 20 i drogi powiatowej nr 10212.
- Tereny historycznej zabudowy, wymagające przekształceń i rehabilitacji to: BANINO (1.B) - teren dawnego zespołu folwarcznego; BARNIEWICE (2.A) - teren dawnego zespołu dworsko – folwarcznego; CHWASZCZYNO (4.B) - historyczna wieś osadnicza; NOWY GLIŃCZ (6.A).– pozostałości założenia dworsko-parkowego; LEŻNO (7.A) - założenie dworsko – folwarczne z pałacem, parkiem i zabudowaniami gospodarczymi; ŁAPINO (8.B)– założenie dworsko-parkowe z pałacem, parkiem i zabudowaniami gospodarczymi; MAŁKOWO (9.A) - założenie dworsko-folwarczne i układ wsi; NIESTĘPOWO (12.A) historyczny układ wsi; PRZYJAŻŃ (15.A)– założenie dworsko – parkowe; ŻUKOWO - RUTKI (3.A i 21.A) – zespół zabudowy mieszkaniowej przy elektrowni Rutki; ŻUKOWO (21.B.) zespół historycznej wsi.

IV.6.1.A.Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji - dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr V-dla fragmentu wsi Leżno

Obszary nie występują w terenie objętym zmianą studium.

IV.7. Tereny wskazane do powiększenia zasobów komunalnych

Aktywne zarządzanie przez gminę przestrzenią i zapewnienie maksymalnego wpływu na zagospodarowanie terenów wymaga ze strony władz samorządowych działań w kierunku powiększenia zasobu gruntów komunalnych. Powiększenie zasobów może nastąpić poprzez wykupy lub zamiany gruntów.

Powiększenie zasobu gruntów komunalnych pozwoli na : stworzenie oferty terenowej gminy, wybór inwestorów „strategicznych” dla gminy.

IV.7.A. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Gliniec

Obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie opracowania będą:

- tereny dróg publicznych na terenach planowanej zabudowy,
- budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

Obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie opracowania będą:

- tereny dróg publicznych na terenach planowanej zabudowy
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej
- ewentualnie budowa zbiornika wód opadowych.

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

Cały obszar objęty zmianą Studium przeznaczony jest na inwestycje celu publicznego.

Planowane inwestycje mogą obejmować:

- obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
- obiekty o funkcji kultury i oświaty,
- zieleń urządzoną,
- drogi,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Na obszarze objętym zmianą Studium nie będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Zmiana nr V - dla fragmentu wsi Leżno

Obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie opracowania będą:

- tereny dróg publicznych na terenach planowanej zabudowy,
- tereny przebiegu sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej i lokalizacji takich urządzeń obsługujących teren objęty zmianą studium i tereny przyległe.

IV.7.B. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271) - dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Gliniec

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr V -dla fragmentu wsi Leźno

Obszary nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

IV.7.C. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych - dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Gliniec

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

Obszar opracowania położony jest przy pierwszorzędnej lokalnej linii kolejowej nr 201 Nowa Wielka Wieś – Gdynia oraz w sąsiedztwie lokalnej linii kolejowej miejscowego znaczenia nr 229 Pruszcz Gdański – Łeba (zgrożonej likwidacją).

Tereny kolejowe stanowią tereny zamknięte.

Wzdłuż terenów kolejowych należy uwzględnić strefy ochronne i warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych, to jest:

1. Ustawy z dnia 28 marca 2003r o transporcie kolejowym (Dz.U. nr 86 z 2003r poz.789),
2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004r w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz.U.nr 249 poz 2500),
3. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 z 2002r poz. 690).

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

Tereny nie występują w obszarze opracowania zmiany studium

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Tereny nie występują w obszarze opracowania zmiany studium

Zmiana nr V -dla fragmentu wsi Leźno

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny zamknięte.

Obszar objęty zmianą studium położony jest przy lokalnej linii kolejowej nr 234 Gdańsk Osowa – Gdańsk Kokoszki – Stara Piła.

Tereny kolejowe stanowią tereny zamknięte.

Wzdłuż terenów kolejowych należy uwzględnić strefy ochronne i warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych, to jest:

- Ustawy z dnia 28 marca 2003r o transporcie kolejowym (Dz.U. nr 86 z 2003r poz.789),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r.w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony

- akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz.U.nr 249 poz 2500),
- = Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 z 2002 r. poz. 690).

IV.7.D. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie- dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Gliniec

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

Zmiana nr V-dla fragmentu wsi Leźno

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary problemowe.

IV.8. Obszary rolnicze, w tym wykluczone z zabudowy

1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna gminy ŻUKOWO stanowi jedną z głównych form użytkowania i zagospodarowania obszaru gminy. Rolnicza przestrzeń produkcyjna obejmuje: obszary rolnicze pozbawione zabudowy i obszary rolniczo – osadnicze.

Obszary rolnicze winny być wykorzystywane do produkcji rolniczej (upraw i hodowli) oraz produkcji ogrodniczej i sadowniczej (wykorzystanie rynków zbytu aglomeracji gdańskiej) oraz do produkcji wierzby energetycznej.

Na terenach rolniczych postuluje się, ze względu na sąsiedztwo cennych przyrodniczo terenów , wprowadzenie i popularyzowanie zasad rolnictwa „ekologicznego” , zgodnie z zasadami ekorozwoju, w tym między innymi:

- ograniczenie stosowania nawozów mineralnych i środków ochrony roślin w strefach sąsiadujących z ciekami i zbiornikami wodnymi
- stosowanie w jak najszerzym stopniu nawozów
- wykluczyć hodowlę bezściolową , nie stosowanie gnojowicy do nawożenia gleb
- ograniczenie wielkość hodowli zwierząt gospodarskich do pojemności nawozowej gleb i arealu pól uprawnych
- rozwijanie zintegrowanych metod ochrony roślin, przy wykorzystaniu agrotechniki, biologicznych i chemicznych środków o szybkim rozkładzie w środowisku.

2. W celu wzbogacania środowiska przyrodniczego i zróżnicowania ekologicznego, proponuje się wprowadzenie następujących zasad kształtowania krajobrazu rolniczego:

- kształtowanie struktury krajobrazu rolniczego w sposób stymulujący wzrost różnorodności biologicznej (zróżnicowanie warunków siedliskowych roślin, stworzenie warunków ostożowych dla zwierząt). Służyć temu mają: zadrzewienia śródpolne, zalesienia, drobne zbiorniki wodne, itp.
- utrzymanie oczek wodnych i mokradeł oraz zachowanie wokół nich pasa terenu nieornego, w celu umożliwienia rozwoju naturalnych zbiorowisk roślinnych
- zachować w dolinach rzek i obniżeniach terenu gospodarkę łąkową

- ochrona zadrzewień śródpolnych, zwiększenia ich powierzchni poprzez umożliwienie naturalnego ich rozwoju na miedzach, wokół oczek wodnych i innych obszarach nie nadających się do uprawy rolniczej.
- ochrona torfowisk w kompleksach pól i łąk, ochrona łąk i mokradeł
- rekultywacja drobnych terenów zdewastowanych, zgodnie z zasadą kształtowania zróżnicowanych warunków środowiskowych.

3. Obszary rolniczo – osadnicze obejmują tereny położone poza głównymi i lokalnymi obszarami inwestycyjnymi, poza obszarami leśnymi i poza obszarami z różnych względów wykluczonymi z zabudowy. W obrębie tych obszarów (poza terenami wykluczonymi z zabudowy), dopuszcza się wprowadzenie zainwestowania o funkcjach: mieszkaniowych, jednorodzinnych, rekreacyjnych, usługowych (w tym sportowych i rekreacyjnych), produkcyjnych, magazynowych, gospodarczych związanych z funkcjami rolniczymi i nierolniczymi, siedlisk rolniczych i innych związanych z infrastrukturą techniczną i urządzeń specjalnych.

Postuluje się wprowadzanie nowej zabudowy według następujących zasad:

- lokalizacja zabudowy przy istniejących drogach, w sposób nawiązujący do układu zabudowy historycznej siedlisk rolniczych i folwarków
- wprowadzenie w otoczeniu zabudowy zieleni wielowarstwowej w formie grup drzew i krzewów
- wydzielanie działek o powierzchni min 1 200 m²
- zachowanie wglądów - panoram krajobrazowe obszarów rolniczych, dolin rzecznych
- intensywność zabudowy nie powinna przekraczać 25 %
- preferowane winny być budynki parterowe, z poddaszem użytkowym o formach nawiązujących do architektury regionu kaszubskiego (wysokość posadowienia parteru: do 70 m ponad poziom terenu, wysokość do kalenicy: do 10 m)
- w obrębie siedlisk rolniczych dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich o wielkości obsady zwierząt do 100 DJP. Powyżej tej wielkości należy przyjąć zasadę lokalizacji budynków inwentarskich w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- przy lokalizacji obiektów należy uwzględnić warunki podane w rodz. IV. (Uwarunkowania inwestycyjne).

4. Jako obszary wykluczone z zabudowy wskazuje się:

- Obszary wskazane do intensywnej produkcji rolnej - obszary o dużym potencjale agroekologicznym położone w rozległych obszarach rolniczych, poza głównymi pasami inwestycyjnymi. Jako rejonów predysponowane do utrzymania użytkowania rolniczego wskazano: środkową część wsi Leźno, północną część wsi Małkowo, zachodnią część wsi Żukowo, środkową część wsi Przyjaźń, południową część wsi Skrzyszewo, północną część wsi Sulmin.
- Obszary wskazane do produkcji wierzby energetycznej – wskazane na terenach zagrożenia powodziowego (poza terenami cennymi przyrodniczo objętymi ochroną), na terenach niewykorzystanych rolniczo lub częściowo wykorzystane jako łąki, na terenie wsi: Pępowo – w części południowej, pomiędzy linią kolejową i granicą wsi; Rębiechowo – w północnej części wsi; Żukowo wieś – pomiędzy linią kolejową i terenami leśnymi; przy granicy wsi Rębiechowo – Banino i Czaple – Pępowo.

5. Jako obszary wyłączone z zainwestowania i zabudowy, z uwagi na ochronę walorów przyrodniczych, wskazuje się:

- tereny położone w rezerwatach i obszarach projektowanych użytków ekologicznych
- tereny położone w sąsiedztwie pomników przyrody, pomnikowych okazów drzew, grup starodrzewu – w odległości min 15 m od drzew.
- obszary korytarzy ekologicznych dolin rzecznych (za wyjątkiem terenów istniejącej zabudowy i obszarów brzegowych (skrajnych))
- strefy brzegowe jezior poza obszarami zwartej zabudowy, w odległości do 100 m od brzegów
- tereny leśne i semileśne, zadrzewienia, zakrzaczenia
- tereny hydrogeniczne, mokradła, torfowiska, bagna
- jeziora o powierzchni do 3,00 ha proponuje się wyłączyć z użytkowania rekreacyjnego
- tereny wskazane do wzmocnienia systemu osnowy ekologicznej
- obszary zagrożenia powodziowego i zmeliorowane
- tereny bezpośrednio przyległe do lasów (z zachowaniem pasa dostępu do lasu o szerokości ok. 4m).

6. Ponadto, z zabudowy wyłącza się:

- obszary obiektów archeologicznych o własnej formie krajobrazowej, tj kurhany i osady i osady - wpisane do rejestru zabytków.

- otoczenia cieków i jezior które wymagają zapewnienia swobodnego dostępu do wód , zgodnie z art. 27 i 28 Ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r, to jest:
- obszary położone w strefie ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wody OSOWA.

IV.9. Obszary leśne

1. Na obszarze gminy ŻUKOWO tereny leśne zajmują około 3 375ha ha, to jest około 20 % powierzchni gminy.
Najbardziej wartościowe lasy położone są w południowo – wschodniej części gminy , stanowiące część kompleksu lasów Wysoczyzny Gdańskiej. Lasy te objęte są ochroną jako „ Przywidzki Obszar Chronionego Krajobrazu” i „Otomieński Obszar Chronionego Krajobrazu”.
2. Na terenie gminy Żukowo wskazane jest powiększenie terenów leśnych , poprzez wprowadzenie zalesień w celu: poprawy stanu ekologicznego lasów poprzez powiększanie ich powierzchni i zawartości; wzrostu oddziaływania ekosystemów leśnych na funkcjonowanie i stan środowiska przyrodniczego; kształtowanie walorów krajobrazowych, zwłaszcza terenów rolniczych.
3. Tereny predysponowane do zalesień:
 - grunty rolne klasy VI i VIz, uprawy nieopłacalne ze względów ekonomicznych – zalesianie tych terenów także jest nieopłacalne z powodu małego przyrostu masy drzewnej , warto je jednak zalesiać ze względu na walory ekologiczne i krajobrazowe
 - użytki litogeniczne (jałowe siedliskowo, piaszczysto – żwirowe, przesuszone tereny z ubogą roślinnością – uwarunkowania opłacalności j.w.)
 - tereny zdewastowane antropogeniczne
 - tereny stref ochronnych obiektów uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi
 - otoczenie zainwestowania szpecącego krajobraz (maskująca rola lasu)
 - tereny korytarzy ekologicznych, ze względu na wskazane wzmocnienia osnowy ekologicznej obszaru
 - zbocza i skarpy zagrożone erozją wodną
 - obszary hydrogeologiczne

Ogólne zasady zalesień:

- wprowadzanie gatunków drzew i krzewów zgodnych z siedliskami,
- unikanie zalesień geometrycznych – w rzędach (preferencje dla biogrup roślinności),
- wprowadzanie zalesień na przedpolach widokowych i krajobrazowych powinno być poprzedzone opracowaniem studiów krajobrazowych.

IV.9.A. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej - dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz

Teren objęty zmianą Studium wskazany jest do przeznaczenia na cele nierolnicze, z zachowaniem jako tereny bezinwestycyjne:

- terenów stanowiących enklawy ekologiczne, to jest: terenów zadrzewionych, obniżeń podmokłych i zatorfionych (obejmując grunty pochodzenia organicznego), cieków i ich bezpośredniego otoczenia,
- terenów leśnych,

Do czasu zainwestowania, na terenach upraw rolnych należy prowadzić gospodarkę rolną zgodnie z miejscowymi warunkami glebowymi i klimatycznymi.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

Teren opracowania wskazany jest do przeznaczenia na cele nierolnicze.

W użytkowaniu rolniczym należy zachować tereny stanowiące enklawy ekologiczne (opisane w pkt. II.3.) oraz tereny leśne w użytkowaniu leśnym (za wyjątkiem działki nr 123/19 oraz terenów, dla których w obowiązującym MPZP wskazano funkcje usług turystyki i rekreacji) .

Do czasu zainwestowania, na terenie opracowania należy prowadzić gospodarkę rolną zgodnie z miejscowymi warunkami glebowymi i klimatycznymi.

W obrębie terenów leśnych należy prowadzić gospodarkę rolną zgodnie z „Planem urządzania lasu”.

Teren objęty zmianą Studium wskazany jest do przeznaczenia na cele nierolnicze, z zachowaniem jako tereny bezinwestycyjne:

- terenów stanowiących enklawy ekologiczne, to jest: terenów zadrzewionych, obniżeń podmokłych i zatorfionych (obejmując grunty pochodzenia organicznego), cieków i ich bezpośredniego otoczenia,
 - terenów leśnych,
- Do czasu zainwestowania, na terenach upraw rolnych należy prowadzić gospodarkę rolną zgodnie z miejscowymi warunkami glebowymi i klimatycznymi.

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

Teren objęty zmianą Studium wskazany jest do przeznaczenia na cele nierolnicze, z zachowaniem jako tereny wyłączone z zabudowy:

- terenów oznaczonych na rysunku nr 1 Studium symbolem „ZN,WS” o funkcji zieleni i wód powierzchniowych.

Do czasu zainwestowania terenów na cele ustalone w Studium, na terenach rolniczych (poza nieużytkami) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodnie z miejscowymi warunkami glebowymi i klimatycznymi.

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Teren objęty zmianą Studium wskazany jest do przeznaczenia na cele leśne z zachowaniem jako teren wykluczony z zabudowy.

Do czasu zalesienia, na terenach upraw rolnych należy prowadzić gospodarkę rolną zgodnie z miejscowymi warunkami glebowymi i klimatycznymi.

Zasady zalesień według ustaleń podanych w pkt.V.2.1.

Zmiana nr V - dla fragmentu wsi Leźno

Obszar objęty zmianą Studium wskazany jest do przeznaczenia na cele nierolnicze, z zachowaniem jako tereny wyłączone z zabudowy terenów stanowiących elementy struktury przyrodniczej:

- tereny zadrzewione,
- tereny zakrzaczone,
- oczka wodne.

Do czasu zainwestowania terenów rolniczych na cele ustalone w zmianie Studium, na terenach tych należy prowadzić gospodarkę rolną zgodnie z miejscowymi warunkami glebowymi i klimatycznymi.

V. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI, W TYM TERENY DLA WYTYCZENIA ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

V.1. Układ drogowy

1. Do najważniejszych projektowanych elementów w zakresie układu zewnętrznego należą:

- północny korytarz transportowy (Trójmiasto-Słupsk- Koszalin-Szczecin) z drogą krajową nr S6 i linią kolejową nr 202, z Trasą „Via Hanseatica”, która na odcinku pomiędzy Trójmiastem a Lęborkiem nazywana jest „Trasą Lęborską”, (trasa przebiega przez północne tereny gminy Żukowo)
- regionalny korytarz transportowy - korytarz pojezierny (Trójmiasto – Kościerzyna – Bytów - Miastko), który tworzy droga krajowa nr 20 i linia kolejowa nr 201
- port lotniczy Gdańsk – Trójmiasto, planowany do dalszego rozwoju, jako jednego z trzech głównych portów zapasowych (klasy 4E) dla Warszawy
- planowana zmiana przebiegu ulic Kartuskiej i Nowatorów, które mają zastąpić trasę wylotową w ciągu ulicy Słowackiego, na obszarze projektowanej rozbudowy lotniska.

2. Podstawowy układ dróg gminy tworzyć będą:

- droga krajowa nr 7 (Żukowo – Gdańsk – Warszawa – Chyżne), klasy GP.
- droga krajowa nr 20 (Gdynia – Żukowo – Kościerzyna – Miastko – gr. województwa), klasy GP
- „Trasa Lęborska” droga krajowa nr 6, klasy S.
- droga wojewódzka nr 211 (Żukowo – Stara Dąbrowa), klasy G.
- droga wojewódzka nr 218 (Gdańsk – Wejherowo) klasy Z.

3. Do planowanych zamierzeń w zakresie dróg krajowych i wojewódzkich na obszarze Gminy Żukowo należą:

- budowa „Trasy Lęborskiej” w ciągu drogi krajowej nr S 6, z węzłem dwupoziomowym na skrzyżowaniu z drogą krajową nr 20.

Przebieg tej drogi na obszarze gminy przedstawiony jest w dwóch wariantach: wariant I – w kierunku gminy Szemud, wariant II – w kierunku Gdyni.

Wariantem preferowanym w Studium jest wariant I - (zaopiniowany negatywnie przez Zarząd Gminy Szemud).

- rozbudowa i modernizacja drogi krajowej nr 20 poprzez:

budowę drugiej jezdni na odcinku od granicy Gdyni do Żukowa i przebudowę skrzyżowań z drogą wojewódzką, drogami powiatowymi i gminnymi, budowę obwodnicy Żukowa (z dwoma wiaduktami nad liniami kolejowymi) i skrzyżowaniami jednopoziomowymi z drogą krajową nr 20 i drogą krajową nr 7, budowa obwodnicy Chwaszczyna (ze skrzyżowaniem jednopoziomowym z drogą krajową nr 20), modernizację odcinka Żukowo – Kościerzyna, modernizacja drogi krajowej nr 7: budowa drugiej jezdni na odcinku od granicy Gdańska do Żukowa, modernizacja drogi wojewódzkiej nr 211 na odcinku Żukowo - Kartuzy, modernizacja drogi wojewódzkiej nr 218 na odcinku Wejherowo – Chwaszczyno.

Wstępnie rozważana jest realizacja nowej trasy drogi krajowej nr 20 od węzła na obwodnicy Żukowa do węzła na obwodnicy Chwaszczyna.

Wokół skrzyżowań drogi krajowej nr 20 z drogą powiatową nr 10212 (w Miszewie) i z drogą powiatową nr 10258 (w Miszewie) planowane jest utworzenie obszarów ograniczonego użytkowania.

Odcinki dróg krajowych i wojewódzkich na obszarach Żukowa i Chwaszczyna powinny być poddawane modernizacji pod kątem uspokojenia ruchu (budowa rond na wlotach do obszaru zabudowy, modernizację skrzyżowań - wyposażenie ich w urządzenia dla pieszych, zatoki autobusowe, ewentualnie w sygnalizację świetlną).

- Układ dróg powiatowych tworzą drogi: nr 10209 Miszewo – gr. gminy (Cieczewo); nr 10211 Leżno – gr. gminy (Przodkowo); nr 10212 granica gminy (Gdańsk) – Miszewo; nr 10213 Rębiechowo – Tuchom; nr 10214 Żukowo – granica gminy (Smółdzino - Kobysewo); nr 10215 Borkowo – gr. gminy (Sitno); nr 10255 Borowo – Babi Dół; nr 10256 Babi Dół – granica gminy (Marszewska Góra); nr 10257 Lniska – granica gminy (Kolbudy Dolne); nr 10258 Przodkowo – Leżno; nr 10257 – Sulmin – granica gminy (Gdańsk).

Po wybudowaniu obwodnic, drogami powiatowymi staną odcinki drogi nr 20 przechodzące przez Żukowo i Chwaszczyno.

Drogi powiatowe wymagają poprawy standardu nawierzchni drogowych.

W celu poprawy powiązań lokalnych oraz stworzenia możliwości innego przejazdu z Gdańska w kierunku Kościerzyny, proponuje się:

- powiązanie nowym odcinkiem drogi powiatowej dróg: nr 255 i nr 256, po trasach dróg gminnych nr 1045053 i 1045047 - droga ta stanowiłaby też trasę turystyczną.

UWAGA: Opinia negatywna Starostwa Powiatowego w Kartuzach (pismo l.dz. B.732-18/2006/MK z dnia 2006-05-16) do zmiany Studium dla fragmentu wsi Przyjaźń (zmiana nr IV.1.) dla proponowanego rozwiązania.

- Drogi gminne

W celu poprawy powiązań gminy Żukowo z terenami Aglomeracji Gdańskiej oraz powiązań wewnętrznych, proponuje się:

- modernizację drogi gminnej nr 1045009 dr. powiatowa 211 – Czapple – gr. gminy (Bysewo)
- nr 1045002 Barniewice – gr. gminy (Klukowo)
- przebudowę skrzyżowań dróg gminnych z drogą krajową nr 20 wymagające to:
Budowa obwodnicy miasta Żukowa wymagać będzie zmian w układzie dróg gminnych:
zmieniona zostanie klasyfikacja drogi krajowej nr 20 na odcinku przebiegającym przez Żukowo miasto na drogę gminną; od strony południowej od skrzyżowania z projektowaną obwodnicą Żukowa, przez centrum miasta i Nowe Osiedle do skrzyżowania z obwodnicą na północ od Żukowa.

- Drogi lokalne na terenie miasta Żukowa.

Rozbudowa terenów inwestycyjnych na terenie miasta Żukowo wymaga realizacji układu drogowego i utrzymania rezerw dla rozwiązań docelowych.

Główny układ uliczny na terenie miasta Żukowa tworzyć będą:

- ulica Gdyńska – po budowie obwodnicy miasta Żukowa
- ulica Kościarska - po budowie obwodnicy miasta Żukowa
- ulica Gdańska – od skrzyżowania z ulicą Kościarską - droga wojewódzka, połączenie z obwodnicą miasta Żukowa
- ulica Armii Krajowej – projektowane rondo na skrzyżowaniu z ulicą Gdyńską – przedłużenie ulicy w kierunku wschodnim z powiązaniem z obwodnicą
- Przejście nowych tras komunikacyjnych przez tereny leśne wymaga wykonania opracowań wariantowych.

V.1.A. Kierunki rozwoju komunikacji dla terenów objętych zmianami Studium - dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz

- obsługa komunikacyjna terenów inwestycyjnych - od drogi gminnej nr 1045033 (prowadzącej ze wsi Glińcz do wsi Przyjaźń);
- wzdłuż trasy drogi gminnej nr 1045033 planuje się lokalną trasę ścieżki rowerowej, prowadzącą ze Skrzyszewa przez Glińcz, Przyjaźń do Otomina.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

W zakresie komunikacji ustala się:

- obsługa komunikacyjna terenów inwestycyjnych poprzez drogi lokalne i dojazdowe powiązane z drogą wojewódzką nr 211, Nowa Dąbrowa – Sierakowice – Kartuzy - Żukowo; rozmieszczenie zjazdów i skrzyżowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wyklucza się bezpośrednią obsługę działek z drogi wojewódzkiej.
- wzdłuż południowo – zachodniej granicy terenu należy przeprowadzić ścieżkę rowerową, prowadzącą od drogi wojewódzkiej w kierunku południkowo – wschodnim (do Rutek – Żukowa).

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

1. W zakresie komunikacji ustala się:

- obsługa komunikacyjna terenów inwestycyjnych - od dróg gminnych nr 1045053 i 1045044,
- wzdłuż trasy drogi gminnej nr 1045044 planuje się lokalną trasę ścieżki rowerowej, prowadzącą do Przyjaźni i Żukowa.

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

W zakresie komunikacji ustala się:

- obsługa komunikacyjna terenu - od drogi powiatowej nr 10255 oraz drogami wewnętrznymi i przeciwpożarowymi.

Zmiana nr V-dla fragmentu wsi Leżno

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego zmianą studium następować winna od drogi gminnej nr 1045039, która powiązana będzie z drogą krajową nr 7.

Planowany układ komunikacyjny winien uwzględniać powiązania komunikacyjne z obszarem planowanej zabudowy w obrębie terenu oznaczonego na rysunku nr 1 studium nr 7.6.

W przypadku realizacji na w/w terenach objętych zmianą studium, inwestycji generujących znaczny ruch samochodów, na etapie sporządzania MPZP należy wskazać na konieczność przebudowy skrzyżowań dróg gminnych z drogą krajową nr 7 klasy GP (zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz.115 – „budowa i przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia”.

Po przebudowie drogi krajowej nr 7 do parametrów drogi klasy S obsługa terenów objętych zmianą studium odbywać się będzie wyłącznie za pośrednictwem węzłów drogowych.

W obszarze objętym zmianą studium dopuszcza się wydzielenie dróg publicznych i dróg wewnętrznych, obsługujących tereny inwestycyjne.

V.2. Układ kolejowy

1. Układ linii kolejowych tworzą:

- **linia nr 201** : Gdynia – Żukowo – Kościerzyna – Nowa Wieś Wielka (linia pierwszorzędna, lokalnego znaczenia); na obszarze gminy znajdują się przystanki: Rębichowo, Pępowo Kartuskie, Żukowo Wschodnie, Borkowo, Babi Dół
- **linia nr 229**: Stara Piła – Żukowo
- **linia nr 234**: Osowa – Kokoszki – Stara Piła.

2. Realizacja założeń dotyczących rozwoju układu transportowego gminy, jako węzła integracyjnego,

wymagać będzie: utrzymania obecnie funkcjonujących linii; uruchomienie przewozów regionalnych o długości przewozów, częstotliwości i czasie dostosowanym do potrzeb i podniesienia atrakcyjności przewozów kolejowych; opcjonalnie, odtworzenie linii wiążącej aglomerację tzw. "linii kokoszkowej" z przedłużeniem jej co najmniej do Żukowa (trasa proponowana w Studium Uwarunkowań Gdańska).

3. W celu podniesienia konkurencyjności przewozów kolejowych względem użytkownika samochodu osobowego niezbędne jest:
- wprowadzenie zmian jakościowych w obsłudze pasażerów, także na liniach przechodzących przez gminę Żukowo.
 - skrócenie czasu dojazdu z ośrodków regionalnych województwa do aglomeracji trójmiejskiej , co wymaga poprawy stanu technicznego linii kolejowej nr 201 Kościerzyna – Gdynia.
 - na terenie gminy, potencjalnym, lokalnym węzłem integracyjnym może stać się Żukowo – dworzec kolejowy Żukowo – Wschód.

Zmiana V.

Linia kolejowa nr 234 relacji: Gdańsk Osowa – Gdańsk Kokoszek – Stara Piła nie jest planowana do rozbudowy.

V.3. Infrastruktura rowerowa

1. MIEDZYREGIONALNA TRASA ROWEROWA

Przewiduje się przeprowadzenie przez obszar gminy Żukowo trasy międzyregionalnej ścieżki rowerowej biegnącej:

- od strony Kartuz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 211 oraz wzdłuż południowej granicy Borkowa przez teren wsi Glińcz i miasta Żukowa, następnie w kierunku Chwaszczyna wzdłuż dróg gminnych nr 1045014, 1045004, 1045006 i dalej w kierunku Gdyni
- z gminy Przodkowo w kierunku Gdańska przez wsie Miszewo, Banino, Rębiechowo wzdłuż drogi powiatowej nr 10212.

2. LOKALNA TRASA LOKALNA

Proponuje się przeprowadzenie przez obszar gminy Żukowo następujących tras rowerowych połączonych z trasami międzyregionalnymi:

- od strony Kościerzyny wzdłuż drogi krajowej nr 20 do Żukowa i wzdłuż drogi gminnej nr 1045056 w stronę wsi Smołdino
- z Kościerzyny przez Glińcz i Otomino wzdłuż drogi gminnej nr 1045035 do Przyjaźni, dalej wzdłuż dróg gminnych 1045044 i 1045045 przez Przywidzki OCHK i Skrzyszewo w kierunku Skrzyszewskiej Góry i Kościerzyny
- przez Łapino i Sulmin, jako część ścieżki rowerowej „Kolbudy – Żukowo – Somonino – Przywidz” (wniosek Stowarzyszenia Przemysłowo – Handlowego w Kolbudach)
- z Barniewic w kierunku gminy Szemud wzdłuż drogi gminnej nr 1045012, po północnej stronie Jeziora Tuchomskiego do Chwaszczyna

VI. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH BĘDĄ STOSOWANE INDYWIDUALNE I GRUPOWE SYSTEMY OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW

VI.1. Zaopatrzenie w wodę

1. Ogólny bilans wody wszystkich ujęć wiejskich jest dodatni i wynosi + 24,1 m³/h, stan ujęć jest jednak daleko niezadawalający.
2. Realizacja programu rozwoju gminy wymagać będzie rozbudowy ujęć, modernizacji praktycznie wszystkich stacji wodociągowych i rozbudowy sieci wodociągowych.
W tej sytuacji wskazuje się, jako racjonalny wariant koncentracji wodociągów, w oparciu o następujące zasady:
 - ujęcia wody w Chwaszczynie, Leźnie, Małkowie, Pępowie i Przyjaźni – wskazane są do rozbudowy, do wydajności niezbędnej dla zaspokojenia perspektywicznych potrzeb gminy;
Proponuje się połączenie tych ujęć siecią wodociągową, zaprojektowaną tak, aby zapewniała ona równocześnie możliwości współpracy ww. ujęć i przesył wody do terenów rozwojowych;
 - ujęcia wody w Baninie, Łapinie, Niestępowie, Skrzyszewie, Sulminie proponuje się do wyłączenia z eksploatacji i potraktowanie ich jako rezerwowych.

Istnieje też możliwość wykorzystania do zaopatrzenia wodę ujęcia „Osowa „ w Chwaszczynie.

- wskazana jest sukcesywna wymiana około 70 km sieci wykonanych z rur azbestowo – cementowych.
- zapotrzebowanie wody (= ilość ścieków) dla zakładanego programu inwestycyjnego na rok 2017 Q = 4755 m³/d.

VI.2.Odprowadzenie ścieków sanitarnych

1. W chwili obecnej, odsetek ludności korzystającej z kanalizacji wynosi:

- w mieście Żukowo : 24,4 % (średnio w województwie odsetek ten wynosi 88%)
- na terenach wiejskich ok. 3,0 %, (średnio w województwie odsetek ten wynosi 18%)
- w tym 0 % w gospodarstwach rolnych (średnio w województwie odsetek ten wynosi 7%)
- ogólne długości sieci kanalizacyjnej wynoszą: w mieście ok. 12,0 km, na terenach wiejskich ok. 11,0 km.
- zorganizowane systemy kanalizacyjne istnieją: na części terenów miasta Żukowa, na części , terenów wsi Banino, Borkowo i Leżno. Ścieki z systemów kanalizacyjnych Żukowa, Borkowa i Banina odprowadzane są poprzez przepompownie za pośrednictwem rurociągu „Żukowo – Bysewo” do kolektora „Morena” i dalej do oczyszczalni „Wschód” w Gdańsku.
Ścieki z Leżna poprzez przepompownie odprowadzane są do oczyszczalni ścieków w Leżnie. Oczyszczalnia ta nie spełnia obowiązujących wymogów w zakresie redukcji zanieczyszczeń i powinna być zlikwidowana.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych zakłada się:

- odprowadzenie ścieków do kolektora MORENA z miejscowości:

1/ Chwaszczyno - w kierunku Osowy; z uwagi na planowany, znaczny rozwój Chwaszczyna, konieczne będzie sprawdzenie przepustowości rurociągu tłocznego i ewentualne zwiększenie jego średnicy;

2/ Banino i Pępowo - do rurociągu tłocznego „Żukowo – Bysewo”; rurociąg ten nie będzie w stanie przyjąć zwiększonej ilości ścieków i konieczna będzie budowa drugiej nitki;

3/ Leżna i Lnisk - do kolektora „Morena”;

4/ Tuchom, Nowy Tuchom, Barniewice, Miszewo, Miszewko i Rębiechowo - do planowego układu łączącego Osowę z kolektorem „Morena”;

5/ Małkowo - do rurociągu tłocznego „Żukowo – Bysewo” przez Pępowo;

- odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Przyjaźni z miejscowości:

6/ Łapino, Skrzyszewo, Przyjaźń.

- odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Przyjaźni lub wariantowo do kolektora „MORENA” z miejscowości:

7/ Babi Dół, Glińcz, Otomino, Niestępowo, Widlino, Sulimn.

UWAGA: dla gminy ŻUKOWO należy opracować koncepcję i program realizacji gospodarki wodno – ściekowej.

4. Rozwiązania etapowe i zasady obsługi terenów, na których dopuszcza się indywidualne i grupowe oczyszczanie ścieków

- Indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków dopuszcza się dla rozproszonej zabudowy, oddalonej od głównych tras kanalizacji sanitarnej, dla których realizacja sieci kanalizacji sanitarnej jest nieopłacalna ekonomicznie i technicznie – powyższe ustalenie nie dotyczy terenów położonych w strefie ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wody STRASZYN.

- Dla terenów tych, oraz etapowo do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się:

- odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników szczelnych bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia odbioru ścieków.
- odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków, z odprowadzeniem wód do cieków (z zachowaniem obowiązujących przepisów) lub do gruntu (o ile warunki gruntowo – wodne na to pozwalają).

Po realizacji wiejskiej kanalizacji sanitarnej istniejące zbiorniki należy zlikwidować .

VI.3.Odprowadzenie ścieków opadowych i regulacja stosunków wodnych

1. Układ hydrograficzny gminy tworzą: rzeka Radunia oraz jej dopływy: Supina i Strzelenka. W dolinach tych rzek występują miejscami obszary podmokłe i zmeliorowane, odwadniane rowami i ciekami do nich uchodzącymi.

W dolinach rzek występuje zagrożenie powodziowe i wysoki poziom wód gruntowych.

Wody opadowe odprowadzane są w sposób zorganizowany jedynie z ulic miasta Żukowa.

2.W zakresie regulacji stosunków wodnych należy przewidzieć regulację cieków i rowów – dopływów rzeki Raduni, w celu przeciwdziałania zagrożeniom powodziowym.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych konieczne jest przyjęcie rozwiązań kompleksowych gospodarki wodami opadowymi i odwodnienia terenów zainwestowanych.

Proponuje się przyjęcie następujących zasad:

- ścieki opadowe z dachów budynków jednorodzinnych należy odprowadzać na teren posesji lub wykorzystywać wtórnie do pielęgnacji zieleni.
- w przypadku, gdy w sąsiedztwie terenów rozwojowych będą istniały odbiorniki (rowy, cieki itp.), ścieki opadowe z ulic należy odprowadzać kanałami usytuowanymi w jezdniach ulic do tych odbiorników.
- w przypadkach braku odbiorników wody opadowe odprowadzać do zbiorników retencyjnych lub w wyjątkowych wypadkach do studni chłonnych.
- wody opadowe, przed wprowadzeniem do odbiorników lub do studni chłonnych, należy oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach.

4. Odprowadzenie wód opadowych z terenu Gdańska do cieków na terenie gminy Żukowo wymaga wykonania specjalistycznych opracowań dla ustalenia chłonności cieków i oceny możliwości przejęcia wód opadowych z tych terenów.

VI.4. Unieszkodliwianie odpadów

Na terenie miasta i gminy Żukowo nie planuje się lokalizacji zakładu unieszkodliwiania odpadów.

Gospodarka odpadami w dalszym ciągu oparta będzie na współpracy z sąsiednimi gminami, przede wszystkim z Zakładem Utylizacyjnym w Gdańsku - Szadółkach.

VI.5. Elektroenergetyka

1. Gmina Żukowo zasilana jest liniami średniego napięcia 15 kV z trzech GPZ-tów 110/15kV:

- GPZ „Wielki Kack” (zlokalizowany przy ul. Chwaszczyńskiej w Gdyni), który obejmuje 6 linii kablowych i kablo- i napowietrznych,
- GPZ „Kokoszki” (zlokalizowany w Kokoszkach)- który obejmuje 1 linię kablo- i napowietrzną,
- GPZ Rutki (zlokalizowany na terenie gminy Żukowo)- który obejmuje 10 linii napowietrznych i kablo- i napowietrznych.

2. Na terenie gminy Żukowo zlokalizowane są następujące stacje GPZ-ty: 400/ 220/110 kV Gdańsk I w Leźnie – własność PSE S.A., 110/ 15 kV Rutki – własność ENERGA S.A.

Poza tym, na terenie Gminy Żukowo zlokalizowane są napowietrzne linie WN: 4 linie kV (własność ENERGA S.A.) ; 2 linie 220kV (własność PSE S.A.); dwutorowa linia napowietrzna 400 kV relacji Błonia-Żarnowiec przechodząca przez centralną część obszaru gminy ze wschodu na zachód (własność PSE – Północ spółka z o.o.), linia ta nie została ujęta w planie rozwoju sieci do roku 2015, potrzeba jej budowy związana jest z rozbudową elektrowni gazowej w Żarnowcu.

Na terenie gminy Żukowo nie ma zlokalizowanych elektrowni wiatrowych.

W miejscowości Rutki koło Żukowa istnieje przepływowa elektrownia wodna.

3. Prognozowane zapotrzebowanie mocy na terenie Gminy Żukowo w szczycie jesienno-zimowym wyniesie ok. 18 MW , łącznie z terenami przyległymi zasilanymi z GPZ-tów zlokalizowanych na terenie gminy ok. 35 MW.

W I etapie zasilanie w energię elektryczną gminy przewiduje się jak dotychczas z w/w trzech GPZ-tów za pomocą istniejących linii 15 kV.

W II etapie przewiduje się budowę GPZ-tu 110/15kV „ Chwaszczyno” (zlokalizowanego w zachodniej części wsi, przy drodze prowadzącej do Szemuda, w pobliżu istniejącej linii 110 kV).

GPZ ten zastąpi GPZ „Wielki Kack”.

Docelowo, w przypadku intensywnego rozwoju Gminy przewiduje się budowę stacji elektroenergetycznej 110/15 kV „Żukowo”, usytuowane w Pępowie.

Ponadto na terenie gminy przewiduje się: budowę linii napowietrznej 400 kV relacji Żarnowiec-Gdańsk Błonia; przebudowę GPZ-tu 400/220/110 kV Gdańsk I w Leźnie ; przebudowę linii 110 kV relacji Leźno-Rutki; przebudowę w niewielkim zakresie podejść liniowych 110 kV do stacji elektroenergetycznej 400/220/110 kV Gdańsk I w Leźnie; *budowę powiązań liniowych 110 kV z projektowanymi GPZ-ami.*

4. Sieć rozdzielcza 15 kV będzie wymagała rozbudowy i budowy nowych stacji transformatorowych 15/04 kV z odgałęzieniami liniowymi 15 kV.

Istniejącą sieć energetyczną należy przystosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego.

5. Sieci niskiego napięcia 0,4 kV wymagać będą rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb.

Na terenach intensywnej zabudowy winna to być sieć kablowa, a na terenach zabudowy

rozproszonej sieć napowietrzna.

VI.6. Zaopatrzenie w gaz

1. Przez obszar gminy Żukowo przechodzą trzy przesyłowe gazociągi wysokiego ciśnienia:

- gazociąg Dn 300 PN 6,3 MPa, relacji Juskowo – Gdynia
- gazociąg Dn 150 PN 6,3 MPa, relacji Pępowo – Grzybno
- gazociąg Dn 100 PN 6,3 MPa, relacji Pępowo – Żukowo.

Rozprowadzenie gazu po gminie Żukowo odbywa się poprzez stacje redukcyjno – pomiarowe pierwszego i drugiego stopnia: SRP I° w Baninie; SRPII° w Pępowie; SRP I° w Żukowie ; oraz dwie SRP II Żukowo (przy ul. Sędzickiego i przy ul. Parkowej).

W gaz przewodowy zapatrywane są następujące wsie: Banino, Chwaszczyno, Pępowo, Żukowo.

Ogółem na terenie gminy znajduje się 95 300 mb sieci gazowej, a na terenie miasta 27 700 mb sieci gazowej.

Ilość zużywanego gazu: w mieście ŻUKOWO: 1 937 tys m³; w gminie ŻUKOWO: 3 790 tys m³.

2. Obliczenie zapotrzebowania gazu

Założono zgazyfikowanie wsi: Niestępowo, Leżno, Przyjaźń, Lniska, Skrzyszewo, Czaple, Miszewo.

Dla zakładanego programu rozwoju gminy Żukow, perspektywiczne zapotrzebowanie na gaz

Wynosi:

- WARIANT 1 (100% nowych potrzeb) wynosi: 16 032 tys m³.
- WARIANT 2 (60% nowych potrzeb) wynosi: 12 766 tys m³.

3. Na terenie gminy Żukowo planowane jest przejście trasy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Pr 8,4 MPa Włocławek Gdynia.

VI.7. Zaopatrzenie w ciepło

1. Zapotrzebowanie na ciepło na terenie gminy Żukowo wynosiło w roku 2002 – **456 TJ** a zapotrzebowanie na moc **43,5 MW**.

Głównym paliwem obecnie jest węgiel - ponad 57% paliw. Jest to przyczyną znacznych emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

2. Stan planowany - prognozy zapotrzebowanie na ciepło.

Prognozy zapotrzebowania na ciepło (w zależności od tendencji rozwojowych):

od 472 027 GJ (45 MW) do 588 769 GJ (54,5 MW)

–wariant podstawowy (przy założeniu obecnych tendencji rozwojowych i dużej migracji do gminy , oraz inwestycji termomodernizacyjnych) :

3. Źródła energii

- udział węgla w nośnikach energii do roku 2012 winien zmniejszyć się do wysokości 30%, a do roku 2017 - do 9%.

Pozostała część potrzeb energetycznych pokryta będzie w procesach wytwarzania ciepła ze spalania gazu oraz w 20 % z biopaliw.

Na terenie gminy Żukowo możliwe jest wykorzystanie na cele energetyczne odnawialnych źródeł energii : ok. 1600 ton słomy rocznie i zrębek z nasadzeń na terenach podmokłych wierzby energetycznej w wysokości 4500 t suchej masy.

VI.8. Odnawialne źródła energii

1. Uprawy energetyczne

Uprawy energetyczne (nasadzenia wierzby Salix vimnails) stosowane są coraz częściej na terenach nieużytków rolnych, obszarach przemysłowych oraz zalewowych.

W gminie Żukowo są duże możliwości prowadzenia upraw energetycznych. Do tego celu predysponowane są obszary zagrożenia powodziowego, niewykorzystane rolniczo lub częściowo wykorzystane jako łąki. Ich łączna powierzchnia w gminie wynosi ponad 1000 ha.

Przy założeniu wykorzystania ok. 300 ha, a więc 1/3 terenów, pod uprawy wierzby możliwe jest zapewnienie paliwa, a tym samym zapotrzebowania na ciepło w wysokości 20% całkowitych potrzeb gminy tj. 94 500 GJ/rok.

2. Energia wiatrowa.

Ze względu na uwarunkowania klimatyczne wykorzystanie energii wiatrowych na terenie gminy jest bardzo mało opłacalne.

Najlepszych lokalizacji dla elektrowni wiatrowych należy się spodziewać w rejonie wsi Małkowo.

Przed realizacją takiego przedsięwzięcia należy każdorazowo wykonać szczegółowe pomiary wietrzności i przeanalizować opłacalność.

3. Energia słoneczna

Położenie geograficzne miasta ZUKOWA stwarza potencjalne możliwości wykorzystania energii słonecznej.

Wykorzystania energii słonecznej do ogrzewania nie jest jednak możliwe, gdyż okres największej dostępności promieniowania słonecznego nie odpowiada okresowi zapotrzebowania na energię do ogrzewania mieszkań.

4. Energia geotermalna

Występowanie wód geotermalnych uzależnione jest w dużym stopniu od warunków geotermicznych w jakich zalegają poziomy wodonośne o znaczeniu praktycznym.

Gmina Żukowo nie charakteryzuje się warunkami korzystnymi pod tym względem.

Określenie możliwości uzyskania energii geotermalnej wymaga szerokiej analizy materiałów geologicznych i geograficznych przez specjalistyczne biura zajmujące się tą problematyką.

VI.A. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANAMI STUDIUM – dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- podłączenie terenu objętego opracowaniem do wiejskiej sieci wodociągowej istniejącej na terenie objętym zmianą lub na terenie sąsiednim.

2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- podłączenie terenu objętego opracowaniem do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem w kierunku wsi Przyjaźni do planowanej tam oczyszczalni ścieków lub układem wiejskiej kanalizacji sanitarnej do kolektora „Morena”,

- etapowo, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, w wyjątkowych sytuacjach, dla zabudowy rozproszonej, dopuszcza się rozwiązania tymczasowe:

- odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, szczelnych, usytuowanych zgodnie z warunkami technicznymi jakimi powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie (rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. rozdział 7 oraz § 31 ust 1 pkt 3); odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych możliwe jest pod warunkiem zapewnienia odbioru ścieków.

Na gminie spoczywa obowiązek skutecznego wyegzekwowania szczelności zbiorników oraz zapewnienia odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni;

- odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych wód do cieków (z zachowaniem obowiązujących przepisów) lub do gruntu (o ile warunki gruntowo – wodne na to pozwalają).

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- z dachów budynków wody opadowe – odprowadzać należy do gruntu w obrębie działek, budowlanych,
- z ulic, parkingów, placów odprowadzać do kanalizacji deszczowej w planowanych ulicach, następnie po oczyszczeniu z zanieczyszczeń i osadów do odbiornika (cieku, zbiornika wodnego).

4. Zaopatrzenie w gaz:

- podłączenie do planowanej sieci średniego ciśnienia,
- lub zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

- indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne lub nieemisyjne.

6. Energia elektryczna:

- rozbudowę istniejących sieci niskiego napięcia i w miarę potrzeb budowę trafostacji 15/04 kV,
- istniejącą sieć elektroenergetyczną przystosować do planowanego zagospodarowania,
- na etapie planu miejscowego opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną obszaru objętego planem i uzgodnić z ENERGA Zakład w Kartuzach,
- plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w ENERGA Zakład Kartuzy,
- kolizje istniejących sieci 15 kV i 0,4 kV doprowadzić do zgodności z PN-E-5100-1,
- usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbywać się kosztem i staraniem inwestora.

7. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych:

- gospodarka odpadami zgodnie z obowiązującymi tym zakresie przepisami,
- przewiduje się wywóz odpadów komunalnych na składowiska odpadów zgodnie z gminnym programem unieszkodliwiania odpadów,
- odpady technologiczne (z usług) unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1. Zaopatrzenie w wodę: podłączenie nowych terenów inwestycyjnych do sieci wodociągowej.
2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - podłączenie terenu objętego opracowaniem do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do gdańskiego systemu kanalizacyjnego.
3. Odprowadzenia wód deszczowych ustala się :
 - z dachów budynków mieszkalnych: odprowadzenie wód do gruntu w obrębie działek,
 - z placów, parkingów, ulic: do kanalizacji deszczowej; wody deszczowe po oczyszczeniu z zanieczyszczeń i osadów odprowadzić do odbiornika (cieku, jeziora).
4. Zaopatrzenia w gaz ustala się podłączenie zabudowy do planowanej sieci gazowej średniego ciśnienia we wsi Borkowo.
5. Zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne lub nieemisyjne.
6. Zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - rozbudowę istniejących sieci niskiego napięcia i w miarę potrzeb budowę trafostacji 15/04 kV,
 - istniejącą sieć elektroenergetyczną przystosować do planowanego zagospodarowania,
 - na etapie planu miejscowego opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną obszaru objętego planem i uzgodnić z ENERGA Zakład w Kartuzach,
 - plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w ENERGA Zakład Kartuzy,
 - kolizje istniejących sieci 15 kV i 0,4 kV doprowadzić do zgodności z PN-E-5100-1,
 - usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbywać się kosztem i staraniem inwestora.
7. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:
 - przewiduje się wywóz odpadów komunalnych z terenu na składowisko odpadów,
 - odpady technologiczne (z usług) unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

1. Zaopatrzenie w wodę:
 - podłączenie planowanych obiektów do wiejskiej sieci wodociągowej.
2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - podłączenie terenu objętego opracowaniem do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do planowanej oczyszczalni ścieków w Przyjaźni lub do kolektora „Morena” na terenie miasta Gdańska,
 - etapowo, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, w wyjątkowych sytuacjach, dopuszcza się rozwiązania tymczasowe:
 - odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, szczelnych, usytuowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie;
 - odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych możliwe jest pod warunkiem zapewnienia odbioru ścieków.

Na gminie spoczywa obowiązek skutecznego wyegzekwowania szczelności zbiorników oraz zapewnienia odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni.
3. Odprowadzenie wód opadowych:
 - z dachów budynków wody opadowe odprowadzać należy do gruntu w obrębie terenu,
 - z dróg, parkingów, placów odprowadzać do kanalizacji deszczowej a następnie po oczyszczeniu z zanieczyszczeń i osadów do odbiornika (cieku, zbiornika wodnego).
4. Zaopatrzenia w gaz: z sieci średniego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy.
5. Zaopatrzenie w ciepło: kotłownie indywidualne na paliwa niskoemisyjne lub bezemisyjne.
6. Energia elektryczna:
 - zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących sieci niskiego napięcia i w miarę potrzeb budowę trafostacji 15/04 kV,
 - kolizje istniejących linii napowietrznych kablowych z proj. podziałem działek doprowadzić do zgodności z PN-E-5100-1 i PN-76/E-051125 , kolizje usunąć na koszt inwestorów,
 - plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić z ENERGA Zakład Kartuzy,

- opracować koncepcję zasilania terenów inwestycyjnych w energię elektryczną,
- w zakresie linii energetycznych 110 kV i 220 kV obowiązują ustalenia zawarte w części A, rodz. III.A.1 – zmiana IV.1 oraz w części B rozdz. IV.5. pkt.6,
- 7. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych:
 - gospodarka odpadami zgodnie z obowiązującymi tym zakresie przepisami,
 - wywóz odpadów komunalnych na składowiska odpadów zgodnie z gminnym programem unieszkodliwiania odpadów,
 - odpady technologiczne unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

1. Zaopatrzenie w wodę: z wiejskiej sieci wodociągowej.
2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków: nie dotyczy.
3. Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo, w obrębie terenu.
4. Zaopatrzenia w gaz: nie dotyczy.
5. Zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy.
6. Energia elektryczna: nie dotyczy.
7. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych: nie dotyczy.

Zmiana nr V - dla fragmentu wsi Leżno

1. Zaopatrzenie w wodę: z wiejskiej sieci wodociągowej – rozbudowywanej stosowanie do potrzeb.
2. Odprowadzenie ścieków z terenów inwestycyjnych w obszarze objętym zmianą studium docelowo do wiejskiej kanalizacji sanitarnej.
Etapowo, to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dla mniejszych inwestycji (tj dla powierzchni zabudowy do 500 m²), dopuszcza się:
 - odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników szczelnych bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia odbioru ścieków,
 - odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków, z odprowadzeniem wód do cieków (z zachowaniem obowiązujących przepisów) lub do gruntu (o ile warunki gruntowo – wodne na to pozwalają).
3. Odprowadzenie wód opadowych:
 - z dachów budynków wody opadowe odprowadzać należy do gruntu w obrębie teren lub do kanalizacji deszczowej,
 - z dróg, parkingów, placów odprowadzać do kanalizacji deszczowej a następnie po oczyszczeniu z zanieczyszczeń i osadów do odbiornika (cieku, zbiornika wodnego).
4. Zaopatrzenia w gaz: z sieci średniego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy.
5. Zaopatrzenie w ciepło: kotłownie indywidualne na paliwa niskoemisyjne lub bezemisyjne.
6. Energia elektryczna:
 - zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących sieci niskiego napięcia i w miarę potrzeb budowę trafostacji 15/0,4 kV,
 - kolizję istniejących linii napowietrznych kablowych z proj. podziałem działek doprowadzić do zgodności z PN-E-5100-1 i PN-76/E-051125, kolizje usunąć na koszt inwestorów,
 - plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić z ENERGA Zakład Kartuzy,
 - opracować koncepcję zasilania terenów inwestycyjnych w energię elektryczną,
 - zgodnie z wnioskiem Polskie Sieci Elektroenergetyczne –Północ Sp z o.o. w Bydgoszczy planowana jest budowa dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV po trasie istniejącej linii 220 kV; dla nowej linii uwzględnić pas techniczny o łącznej szerokości 80 m, z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi, zalesienie w tym pasie może być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem sieci,
 - Odnosnie napowietrznych linii energetycznych 110 kV ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział w Gdańsku nie zgłosił uwag dotyczących przebudowy napowietrznych linii energetycznych 110 kV – dla tych linii obowiązuje pas techniczny o łącznej szerokości 40m - zagospodarowanie terenu w pasie technicznym winno być uzgodnione z gestorem sieci.
7. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych:
 - gospodarka odpadami zgodnie z obowiązującymi tym zakresie przepisami,
 - wywóz odpadów komunalnych na składowiska odpadów zgodnie z gminnym programem unieszkodliwiania odpadów,

- odpady technologiczne unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

VII. Polityka ochrony zasobów środowiska przyrodniczego

VII.1. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych

1. Rezerwat przyrody „Jar Rzeki Raduni”.
2. Otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego
Na terenie otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zakazy, nakazy zgodne z Rozporządzeniami nr 5/94 i 11/98 Wojewody Gdańskiego.
3. Obszary chronionego krajobrazu: Kartuski Obszar Chronionego Krajobrazu, Otomiński Obszar Chronionego, Przywidzki Obszar Chronionego Krajobrazu, Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni.
Zakazy, ograniczenia i obowiązki w granicach obszarów chronionego krajobrazu określone zostały Rozządzeniem nr 5/94 Wojewody Gdańskiego z dnia 8 listopada 1994 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu, określenia granic parków krajobrazowych i utworzenia wokół nich otulin oraz wprowadzenia obowiązujących w nich zakazów i ograniczeń (wraz ze zmianami wniesionymi przez Rozporządzenie nr 11/98 Wojewody Gdańskiego z dnia 3 września 1998 r.).
4. Pomniki przyrody: 30 drzew, 5 grup zabytkowych drzew, 1 aleja oraz 4 głazy.
5. Zasoby wodne:
Na terenie gminy znajduje się ujęcie wody „STRASZYN”. Na obszarze tym obowiązuje Decyzja Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku, Wydziału Ochrony Środowiska z dnia 6 sierpnia 1993 roku o ustanowieniu strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Straszyn” z rzeki Raduni (obowiązuje do dnia 06.08.2003r.). Decyzją tą ustanowiono strefy ochronne i obowiązujące w nich ograniczenia.
Na terenie wsi Chwaszczyno (po zachodniej stronie jeziora Wysockiego) znajdują się ujęcia wody „OSOWA” ze strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej. Ujęcia zaopatrują w wodę miasto Gdańsk. Dla terenu tego obowiązuje: Decyzja Wojewody nr O-V_7226/4/95 z dnia 13 lutego 1995r i O-V-6210/8/97 z dnia 16.06.1997r.
6. Złóża kopalin - obszary górnicze:
- BOROWIEC I – POLE A, wpisany do rejestru obszarów górniczych, ustanowiony przez Ministra Środowiska koncesją nr 18/2001 z dnia 2001.12.20 dla złoża Borowiec (pole A) KN 5849 kruszywa naturalne, numer 9/2/224
- SKRZESZEWO II, koncesja udzielona przez Wojewodę.
Dla terenów należy opracować Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego.
Tereny po zakończeniu eksploatacji wymagają rekultywacji w kierunku leśnym lub inwestycyjnym.

VII.2. Obszary i obiekty wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych

1. Na terenie gminy Żukowo planuje się utworzenie nowego rezerwatu przyrody „Pępowskie Grądy”.
2. Wskazuje się obszary do objęcia ochroną jako obszary chronionego krajobrazu „Obszar Chronionego Krajobrazu Małej Supiny i Rynny Tuchomskiej”.
3. Wskazuje się do objęcia ochroną jako Zespół przyrodniczo – krajobrazowy obszar doliny Supiny, położony w sąsiedztwie zespołu dawnej papierni (wpisanego do rejestru zabytków).
4. Na obszarze gminy Żukowo wskazuje się następujące obszary do utworzenia użytków ekologicznych: „Tuchomskie Moczary” (w wsi Tuchom), „Grąd i łąki w dolinie Raduni” (na terenie miasta Żukowa), „Grąd koło Niestępowa” (na terenie wsi Niestępowa), „Torfowisko przejściowe i szuwały” (w Leźnie), „Uroczysko w dolinie Strzelanki” (w Pępowie), „Torfowisko wysokie na północ od Żukowa” (na terenie wsi Żukowo).
5. SYSTEM NATURA 2000
Europejska sieć ekologiczna „Natura 2000” jest najważniejszym działaniem Wspólnoty Europejskiej na rzecz ochrony przyrody.
Według opracowania: „Koncepcja sieci Natura 2000 w Polsce. Raport końcowy” (2001) - w gminie Żukowo znajduje się projektowany specjalny obszar ochrony **Jar Rzeki Raduni**. Obszar ten obejmuje teren rezerwatu przyrody o tej samej nazwie wraz z jego leśnym otoczeniem, w obrębie istniejących obszarów chronionego krajobrazu.

VII.3. Regionalne i lokalne elementy systemu przyrodniczego

1. Regionalne składowe systemu osnowy ekologicznej w gminie Żukowo tworzą:

- płaty ekologiczne dużych kompleksów leśnych położonych w południowej części gminy, które stanowią część rozległego kompleksu leśnego o funkcji regionalnej.
Ze względu na ochronny charakter lasów na terenie gminy Żukowo należy:
- wykluczyć lokalizację zabudowy uciążliwej dla środowiska
- zabudowę lokalizować w odległości min. 30m od ściany lasu

- kompleksowo i skutecznie rozwiązać problem ścieków i odpadów
 - dla ogrzewania obiektów stosować paliwa niskoemisyjne, z wykluczeniem węgla
 - enklawy i półenklawy leśne będące terenami rolniczymi przeznaczyć do zalesienia
 - Korytarze ekologiczne: doliny Raduni, doliny Małej Słupiny, rynny Strzelenki, rynny jezior Osowskiego i Wysockiego – tworzą one sieć regionalnych, ekologicznych powiązań, które pełnią ważne funkcje w skali gminy.
- Obszar korytarza wskazany jest do zachowania jako bezinwestycyjny, wykluczony z zabudowy ze względu na ochronę przyrodniczą i krajobrazową oraz zagrożenie powodziowe odlądowe.

2. Lokalne składowe systemu osnowy ekologicznej na terenie gminy Żukowo tworzą:

- korytarze ekologiczne drobnych ciągów dolinnych
 - mikroplaty ekologiczne drobnych kompleksów leśnych i semileśnych oraz zadrzewień przebieg
 - mikroplaty ekologiczne hydrogenicznych zagłębień terenu z ekosystemami łąkowo – pastwiskowymi i torfowiskami oraz oczkami wodnymi.
- Szczegółowe zasady i kierunki działań w celu wzmocnienia ciągłości przestrzennej i wzbogacenia różnorodności osnowy ekologicznej obszaru gminy Żukowo:
- wprowadzenie dolesień, zadrzewień i zakrzaceń
 - ukształtowanie nowych połączeń ekologicznych
 - wzmocnienie i wprowadzenie obudowy biologicznej cieków (zadrzewienia i zakrzaczenia)
 - ograniczenie barier antropogenicznych i nie tworzenie nowych.
 - na terenach zdegradowanych, powyroboiskowych należy wzmocnić lokalne składowe systemu poprzez dolesienia oraz zadrzewienia i zakrzaczenia
 - na terenach zainwestowanych i projektowanego zainwestowania wprowadzenie biogrup zieleni ekologiczno – krajobrazowej
 - wprowadzenie pasów zieleni izolacyjno – krajobrazowej wzdłuż dróg i przy obiektach uciążliwych dla środowiska.
 - jako podstawową zasadę zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Żukowo należy przyjąć „wpasowanie „ projektowanych, powierzchniowych struktur zurbanizowanych i liniowych układów infrastrukturalnych w układ osnowy ekologicznej.
 - zakaz likwidowania jakichkolwiek jej elementów osnowy ekologicznej i z minimalizacją naruszania jej ciągłości przestrzennej.
 - terenach o niekorzystnych warunkach siedliskowych, na polanach śródleśnych – w celu utrzymania bioróżnorodności.

3. Inne zasoby środowiska

3.1. Zasoby wód podziemnych

Gmina Żukowo położona jest w całości w obrębie kredowego zbiornika wód (nr 111) zaliczanego do głównych zbiorników wód podziemnych w Polsce.

Centralna część gminy położona jest w obrębie czwartorzędowego zbiornika wód podziemnych nr 113.

W celu ochrony zasobów wodnych, na terenach zainwestowanych najważniejsze to:

- zakaz lokalizowania inwestycji wymagających zabezpieczeń przed negatywnym wpływem na wody podziemne
- zakaz lokalizowania inwestycji, które mogą zanieczyścić środowisko i składowania odpadów
- uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej
- obiekty, które mogą zanieczyścić wody podziemne powinny posiadać monitoring

3.2. Zasoby złóż kopalin

Bazę surowcową gminy stanowią złoża udokumentowane i zarejestrowane:

- złoża piasku: I. Żukowo- Elżbietowo, II. Skrzyszewo Żukowskie, III. Barniewice, VI. Borowiec Pole – Banino, VII. Niestępowo, VIII. Borowiec,
 - złoża gliny: IV. Banino, V. Skrzyszewo,
 - surowce ilaste: IX. Bysewo
 - złoża perspektywiczne: A. Sulmin (piaski drobne), B. Niestępowo (surowce ilaste), C. Niestępowo (surowce ilaste), D. Elżbietowo (piaski drobne).
- Eksploracja złóż wymaga rozpoznania i wykonania dokumentacji geologicznej.

VII.3.A. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk – dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV. i , V.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Gliniec

Obszar zmiany Studium jest położony poza obszarami objętymi ochroną prawną z tytułu ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

Teren leży w zewnętrznym obszarze ochrony pośredniej ujęcia wody "Straszyn" z rzeki Raduni; oraz na obszarze GZWP nr 111 "Subniecka Gdańska" oraz częściowo w zasięgu GZWP nr 113 "Zbiornik Międzymorenowy Żukowo".

W planowanym zagospodarowaniu terenu w zakresie ochrony środowiska należy uwzględnić:

- od strony terenów otwartych wprowadzić pasy zieleni krajobrazowej średniopięnej,
- wprowadzenie wzdłuż dróg zadrzewień, a na przyległych działkach zieleni krajobrazowo – izolacyjnej,
- zachowanie i podtrzymanie trwałości powiązań ekologicznych,
- zachowanie elementów tworzących enklawy ekologiczne,
- wprowadzenie zieleni w otoczeniu zabudowy w zakresie podnoszącym walory krajobrazu (maskowanie zespołów obiektów),
- wprowadzenie zieleni (zadrzewień, zakrzaczeń) jako uzupełnień przestrzennych w sąsiedztwie korytarzy i płątów ekologicznych.

Obszar opracowania nie jest objęty ochroną jako uzdrowisko.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

Obszar zmiany Studium jest położony poza obszarami objętymi ochroną prawną z tytułu ochrony przyrody i krajobrazu.

Od strony południowo - wschodniej teren przylega bezpośrednio do Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, od strony południowo - zachodniej teren przylega bezpośrednio do Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Raduni” i do rezerwatu przyrody „Jar rzeki Raduni”.

Obszary chronionego krajobrazu stanowią element ponadlokalnego systemu ekologicznego.

Południowo - zachodnia część terenu sąsiaduje z systemem NATURA 2000.

Według stanu z 03/2005 tylko „Jar rzeki Raduni” został wskazany do obszarów NATURA 2000 - obszar specjalnej ochrony siedlisk PLH nr 220011 – **poza terenem objętym zmianą Studium.**

Dla terenu obowiązuje do czasu uchwalenia planu ochrony obowiązują przepisy art. 33 i 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r Nr 92 poz. 880).

Teren leży w zewnętrznym obszarze ochrony pośredniej ujęcia wody "Straszyn" z rzeki Raduni (nieobowiązujący); oraz na obszarze GZWP nr 111 "Subniecka Gdańska" oraz częściowo w zasięgu GZWP nr 113 "Zbiornik Międzymorenowy Żukowo".

W planowanym zagospodarowaniu terenu w zakresie ochrony środowiska należy uwzględnić:

- zachowanie jako bezinwestycyjne terenów enklaw ekologicznych (obniżen, torfowisk, zadrzewień śródpolnych, cennych zbiorowisk roślinnych) z powiązaniem ich z terenami zewnętrznymi o podobnych cechach dla zachowania trwałości powiązań ekologicznych,
- dopuszczenie możliwości wprowadzenia zalesień jako uzupełnień przestrzennych przy granicach korytarzy i płątów ekologicznych,
- dopuszczenie możliwości przeznaczenia terenu leśnego w obrębie działki nr 123/19 na cele rekreacyjne z dopuszczeniem zabudowy,
- ochrona czystości wód rzeki Raduni (płynącej po wschodniej stronie terenu objętego zmianą), poprzez przeciwdziałanie zagrożeniom zanieczyszczenia wód),
- wprowadzenie od strony terenów otwartych (niezabudowanych) pasów zieleni krajobrazowej,
- wprowadzenie wzdłuż dróg zadrzewień, a na przyległych działkach pasów zieleni krajobrazowo – izolacyjnej,
- wprowadzenie zieleni w otoczeniu osiedli i obiektów rekreacyjnych w zakresie podnoszącym walory krajobrazu (maskowanie zespołów obiektów),
- wprowadzenie zieleni (zadrzewień, zakrzaczeń) jako uzupełnień przestrzennych w sąsiedztwie korytarzy i płątów ekologicznych.

Obszar opracowania nie jest objęty ochroną jako uzdrowisko.

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

Obszar zmiany Studium jest położony poza obszarami objętymi ochroną prawną z tytułu ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego i nie jest objęty ochroną jako uzdrowisko.

W planowanym zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić następujące wymogi dla ochrony środowiska i przyrody:

- zachowanie zadrzewień, zakrzaczeń, podmokłych obniżen terenu jako wykluczonych z zabudowach,
- zachowanie terenu leśnego w użytkowaniu leśnym,
- wprowadzenie pasów zieleni krajobrazowej średniopięnej od strony terenów otwartych, rolniczych i zieleni,
- wprowadzenie zadrzewień wzdłuż dróg,
- wprowadzenie zieleni w otoczeniu planowanej zabudowy w celu wkomponowania tej zabudowy w krajobraz (maskowanie zespołów obiektów),
- wprowadzenie zieleni (zadrzewień, zakrzaczeń) jako uzupełnień przestrzenno – krajobrazowych w sąsiedztwie korytarzy i płątów ekologicznych.

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Obszar objęty zmianą Studium jest położony poza obszarami objętymi ochroną prawną z tytułu ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

Obszar opracowania nie jest objęty ochroną jako uzdrowisko.

Zmiana nr V - dla fragmentu wsi Leżno

Obszar zmiany Studium jest położony poza obszarami objętymi ochroną prawną z tytułu ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego i nie jest objęty ochroną jako uzdrowisko.

W planowanym zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić następujące wymogi dla ochrony środowiska i przyrody:

- zachowanie zadrzewień, zakrzaczeń, podmokłych obniżen terenu jako wykluczonych z zabudowy,
- wprowadzenie zadrzewień wzdłuż dróg,
- wprowadzenie zieleni w otoczeniu planowanej zabudowy w celu wkomponowania tej zabudowy w krajobraz (maskowanie zespołów obiektów),
- wprowadzenie zieleni (zadrzewień, zakrzaczeń) jako uzupełnień przestrzenno – krajobrazowych planowanej zabudowy.

VIII. Polityka ochrony zasobów środowiska kulturowego

VIII.1. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych

WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW:

Nowy Tuchom (dec.nr 123 Arch z dnia 23.12.1970), Nowy Glińcz (dec.nr 289 Arch z dnia 30.09.1976), Przyjaźń (dec.nr 290 Arch z dnia 01.10.1976; dec.nr 291/ Arch z dnia 01.10.1976), Niestępowo (dec.nr 235 Arch z dnia 6.12.1972).

VIII.2. Wykaz obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Chwaszczyno - kościół parafialny pw Szymona i Judy Tadeusza wraz z cmentarzem parafialnym

Leżno - zespół dworsko – parkowy z budynkami: dworem, dawną oficyną dworską, oborą ze stodołą, chlewnią i magazynem oraz parkiem

Przyjaźń - kościół parafialny pw św. Jana, zespół dworsko – parkowy z obiektami:

dwór, budynek gospodarczy, park wraz z aleją dojazdową od strony północnej

Żukowo - kościół pw Wniebowstąpienia NMP, kościół filialny pw św. Jana Chrzciciela, parafii rzymsko – katolickiej, kaplica pw św. Jana Nepomucena parafii rzymsko – katolickiej, zespół dawnej papierni i kanału rzeki Supnicy przy ul. Parkowej (budynek młyna z zespołem turbin Francisza i urządzeniami napędowymi, budynek dawnego dzierżawcy papierni, kanał rzeki Supnicy wraz z urządzeniami i budowlami wodnymi), zespół osadniczo – krajobrazowy dawnej wsi Żukowo.

VIII.3. Obszary i obiekty proponowane do ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków

1. WIEJSKI ZESPÓŁ RURALISTYCZNY w Sulminie;
2. ZESPOŁY DWORSKO – PARKOWE w Małkowie, Tuchomku, Otominie;
3. CMENTARZE w Przyjaźni (katolicki i poewangelicki), Babim Dole (poewangelicki); Żukowie (zespół cmentarza przy kościele św. Jana Nepomucena wraz z zielenią)
4. OBIEKTY ARCHITEKTONICZNE: Babi Dół (zespół budynków dworca kolejowego), Chwaszczyno (kapliczka przy ul. Dobrzewińskiej, kapliczka przy ul. Gdyńskiej, budynek dawnej szkoły, budynek dawnej plebani), Niestępowo (zespół kościelny z kościołem parafialnym), Rębiechowo (kapliczka), Rutki (zespół elektrowni wodnej), Skrzyszewo (kapliczka), Żukowo (plebania i budynek gotycki przy zespole poklasztornym oraz cmentarz i zielen, budynek mieszkalny ul. Gdańska 19, budynek mieszkalny ul. Gdańska 23, budynek mieszkalny ul. Klasztorna 1).

VIII.4. Obszary i obiekty proponowane do zachowania i ochrony

1. Historyczne układy wiejskie: Leżno, Małkowo, Niestępowo, Rębiechowo, Skrzyszewo, Widlino. Proponowane zasady ochrony obejmują: podkreślenie wartości przestrzennych i architektonicznych, zachowanie tradycyjnego sposobu zabudowy historycznie wykształconego układu ruralistycznego, zabudowa działek zgodnie z historycznie wykształconą tradycją, lokowanie nowych siedlisk wzdłuż historycznie wykształconych dróg.
2. Zespoły dworsko – parkowe, folwarki: Banino, Barniewice, Łapino, Pępowo.
Proponowane zasady ochrony: konserwacja istniejących układów, zachowanie obiektów i starodrzewia. Możliwość wprowadzenia nowej zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z zabudową historyczną.
3. Obiekty architektoniczne, zagrody, cmentarze: Babi Dół, Banino, Borkowo, Chwaszczyno, Czaple, Leżno, Lniska, Małkowo, Miszewo, Niestępowo, Przyjaźń, Rutki, Pępowo, Skrzyszewo, Sulmin, Żukowo.
Do objęcia ochroną postulowane są też:
 - budynki w zabudowie zwartej układów wiejskich i w zabudowie rozproszonej, powstałe przed 1945 rokiem, te które zachowały czytelne cechy stylistyczne z okresu budowy oraz technik ówczesnych warsztatów budowlanych
 - kapliczki, krzyże przydrożne
 - stanowiska archeologiczne.
4. Zasady ochrony:
 - podkreślenie zachowanych wartości przestrzennych i architektonicznych,
 - zachowanie tradycyjnego sposobu zabudowy historycznie wykształconego układu ruralistycznego
 - zabudowa działek zgodnie z historycznie wykształconą tradycją,
 - zachowanie tradycyjnych relacji i proporcji pomiędzy powierzchnią zabudowy a powierzchnią działki,
 - lokowanie nowych siedlisk i zabudowy wzdłuż historycznych ciągów komunikacyjnych oraz wzdłuż nowych ciągów komunikacyjnych, wpisujących się w teren, uwzględniając jego ukształtowanie i wartości historycznego układu ruralistycznego,
 - ochrona cmentarzy, jako miejsca kultu i tradycji, ochrona zieleni cmentarnej, ogrodzeń i pomników,
 - dla historycznych obiektów architektonicznych ustala się: zachowanie formy obiektów (wysokości, kształtu dachu, wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, materiału),
 - przy wymianie zdekapitalizowanej substancji zaleca się: utrzymanie skali i charakteru historycznej zabudowy (1 1/2 kondygnacji na podmurówce), utrzymanie historycznej linii zabudowy.
5. Dla zabudowy nowoprojektowanej i remontowanej zaleca się:
 - utrzymanie wzajemnych relacji pomiędzy wysokością podmurówki, wysokością kondygnacji, wysokością poddasza, kątem nachylenia dachu, szerokością i długością budynku wysokość podmurówki : 0, 30 - 0,50 cm; wysokość kondygnacji: 2,5 - 2, 7 m; wysokość ścianki kolankowej: 0,70m – 1,00m; kąt nachylenia dachu ok. 40°, dachy dwuspadowe; stosowanie tradycyjnie używanych w regionie materiałów: drewno, kamień, tynk, czerwona cegła, dachówka; stosowanie tradycyjnej kolorystyki; nie należy stosować materiałów budowlanych obcych polskiej i regionalnej tradycji budowlanej (np sidingu); nie wprowadzać obiektów, których forma i rozwiązania funkcjonalne i oraz symbolika i detal architektoniczny przynależne są obszarom wiejskich.
6. Dla stanowisk archeologicznych zaleca się: zabudowa terenów wymagać będzie wykonania archeologicznych badań ratowniczych i sporządzenia dokumentacji archeologicznej lub nadzoru archeologicznego.

VIII.4.A. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Glińcz

Dla terenu nie ustala się strefy ochrony konserwatorskiej.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

Na przedmiotowym obszarze nie występują tereny wskazane jako strefy do ochrony konserwatorskiej.

Z uwagi na położenie terenu w obszarze mikroregionu historyczno – kulturowego Ziemia Żukowska o wybitnych i wysokich walorach dziedzictwa kulturowego, ustala się następujące wymogi:

- propagowanie tradycyjnych form architektury w zakresie bryły, detalu architektonicznego i materiałów wykończeniowych,

- zachowanie i utworzenie warunków ekspozycji panoram widokowych z tras komunikacyjnych na szczególnie interesujące obiekty krajobrazowe,
- wprowadzenie zieleni w otoczeniu osiedli i grup zabudowy oraz elementów obniżających walory krajobrazowe,
- ustalenia ochrony występujących w obszarze obiektów zabytkowych.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium położony jest teren postulowany do wpisu do rejestru zabytków jako wiejski obszar ruralistyczny elektrowni RUTKI.

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

1. Dla północnej części obszaru ustala się strefę konserwatorskiej, mającą na celu ochronę ekspozycji zabudowy historycznej – zespołu dworsko – parkowego we wsi Przyjaźń.

Dla terenu objętego strefą ustala się ograniczenie gabarytów zabudowy - według wymogów podanych w pkt. II.2.1.

2. W południowej części obszaru objętego zmianą Studium znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków – wszelka działalność inwestycyjna w obrębie stanowiska wymaga uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Dla obszaru objętego zmianą studium nie ustala się stref ochrony konserwatorskiej.

Zmiana nr V - dla fragmentu wsi Leżno

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków nieruchomych.

Dla obszaru objętego zmianą studium nie ustala się stref ochrony konserwatorskiej.

IX. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA I PRZECIWDZIAŁANIE ZAGROŻENIOM

IX.1. Zagrożenia powodziowe

Zagrożenie powodziowe na terenie gminy jest małe.

Dla terenów zagrożonych powodziowo ustala się następujące zasady polityki przestrzennej:

- wykluczenie zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z ochroną przed powodzią i gospodarką wodną.
- zakaz sprzedaży gruntów Skarbu Państwa i Gminy położonych na tych terenach
- uwzględnienie w MPZP terenów bezpośrednio przyległych uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa terenów zagrożenia powodziowego (wysoki i zmienny poziom wód gruntowych, odpływ wód opadowych z terenów utwardzonych)
- regulacja rzeki Raduni, szczególnie na odcinku od Borkowa do Lnisk (ewentualnie budowa zbiornika retencyjnego)
- regularne kontrolowanie stanu urządzeń technicznych i ich remonty.

IX.1.A. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych- dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Gliniec

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

W okresach wiosennych roztopów lub gwałtownych opadów, na terenach przyległych do obniżeń oraz w sąsiedztwie cieków może występować podwyższone poziom wód gruntowych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny obszary narażone na osuwanie się mas Ziemnych ani tereny zagrożone procesami geodynamicznymi takimi jak: zsuwy, osuwiska, spływy, osypy i obrywy.

Zgodnie z art. 43 Ustawy z dnia 4 lutego 1994r Prawo geologiczne górnicze (Dz.U.Nr.27 poz.96), dla potrzeb ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych w zależności od kategorii geotechnicznej gruntów oraz rodzaju warunków gruntowo – wodnych, należy sporządzić dokumentację geologiczno – inżynierską i/lub geotechniczną.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

1. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

W okresach wiosennych roztopów lub gwałtownych opadów, na terenach obniżeń i przyległych do obniżeń oraz w sąsiedztwie cieków może występować podwyższone poziom wód gruntowych.

Na obszarze objętym zmianą Studium w „Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym gminy ŻUKOWO dla potrzeb miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (autor: Proeko, Gdańsk, maj 2003r) nie wskazano terenów, na których mogą występować powierzchniowe ruchy masowe stanowiące obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym zmianą Studium występują rejonu pagórkowate, na których – w wypadku występowania przepuszczonych utworów piaszczystych) może wystąpić zagrożenie procesami denudacyjnymi, zwłaszcza erozją wodną i wietrzną.

3. W zależności od kategorii geotechnicznej gruntów oraz rodzaju warunków gruntowo – wodnych dla potrzeb ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych, należy sporządzić dokumentację geologiczno – inżynierską i/lub geotechniczną.

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

1. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi. W okresach wiosennych roztopów lub gwałtownych opadów, na terenach przyległych do obniżeń oraz w sąsiedztwie cieków może występować podwyższone poziom wód gruntowych.

2. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny obszary narażone na osuwanie się mas Ziemnych ani tereny zagrożone procesami geodynamicznymi takimi jak: zsuwy, osuwiska, spływy, osypy i obrywy.

Zgodnie z art. 43 Ustawy z dnia 4 lutego 1994r Prawo geologiczne górnicze (Dz.U.Nr.27 poz.96), dla potrzeb ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych w zależności od kategorii geotechnicznej gruntów oraz rodzaju warunków gruntowo – wodnych, należy sporządzić dokumentację geologiczno – inżynierską i/lub geotechniczną.

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

1. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

2. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny obszary narażone na osuwanie się mas Ziemnych ani tereny zagrożone procesami geodynamicznymi takimi jak: zsuwy, osuwiska, spływy, osypy i obrywy.

Zmiana nr V - dla fragmentu wsi Leżno

1. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

2. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych ani tereny zagrożone procesami geodynamicznymi takimi jak: zsuwy, osuwiska, spływy, osypy i obrywy.

3. Zgodnie z art. 43 Ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne górnicze (Dz.U.Nr.27 poz.96), dla potrzeb ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych w zależności od kategorii geotechnicznej gruntów oraz rodzaju warunków gruntowo – wodnych, należy sporządzić dokumentację geologiczno – inżynierską lub geotechniczną.

IX.2. Zagrożenia, które mogą być spowodowane istniejącym i planowanym zainwestowaniem

- Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu w art.51 ust.1 pkt 1 Prawa ochrony środowiska (Dziennik ustaw nr 62 poz 627 z roku 2001) (według Rozporządzenia MOSZNiL z dnia 14 lipca 1998 r – inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi) - obiekty i urządzenia z tej grupy nie występują na terenie gminy Żukowo.
- Istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia Dn 300, Dn 100, Dn 80, Dn 150 oraz projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 500.
- Gazociągi stwarzają nadzwyczajne zagrożenie środowiska spowodowane gwałtownym zdarzeniem, które może wywołać znaczne zniszczenie środowiska lub pogorszenie jego stanu, stwarzające powszechne niebezpieczeństwo dla zdrowia i ludzi .
- Warunki lokalizacji obiektów budowlanych określać należy na podstawie przepisów szczególnych.
- Linie energetyczne 400 kV, 220 kV, 110 kV.
- Potencjalne zagrożenie może wystąpić jedynie w sytuacjach awaryjnych, gdy nastąpi zerwanie linii.
- Warunki lokalizacji obiektów budowlanych przy liniach wysokiego napięcia określa Dz.U.Nr 107/98, poz.676. Nie należy lokalizować zabudowy mieszkalnej w obszarach, gdzie natężenie pola elektrycznego może przekroczyć 1 Kv/m (tj. poziom dopuszczalny).
- Drogi krajowe nr 7 i nr 20, drogi wojewódzkie nr 219 i 218.

- Potencjalne zagrożenie środowiska stanowi ruch komunikacyjny (kumulujący się szczególnie na skrzyżowaniach tych dróg), stwarzający zagrożenie dla warunków akustycznych, warunków aerosanitarnych i bezpieczeństwa ludzi.
- Przeciwdziałanie zagrożeniom to: tworzenie pasów zieleni izolacyjnej i przesłon akustycznych od strony terenów mieszkaniowych, realizacja dróg lokalnych obsługujących dla zabudowy powstającej przy tych drogach.

Zmiana nr V - dla fragmentu wsi Leżno

Na obszarze objętym zmianą studium potencjalne zagrożenie dla życia i bezpieczeństwa ludzi stanowią napowietrzne linie energetyczne 220 kV, 110 kV - w sytuacjach awaryjnych, gdy nastąpi zerwanie linii.

Warunki lokalizacji obiektów budowlanych przy liniach wysokiego napięcia określa Dz.U.Nr 107/98, poz 676. Nie należy lokalizować zabudowy mieszkalnej w obszarach, gdzie natężenie pola elektrycznego może przekroczyć 1 Kv/m (tj. poziom dopuszczalny).

- dla napowietrznej linii energetycznej 220 kV należy uwzględnić pas techniczny o łącznej szerokości 80 m; w pasie tym obowiązuje zakaz z lokalizacji budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi a zalesienie w tym pasie może być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem sieci.
- dla napowietrznej linii energetycznej 110 kV należy uwzględnić pas techniczny o łącznej szerokości 40 m; w pasie tym obowiązuje zakaz z lokalizacji budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi a zalesienie w tym pasie może być przeprowadzone w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

IX.3. Zagrożenia czystości wód powierzchniowych i podziemnych

Zagrożenia czystości wód powierzchniowych i podziemnych w gminie Żukowo stanowią:

- Napływ zanieczyszczeń do wód cieków wodnych z obszarów zewnętrznych : z gminy Kartuzy, gminy Przdokowo, Gdańska, Gdyni.
- Spływ zanieczyszczeń z obszaru gminy Żukowo: z niesprawnych oczyszczalni ścieków, z nieszczelnych zbiorników gromadzenia ścieków komunalnych i ze zbiorników ścieków hodowlanych

Ponadto zagrożenia stanowią :

- gospodarka rolna , poprzez migrację nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin
- zabudowa o charakterze letniskowym, mieszkaniowym i siedliskowym skupiona nad brzegami jezior - pozbawiona kanalizacji i zbiorników szczelnych gromadzenia ścieków.

Przeciwdziałanie zagrożeniom

- budowa kanalizacji sanitarnej na obszarach zabudowanych
- poprawa warunków funkcjonowania oczyszczalni ścieków
- poprawa warunków funkcjonowania gospodarstw hodowli zwierząt, budowa zbiorników szczelnych gromadzenia ścieków hodowlanych.

IX.4. Przekształcenia litosfery , degradacja krajobrazu

Przekształcenia litosfery to zniszczenia spowodowane działalnością inwestycyjną .

Do podstawowych należą:

- Wytwarzanie surowców mineralnych.
Na terenie gminy znajduje się 6 zewidencjonowanych w „Inwentaryzacji złóż i wyrobisk kopalin stałych oraz odpadów na obszarze miasta i gminy Żukowo”, woj. Gdańskie (1995) , na terenie gminy znajduje się 6 punktów eksploatacji kopalin (2 na terenie Elżbietowa, w Nowym Glinie, w Leżnie, Przyjaźni i Niestępowie).
- Gromadzenie odpadów w nielegalnych miejscach występuje sporadycznie, w lokalnych zagłębieniach terenu, powierzchniowo lub w danych wyrobiskach.
Nielegalnemu gromadzeniu odpadów można zapobiec poprzez organizację sprawnego systemu gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów oraz poprzez podniesienie świadomości społecznej w zakresie ochrony środowiska.
- Użytkowanie rekreacyjne
Przeciwdziałanie tej formie zagrożeń to :
 - o wytyczenie i urządzenie ścieżek spacerowych na obszarach przyległych bezpośrednio do obszarów intensywnego zainwestowania rekreacyjnego
 - o oddalenie form zainwestowania koncertującego duży ruch użytkowników od obszarów o niskiej odporności środowiska przyrodniczego (lasy, skarpy).

IX.5. Zagrożenia świata roślinnego

Zagrożeniem świata roślinnego jest synantropizacja szaty roślinnej, która obejmuje :

- tereny leśne - zakwaszenie gleby , na skutek wprowadzania gatunków sosny

- degradację borów bagiennych i olsowych, na skutek prowadzenia prac melioracyjnych
- torfowiska zaburzenie struktury gatunkowej, na skutek zmiany stosunków wodnych
- degradacja gleb na skutek spływu zanieczyszczeń z niewłaściwego nawożenia
- degradacja zbiorowisk łąk i pastwisk, na skutek źle prowadzonych zabiegów melioracyjnych, nadmiernego wypasu i wprowadzania „szlachetnych traw”.
- Przeciwdziałanie synantropizacji przedstawiono w rozdz. IV.8.

IX.6. Inne źródła zagrożeń dla środowiska

Inne źródła zagrożeń dla środowiska na terenie gminy stanowią: źródła ciepła zabudowy mieszkaniowej opalane paliwem stałym, emisje ze zgrupowań obiektów hodowlanych, emisje zanieczyszczeń i hałas z zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych.

Ograniczenie i likwidacja występujących zagrożeń wymaga :

- zmiany źródeł ciepła na niskoemisyjne,
- wprowadzenia ekranów akustycznych wzdłuż głównych dróg w rejonach styku z zabudową mieszkaniową,
- w zakładach produkcyjnych i rzemieślniczych stosowania technologii nie wywołujących negatywnych skutków w środowisku oraz kontroli stanu środowiska na terenie tych zakładów,
- organizacji i wdrożenia systemu gromadzenia odpadów.

Zagrożenia i ograniczenia użytkowania stwarza też Port lotniczy Gdańsk –Trójmiasto zlokalizowany jest na obszarze Gdańska, oddziałujący głęboko w obszar gminy Żukowo – poprzez ograniczenia wysokości zabudowy i ograniczenia w lokalizacji niektórych funkcji).

Wokół Portu Lotniczego Gdańsk – Trójmiasto wyznaczony będzie obszar ograniczonego użytkowania (tylko na terenie miasta Gdańska).

Linie i tereny kolejowe.

Przy zagospodarowaniu terenów przyległych do terenów i linii kolejowych należy uwzględnić warunki wynikające z funkcjonowania istniejących linii kolejowych oraz zachować wymagane przepisami odległości projektowanej zabudowy od linii i obszarów kolejowych, wynikające z przepisów szczególnych (m.in. odsunięcie zabudowy, zakaz nasadzeń drzew).

IX.6.A. Obiekty lub obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny - dotyczy zmiany nr II,III,IV.1 i IV.2.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Gliniec

Na obszarze objętym zmianą nie występują obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

Na obszarze objętym zmianą nie występują obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

Na obszarze objętym zmianą nie występują obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Na obszarze objętym zmianą nie występują obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

Zmiana nr V - dla fragmentu wsi Leżno

Na obszarze objętym zmianą nie występują obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

X. OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZANIE PLANÓW MIEJSCOWYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE ZE WZGLĘDU NA PRZEPISY SZCZEGÓLNE LUB ZE WZGLĘDU NA ISTNIEJĄCE UWARUNKOWANIA

X.1. Plany do opracowania na podstawie przepisów szczególnych

- Projektowanego rezerwatu przyrody „Pępowskie Grądy” na terenie wsi Pępowo
- Projektowanych użytków ekologicznych
- Projektowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina Supiny”
- Obszary gruntów rolnych i leśnych przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne - na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 rok, art 7.1 (Dziennik Ustaw nr 16 / 1995 rok)
- Tereny górnicze na podstawie art.53 „Prawo geologiczne i górnicze” (na koszt inwestora)
- Obszary dróg publicznych - na podstawie Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r (Dziennik Ustaw nr 101/91 poz 444) – wypadku rozbudowy
- Strefy ochronne ujęć wód.

X.2. Plany dla obszarów, na których przewiduje się realizację celów publicznych: ponadlokalnych, regionalnych i rządowych

Zalicza się do nich obszary, na których przewiduje się realizację programów wojewódzkich służących realizacji ponadlokalnych i regionalnych celów publicznych oraz zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Do zadań takich można zaliczyć: trasy komunikacyjne, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obszary o walorach przyrodniczych projektowane do objęcia ochroną prawną, obszary o walorach kulturowych projektowane do objęcia ochroną prawną.

X.3. Plany dla obszarów, na których przewiduje się realizację lokalnych celów publicznych

Plany dotyczą obszarów:

- urządzeń infrastruktury technicznej (oczyszczalnie ścieków, stacje redukcyjne gazu)
- sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, gazowej - prowadzone poza liniami rozgraniczającymi ulic
- usługi o charakterze publicznym (sportowo – rekreacyjnych, zieleni parkowej, oświaty i wychowania, łączności, bezpieczeństwa i administracji np. straż pożarna, komisariat policji)

X.4. Plany do opracowania ze względu na istniejące uwarunkowania

W gminie Żukowo takimi obszarami są :

- Obszary o walorach kulturowych, które Gmina chce ochronić przed niekontrolowanym, rozwojem gospodarczym w obszarach :
- proponowanych do wpisu do rejestru zabytków
- proponowanych do przekształceń, rehabilitacji i wprowadzenia nowej jakości
- Obszary o walorach przyrodniczych wskazane do ochrony z uwagi na walory środowiskowe (podano w pkt 1).
- Obszary wyłączone z zabudowy z uwagi na zagrożenia środowiska i szczególne uwarunkowania środowiska.
- „Obszary strategiczne”, których atrakcyjność inwestycyjna będzie wzrastać z uwagi na rozwój infrastruktury technicznej i komunikacji.
- Obszary wymagające powiązań z ponadlokalnym układem komunikacyjnym (drogami krajowymi i wojewódzkimi).
- Obszary położone pomiędzy terenami istniejącej zabudowy i terenami, dla których sporządzono MPZP po 01.01.1995r, wymagające powiązań komunikacyjnych, przestrzennych i funkcjonalnych oraz wyznaczenia terenów przestrzeni społecznych.
- Obszary zakwalifikowane jako „obszary specjalnych polityk”, z uwagi na wyjątkowe walory przyrodnicze, funkcjonalne i występujące zagrożenia (obszary ograniczonego użytkowania).

X.A.OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2.000 M² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ – zmiana nr II,III, IV.1., IV.2 i V.
--

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Gliniec

1.Obszary wymagające sporządzenia MPZP na podstawie przepisów odrębnych.

Dla terenu objętego opracowaniem zastosowanie ma Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 rok (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami), która stanowi iż zamiana przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze opracowania występują między innymi grunty klasy IV, oraz mogą występować grunty rolne klasy RV i RVI pochodzenia organicznego, których przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskania zgody Wojewody.

Miejscowy plan (lub miejscowe plany) zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą studium, gdyż na całym obszarze występują grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Dopuszcza się objęcie jednym planem miejscowym części terenu objętego zmianą Studium, wydzielonego funkcjonalnie (terenami zabudowanymi lub bezinwestycyjnymi), administracyjnie (w obrębie jednej wsi), geodezyjnie (układem działek geodezyjnych), komunikacyjnie (układem dróg).

2.Plany dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Na terenie opracowania nie wyznacza się takich obszarów.

3.Plany dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

Na terenie opracowania nie wyznacza się takich obszarów.

4.Plany dla obszarów przestrzeni publicznej

Na terenie opracowania nie wyznacza się takich obszarów.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

1.Obszary wymagające sporządzenia MPZP na podstawie przepisów odrębnych.

Dla terenu objętego opracowaniem zastosowanie ma Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 rok (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami), która stanowi iż zamiana przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan (lub miejscowe plany) zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą studium, gdyż na całym obszarze występują grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

2.Plany dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Na terenie opracowania nie wyznacza się takich obszarów.

3.Plany dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

Na terenie opracowania nie wyznacza się takich obszarów.

4.Plany dla obszarów przestrzeni publicznej

Na terenie opracowania nie wyznacza się takich obszarów.

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

1.Obszary wymagające sporządzenia MPZP na podstawie przepisów odrębnych.

Dla terenu objętego opracowaniem zastosowanie ma Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 rok (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami), która stanowi iż zamiana przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze opracowania występują między innymi grunty klasy IV oraz występują grunty rolne klasy PsV i PsVI pochodzenia organicznego, których przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskania zgody Wojewody.

Miejscowy plan (lub miejscowe plany) zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić dla obszaru przeznaczonego na funkcje sportu i rekreacji i zieleń urządzoną - gdyż na tym obszarze występują grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

2.Plany dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Na terenie opracowania nie wyznacza się takich obszarów.

3.Plany dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

Na terenie opracowania nie wyznacza się takich obszarów.

4.Plany dla obszarów przestrzeni publicznej

Na terenie opracowania nie wyznacza się takich obszarów.

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

1.Obszary wymagające sporządzenia MPZP na podstawie przepisów odrębnych.

Przeznaczenie gruntów rolnych do zalesienia następuje w trybie ustawy z dnia 8 czerwca 2001 r. o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia (Dz. U. Nr 73 z dnia 18 lipca 2001 r. poz. 764), zmienionej ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o **zmianie ustawy o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia oraz ustawy - Prawo ochrony środowiska** (Dz. U. nr 46 z dnia 18 marca 2003 r. poz. 392)

- na podstawie planu miejscowego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zmiana przeznaczenia gruntu rolnego na nierolniczy (w tym leśny) wymaga uzyskania zgody na takie przeznaczenie w trybie Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych

- z uwagi na powierzchnię terenu – ok. 6ha oraz występujące tu grunty rolne klasy R IV wymagane jest sporządzenia planu miejscowego.

2. Plany dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Na terenie opracowania nie wyznacza się takich obszarów.

3. Plany dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

Na terenie opracowania nie wyznacza się takich obszarów.

4. Plany dla obszarów przestrzeni publicznej

Na terenie opracowania nie wyznacza się takich obszarów.

Zmiana nr V - dla fragmentu wsi Leżno

1. Obszary wymagające sporządzenia MPZP na podstawie przepisów odrębnych.

Dla obszaru objętego zmianą studium zastosowanie ma Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 rok (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami), która stanowi iż zamiana przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze opracowania występują między innymi grunty klasy III i IV pochodzenia organicznego, których przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Marszałka Województwa Pomorskiego.

Miejscowy plan (lub miejscowe plany) zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić dla całego obszaru - gdyż na tym obszarze występują grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

2. Plany dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Na terenie opracowania nie wyznacza się takich obszarów.

3. Plany dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² do 2000m²

- wymagane obowiązkowe sporządzenia planu dla obszaru 7.10. - do 3 miesięcy od uchwalenia zmiany studium.

4. Plany dla obszarów przestrzeni publicznej

Na terenie opracowania nie wskazuje się takich obszarów.

UWAGA:

w planie miejscowym należy uwzględnić wymogi podane w części B, rozdz. V.3.B, zmiana V.

X.B. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE – dotyczy zmiany nr II, III, IV.1, IV.2 i V.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Gliniec

Postuluje się sporządzenie MPZP dla całego terenu objętego zmianą Studium z uwagi na konieczność:

- ustalenia powiązań komunikacyjnych z układem istniejącym i wewnętrznej obsługi komunikacyjnej działek,
- ustalenia powiązań infrastrukturalnych i zasad obsługi terenów,
- ustalenia kompleksowych rozwiązań urbanistycznych dla ukształtowania ładu przestrzennego, wydzielenia obszarów cennych przyrodniczo i zachowania ich jako bezinwestycyjnych
- ustalenia jednorodnych zapisów dla form architektonicznych zabudowy.

Wyjątki stanowią sytuacje inwestowania na pojedynczych działkach sąsiadujących z terenami zabudowanymi, położone przy drogach publicznych, na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze – dla których możliwe jest ustalenie warunków zabudowy na podstawie art.61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (szczególnie gdy istnieje możliwość ustalenia warunków zabudowy w zakresie ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej).

Dopuszcza się podział terenu na mniejsze obszary planistyczne, wydzielone przestrzennie i komunikacyjnie

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

Przeznaczenie terenów na cele inwestycyjne wymaga sporządzenia planu miejscowego z uwagi na:

- sąsiedztwo drogi wojewódzkiej i ograniczenia sytuowania nowych połączeń komunikacyjnych z drogą wojewódzką,
- zróżnicowany układ własnościowy oraz konieczność utworzenia wewnętrznego układu komunikacyjnego, łączącego działki poszczególnych właścicieli i tworzącego spójny i czytelny układ dróg osiedlowych,
- wymogi wynikające z ukształtowania ładu przestrzennego i konieczność kompleksowego rozwiązania urbanistycznego uwzględniającego wzajemne proporcje terenów inwestycyjnych i terenów zieleni, z zachowaniem terenów enklaw ekologicznych jako bezinwestycyjnych z powiązaniem ich w spójny system z obszarami zewnętrznymi o podobnych cechach,
- ustalenia jednorodnych zapisów dla form architektonicznych.

Wyjątki stanowić mogą sytuacje inwestowania na pojedynczych działkach sąsiadujących z terenami zabudowanymi, położonych przy drogach publicznych, na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze – dla których możliwe jest ustalenie warunków zabudowy na podstawie art.61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dopuszcza się podział terenu na kilka obszarów planistycznych, wydzielonych funkcjonalnie, komunikacyjnie i przestrzennie – co należy wykazać i uzasadnić na etapie przystępowania do sporządzenia planu.

Analizy planistyczne muszą uwzględniać powiązania wydzielonego terenu z terenami przyległymi.

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

Postuluje się sporządzenie MPZP dla całego terenu objętego zmianą Studium z uwagi na konieczność:

- ustalenia powiązań komunikacyjnych z układem istniejącym i wewnętrznej obsługi komunikacyjnej terenu,
- ustalenia powiązań infrastrukturalnych i zasad obsługi terenów,
- ustalenia kompleksowych rozwiązań urbanistycznych dla ukształtowania ładu przestrzennego,
- wydzielienia obszarów stanowiących enklawy przyrodnicze i wykluczenia na tych obszarach zabudowy,
- ustalenia zapisów dla form architektonicznych zabudowy.

Dopuszcza się podział tego obszaru na mniejsze obszary planistyczne, wydzielone funkcjonalnie terenami przyrodniczymi wyłączonymi z zabudowy, geodezyjnie (układem działek geodezyjnych), komunikacyjnie (układem dróg), stosowanie do planowanego – etapowego zagospodarowania terenu.

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

Obszar objęty zmianą Studium będzie objęty planem miejscowym, z uwagi na wymogi

Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – to jest przeznaczenie gruntów rolnych klasy IV o powierzchni przekraczającej 1 ha – na cele nierolnicze.

Obszar ten może być podzielony na mniejsze obszary planistyczne, lub częściowo zachowany w użytkowaniu rolnym – jeżeli uwarunkowania przyrodnicze wykażą taką zasadność.

Zmiana nr V - dla fragmentu wsi Leżno

Cały obszar objęty zmianą studium wymaga sporządzenie MPZP z uwagi na grunty rolne wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze oraz z uwagi na dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² do 2000 m².

W sporządzanym planie miejscowym należy określić:

- ustalenia powiązań komunikacyjnych z układem istniejącym i wewnętrznej obsługi komunikacyjnej działek,
- ustalenia powiązań infrastrukturalnych i zasad obsługi terenów,
- ustalenia kompleksowych rozwiązań urbanistycznych dla ukształtowania ładu przestrzennego, wydzielienia obszarów cennych przyrodniczo i zachowania ich jako bezinwestycyjnych,
- ustalenia jednorodnych zapisów dla form architektonicznych zabudowy.

Wyjątki stanowić mogą sytuacje inwestowania na pojedynczych działkach sąsiadujących z terenami zabudowanymi, położone przy drogach publicznych, na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze – dla których możliwe jest ustalenie warunków zabudowy na podstawie art.61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (szczególnie gdy istnieje możliwość ustalenia warunków zabudowy w zakresie ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej).

Dopuszcza się opracowanie planu miejscowego dla obszaru oznaczonego na rysunku studium nr 1 symbolem 7.10 łącznie z obszarem 7.6.

Dopuszcza się podział terenu na mniejsze obszary planistyczne, wydzielone przestrzennie i komunikacyjnie.

Projekty planów zagospodarowania uzgodnić: w zakresie sieci 220 kV - z Polskimi Sieciami

Elektroenergetycznymi – Północ spółka z o.o. ul.Marszałka Focha 16, 85 950 Bydgoszcz; w zakresie sieci

110 kV – z ENRGA Operator SA Oddział w Gdańsku, ul. Marynarki Polskiej 130, 80 557 Gdańsk); w zakresie sieci SN-15 kV i nn - 0,4 kV – z ENRGA Operator SA Oddział w Gdańsku, Zakład Dystrybucji w Kartuzach.

XI. WNIOSKI I REKOMENDACJE WYNIKAJĄCE ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUKOWA

XI.1. Obszary i elementy ponadlokalne

Obszary dla realizacji zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa występujących na obszarze gminy Żukowo:

1. W dziedzinie ochrony walorów środowiska przyrodniczego:
 - Kartuski Obszar Chronionego Krajobrazu, Otomiński Obszar Chronionego Krajobrazu, Przywidzki Obszar Chronionego Krajobrazu, Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni, Otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.
Granice obszarów chronionego krajobrazu oraz obowiązujące w nich zasady gospodarowania określa Rozporządzenie nr 5/94 Wojewody Gdańskiego z dnia 8 listopada 1994 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu, określenia granic parków krajobrazowych i utworzenia wokół nich otulin oraz wprowadzenia obowiązujących w nich zakazów i ograniczeń (wraz ze zmianami wniesionymi przez Rozporządzenie nr 11/98 Wojewody Gdańskiego z dnia 3 września 1998 r.)
 - rezerwat przyrody „Jar Rzeki Raduni”
 - pomniki przyrody .
2. W dziedzinie ochrony zasobów wodnych: strefy ochrony ujęcia wody „Straszyn ” z rzeki RADUNI
3. W dziedzinie ochrony zasobów kulturowych (obiekty wpisane do rejestru zabytków):
 - obiekty archeologiczne: Nowy Tuchom - Grodzisko wczesnośredniowieczne kamienia; Nowy Glińcz - punkt osadniczy z epoki kamienia oraz cmentarzysko z wczesnej epoki kamienia ; Przyjaźń - punkt osadniczy z okresu neolitu i wczesnej epoki żelaza; Przyjaźń - cmentarzysko z wczesnej epoki żelaza; Niestępowo - cmentarzysko – wczesna epoka kamienia.
 - obiekty architektoniczne: Chwaszyno parafialny pw Szymona i Judy Tadeusza wraz z cmentarzem parafialnym, Leżno: zespół dworsko – parkowy z budynkami: dworem, dawną oficyną dworską, chlewnią i magazynem oraz parkiem; Przyjaźń: kościół parafialny pw św Jana; zespół dworsko – parkowy z obiektami (dwór, budynek gospodarczy, park wraz z aleją dojazdową od strony północnej); Sulmin: kościół poewangelicki z końca XIXw; Żukowo: kościół pw Wniebowstąpienia NMP oraz budynki klasztorne –parafii rzymsko – katolickiej w Żukowie; Kościół filialny pw św Jana Chrzciciela , parafii rzymsko – katolickiej w Żukowie; Kaplica pw św Jana Nepomucena , parafii rzymsko – katolickiej w Żukowie; zespół dawnej papierni i kanału rzeki Supnicy przy ul. Parkowej (budynek młyna z zespołem turbin Franci’sa i urządzeniami napędowymi, budynek dawnego dzierżawcy papierni, kanał rzeki Supnicy wraz z urządzeniami i budowlami wodnymi); zespół osadniczo – krajobrazowy dawnej wsi Żukowo.
4. Komunikacja:
 - droga krajowe nr 20 (Stargard Szczeciński-Szczecinek-Miasto-Bytów-Kościierzyna-Żukowo- Gdynia)
 - droga krajowa nr 7 (Żukowo – Gdańsk – Elbląg – Warszawa – Radom –Kielce – Kraków-granica państwa)
 - droga wojewódzka nr 211 (Żukowo – Kartuzy- Sierakowice- Puzdrowo- Czarna Dąbrówka - Dąbrowa)
 - planowana Trasa Lęborska
 - trasy linii kolejowych : Gdynia – Kościierzyna – Maksymilianowo ; Pruszcz Gdański – Żukowo – Kartuzy - Sierakowice – Lębork; Pruszcz Gdański – Stara Piła – Kokoszki .
5. Infrastruktura techniczna
 - istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia realizacji: Pruszcz – Wiczlino, Pępowo – Żukowo (2 gazociągi) Pępowo – Grzybno
 - projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 500: Włocławek - Gdynia.
 - stacje redukcyjne gazu I stopnia: w Żukowie i Baninie
 - istniejąca stacja transformatorowa 110/ 15 kV „Leżno”
 - projektowana stacja transformatorowa 110/ 15 kV „Chwaszyno” i „Żukowo”
 - istniejąca i projektowana linia energetyczna 400 kV
 - istniejące linie energetyczne 220 kV
 - istniejące linie energetyczne 110 kV
6. Inne: strefa ograniczenia wysokości zabudowy wokół Portu lotniczego „Gdańsk - Trójmiasto”- obszar ograniczeń dla lokalizacji wysypisk komunalnych i targowisk żywnościowych i wokół lotniska „Trójmiasto”.

XI.1.B Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1- dotyczy zmiany nr II,III,IV.1, IV.2 i V.

Zmiana nr II.- dla fragmentów wsi Przyjaźń, Otomino, Gliniec

W dokumentach przyjętych przez Sejmik Samorządowy Województwa Pomorskiego nie ujęto zadań odnoszących się bezpośrednio do terenu objętego zmianą Studium.

Na obszarze opracowania zmiany studium nie występują tereny ani obiekty, które mogą być wskazane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują zadania rządowe.

Zmiana nr III.- dla fragmentu wsi Borkowo

W dokumentach przyjętych przez Sejmik Samorządowy Województwa Pomorskiego nie ujęto zadań odnoszących się bezpośrednio do terenu objętego zmianą Studium.

Na obszarze opracowania zmiany studium nie występują tereny ani obiekty, które mogą być wskazane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują zadania rządowe.

Zmiana nr IV.1. - dla fragmentu wsi Przyjaźń

W dokumentach przyjętych przez Sejmik Samorządowy Województwa Pomorskiego nie ujęto zadań odnoszących się bezpośrednio do terenu objętego zmianą Studium.

Na obszarze opracowania zmiany studium nie występują tereny ani obiekty, które mogą być wskazane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują zadania rządowe.

W zakresie planowanych zadań o znaczeniu krajowym, planowana jest przebudowa istniejącej linii energetycznej 220 kV relacji Żydowo – Gdańsk I, przechodząca przez obszar objęty zmianą planu na dwutorową linię o napięciu 400 kV.

Zmiana nr IV.2. - dla fragmentu wsi Skrzyszewo

W dokumentach przyjętych przez Sejmik Samorządowy Województwa Pomorskiego nie ujęto zadań odnoszących się bezpośrednio do terenu objętego zmianą Studium.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny ani obiekty, które mogą być wskazane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują zadania rządowe.

Zmiana nr V - dla fragmentu wsi Leżno

W dokumentach przyjętych przez Sejmik Samorządowy Województwa Pomorskiego nie ujęto zadań odnoszących się bezpośrednio do terenu objętego zmianą Studium.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny ani obiekty, które mogą być wskazane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują zadania rządowe.

Na obszarze objętym zmianą studium inwestycją ponadlokalną będzie:

- budowę dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV po trasie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej.

XI.2. Rekomendacje ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo do zadań wojewódzkich

1. Pomoc organizacyjna i finansowa w likwidowaniu braków w infrastrukturze technicznej i jej rozwoju:
 - w zakresie kanalizacji sanitarnej, zwłaszcza dla obszarów położonych na obszarze stref ochronnych ujęcia wody STRASZYN z rzeki Raduni, w obrębie obszarów chronionego krajobrazu i otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego
 - w zakresie gazyfikacji gminy
 - w zakresie telekomunikacjico pozwoli na podniesienie standardów życia na wsi i poprawę stanu środowiska.

Wsparcie samorządu województwa może następować na podstawie uchwalonych przez Sejmik Województwa Pomorskiego programów operacyjnych.

2. Uwzględnienie w opracowaniach regionalnych w zakresie rozwoju turystyki, przebiegi tras turystyki rowerowej i elementów obsługi ruchu turystycznego wskazanych w Studium.
Uwzględnienie w programach regionalnych w zakresie przeciwdziałania bezrobociu problemów nadwyżek ludności w wieku produkcyjnym, które w okresie perspektywnym wystąpią w gminie Żukowo.

XI.3. Rekomendacje ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo do zadań administracji rządowej

1. Postuluje się objęcie ochroną cennych obszarów przyrodniczych jako Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Małej Supiny i dolina Rynny Tuchomskiej”, zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Dolina Supiny”, rezerwat przyrody i użytki ekologiczne oraz uznania za pomniki przyrody cennych okazów starodrzewu.
2. Wskazane działania w celu uznania tego obszaru i pomników przyrody lub pomoc organizacyjno – prawna ze strony Wojewody dla gminy.
3. Postuluje się wpis do rejestru zabytków następujących obiektów i obszarów wymienionych w rozdz. VII.2.
4. W celu realizacji gminnych zamierzeń dotyczących projektów przekształceń i rehabilitacji zespołów dworsko – parkowych wskazana jest pomoc merytoryczna i finansowa Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.
5. W celu realizacji gminnych zamierzeń związanych z obszarami polityk specjalnych, dotyczących zagospodarowania terenów na cele zieleni, rekreacji oraz ochrony obszarów przed zabudową wskazana jest pomoc merytoryczna i finansowa Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.
6. Szybkie podjęcie działań w kierunku modernizacji dróg krajowych nr 7 i nr 20 w celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców z uwzględnieniem obecnych i przyszłych potrzeb ruchu lokalnego w związku z przewidywanym rozwojem gospodarczym w rejonie tej drogi.

XI.4. Wnioski i rekomendacje dla działań powiatowych

1. Podjęcie wspólnych międzygminnych działań nad opracowaniem strategii lub programów rozwoju, zgodnych z ideą zrównoważonego rozwoju - lokalnych AGEND 21 - z wykorzystaniem pomocy zagranicznej.
2. Opracowanie wspólnego programu ochrony obszaru projektowanego do objęcia ochroną w systemie „NATURA 2000” oraz koordynacja jego wdrażania w gminach ŻUKOWO, KARTUZY, SOMONINO - z wykorzystaniem pomocy zagranicznej
3. Podjęcie działań integrujących społeczność, samorządy, instytucje publiczne i opracowanie programów rozwoju społeczno – ekonomicznego, programów socjalnych (przeciwdziałania bezrobociu, aktywizacji zawodowej, szkolnictwa dla dorosłych).
4. Stworzenie powiatowego programu rozwoju turystyki i rekreacji, z uwzględnieniem wspólnej promocji, programu organizacji szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych), bazy turystycznej oraz organizacji lokalnych imprez.
5. Postuluje się wspólne działania na rzecz ochrony kultury i tradycji kaszubskiej – utworzenie programów wspomagających jej popularyzację.
6. Postuluje się opracowanie wspólnego programu rozwoju ścieżek rowerowych i ich organizację (w tym realizację ścieżki między gminnej, łączącej miasto Gdańsk – gminę Kolbudy – gmina Żukowo – gmina Somonino – gmina Kartuzy – gmina Przodkowo).
7. Postuluje się stworzenie powiatowego programu rozwoju turystyki i rekreacji, z uwzględnieniem wspólnej promocji, programu organizacji szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych), kąpielisk i bazy turystycznej.
8. Stworzenie programu informacyjnego i popularyzatorskiego dotyczącego realizacji na terenie powiatu kartuskiego budynków o formach architektury kaszubskiej (informacje prasowe, katalogi, foldery).
9. Postuluje się ujęcie w zadaniach realizacyjnych i finansowych powiązanie drogi powiatowej nr 255 i nr 256 - nowym odcinkiem drogi powiatowej - po trasach dróg gminnych nr 1045053 i 1045047.

<i>Opinia negatywna Starostwa Powiatowego w Kartuzach (pismo l.dz. B.732-18/2006/MK z dnia 2006-05-16) do zmiany Studium dla fragmentu wsi Przyjaźń dla proponowanego rozwiązania.</i>
--

10. Niezbędne jest podjęcie wspólnych działań na poziomie powiatu lub zainteresowanych gmin zmierzających do rozwiązania gospodarki odpadami:

- ustalania lokalizacji składowiska odpadów oraz opracowania i wdrożenia programu selektywnej zbiórki.

Na poziomie wyłącznie gminy Żukowo jest to problem niemożliwy do rozwiązania z uwagi na położenie gminy na obszarach chronionego krajobrazu oraz w strefie ochrony ujęcia wody STRASZYN z rzeki Raduni.

11. W celu ochrony strefy jeziora Tuchomskiego i przyległych obszarów (m.in. wskazanych do lokalizacji funkcji mieszkaniowych) postuluje się ponowne objęcie strefą ciszy jeziora Tuchomskiego i jego otoczenia w promieniu 500 m od brzegów.

XI.5. Wnioski i rekomendacje dla gmin sąsiednich

I. Gmina i miasto Kartuzy:

1. 1.Podjęcie działań w kierunku przeciwdziałania zagrożeniom w obszarach przyjeziornych wokół jezior: Techlinka – Głębokie – Sitno (łącznie z gminą Przodkowo) poprzez :
 - kontrolę zainwestowania pod kątem prawnym i wymogów środowiska oraz przeciwdziałanie samowolom budowlanym
 - opracowanie programu ochrony obszarów przyjeziornych z ustaleniem rejonów dopuszczalnego użytkowania rekreacyjnego - wyznaczenie i organizację miejsc wypoczynku i kąpielisk w rejonach o odpowiedniej odporności środowiska.
2. Postuluje się wspólne działania organizacyjno – prawne (przy udziale Wojewody Pomorskiego), dla ustanowienia obszaru ochrony w sieci NATURA 2000 „ Dolina Raduni” oraz uwzględnienie projektowanej ochrony w sporządzanych MPZP.
3. Postuluje się wspólne utworzenie ścieżki rowerowej o charakterze turystycznym , stanowiących elementy tras ponadregionalnych (przy wsparciu Wojewody).
Proponowana trasa: Borkowo – Sitno – Smołdzino – Borkowo.
Wspólne działania winny obejmować: opracowanie trasy i rozmieszczenie punktów obsługi , w oparciu o lokalne wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.
4. Postuluje się wspólne działania na rzecz intensyfikacji i usprawnień połączeń komunikacyjnych w zakresie komunikacji drogowej – w kontekście dojazdów do pracy i usług poziomu powiatowego.
5. Postuluje się poprawę sprawności pracy oczyszczalni ścieków w Kartuzach i w Dzierżaniu , z których ścieki nie w pełni oczyszczone odprowadzane są do wód rzeki Klasztorna Struga– wpływają negatywnie na stan środowiska w gminie Żukowo.

II. Dla gminy Przodkowo

1. Podjęcie działań w kierunku przeciwdziałania zagrożeniom w obszarach przyjeziornych wokół jezior: Techlinka – Głębokie – Sitno (łącznie z gminą Kartuzy) poprzez:
 - kontrolę zainwestowania pod kątem prawnym i wymogów środowiska oraz przeciwdziałanie samowolom budowlanym
 - opracowanie programu ochrony obszarów przyjeziornych z ustaleniem rejonów dopuszczalnego użytkowania rekreacyjnego - wyznaczenie i organizację miejsc wypoczynku i kąpielisk w rejonach o odpowiedniej odporności środowiska.
2. Postuluje się wspólne utworzenie ścieżek rowerowych o charakterze turystycznym , stanowiących elementy tras ponadregionalnych (przy wsparciu Wojewody)
Proponowana trasa :
 - Borkowo – Sitno – Smołdzino – Borkowo
 - Miszewo - Tokary – Nowe Tokary – WarzenkoWspólne działania: opracowanie trasy i rozmieszczenie punktów obsługi , w oparciu o lokalne wartości.
3. Postuluje się ochronę, poprzez utworzenie obszaru chronionego krajobrazu rynien przebiegających przez gminę Przodkowo i Żukowo:
 - rynny jeziora Kczewskiego
 - doliny rzeki Mała Supina
 - rynna jeziora Tuchomskiegoktóre stanowią regionalny korytarz ekologiczny. Wskazane jest wspólne opracowanie zasad ochrony.
4. Postuluje się wspólne działania na rzecz intensyfikacji i usprawnień połączeń komunikacyjnych w zakresie komunikacji drogowej – w kontekście dojazdów do pracy i usług ponadlokalnych.

III. Dla gminy Somonino

1. Postuluje się wspólne działania organizacyjno – prawne (przy udziale Wojewody Pomorskiego), dla ustanowienia obszaru ochrony w sieci NATURA 2000 „ Dolina Raduni” oraz uwzględnienie projektowanej ochrony w sporządzanych MPZP.
2. Postuluje się ochronę przed zainwestowaniem i szkodliwym oddziaływaniem funkcji położonych w sąsiedztwie korytarza ekologicznego – kompleksu leśnego, położonego na obszarze gmin: Somonino – Przywidz – Żukowo.

3. Postuluje się wspólne utworzenie ścieżki rowerowej o charakterze turystycznym, stanowiącej elementy tras lokalnych, połączonych z trasą ponadregionalną;
4. Proponowana trasa: Somonino – Żukowo, powiązanej z trasą turystyki pieszej do Jaru Raduni i Rezerwatu Archeologicznego „Kamienne Kręgi”.
5. Wspólne działania: opracowanie tras i rozmieszczenie punktów obsługi, w oparciu o lokalne wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.
6. Postuluje się wspólne działania na rzecz intensyfikacji i usprawnień połączeń komunikacyjnych w zakresie komunikacji drogowej – w kontekście dojazdów do pracy, usług i szkół.

IV. Dla gminy Przywidz

1. Postuluje się ochronę przed zainwestowaniem i szkodliwym oddziaływaniem funkcji
2. położonych w sąsiedztwie korytarza ekologicznego – kompleksu leśnego, położonego na obszarze gmin: Somonino – Przywidz – Żukowo.
3. Postuluje się wspólne urządzenie trasy ścieżki rowerowej o charakterze turystycznym, stanowiącej element tras lokalnych, połączonych z trasą ponadregionalną.
4. Proponowana trasa: Skrzyszewo – Marszewska Góra
5. Wspólne działania: opracowanie tras i rozmieszczenie punktów obsługi, w oparciu o lokalne wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.
6. Postuluje się ochronę, poprzez utworzenie obszaru chronionego krajobrazu rynien przebiegających przez gminę Przodkowo i Żukowo:
 - rynny jeziora Kczewskiego
 - doliny rzeki Mała Supina
 - rynna jeziora Tuchomskiegoktóre stanowią regionalny korytarz ekologiczny.
Wskazane jest wspólne opracowanie zasad ochrony.

VI. Dla gminy Kolbudy

1. Podjęcie działań w kierunku przeciwdziałania zagrożeniom w obszarach przyjeziornych wokół jeziora Łapińskiego poprzez:
 - kontrolę zainwestowania pod kątem prawnym i wymogów środowiska oraz przeciwdziałanie samowolom budowlanym
 - opracowanie programu ochrony obszarów przyjeziornych z ustaleniem rejonów dopuszczalnego użytkowania rekreacyjnego - wyznaczenie i organizację miejsc wypoczynku i kąpielisk w rejonach o odpowiedniej odporności środowiska.
2. Postuluje się ochronę przed zainwestowaniem i szkodliwym oddziaływaniem funkcji położonych w sąsiedztwie korytarza ekologicznego – kompleksu leśnego i rynny jeziora Łapińskiego, położonych na obszarze gminy Kolbudy i Żukowo.
3. Postuluje się wspólne utworzenie ścieżek rowerowych o charakterze turystycznym, stanowiących elementy tras ponadregionalnych (przy wsparciu Wojewody) – pętla łącząca między innymi gminy: Kolbudy – Żukowo – Przywidz – Somonino.
4. Wspólne działania:
 - opracowanie tras i rozmieszczenie punktów obsługi, w oparciu o lokalne wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.

VII. Dla gminy Szemud

1. Podjęcie wspólnych działań w kierunku przeciwdziałania zagrożeniom w obszarach wokół jeziora Tuchomskiego:
 - kontrolę zainwestowania pod kątem prawnym i wymogów środowiska przeciwdziałanie samowolom budowlanym
 - opracowanie programu ochrony obszarów przyjeziornych z ustaleniem rejonów dopuszczalnego użytkowania rekreacyjnego - wyznaczenie i organizację miejsc wypoczynku i kąpielisk w rejonach o odpowiedniej odporności środowiska.
2. Postuluje się wspólne utworzenie sieci ścieżek rowerowych o charakterze turystycznym, stanowiących elementy tras międzyregionalnych.
Są to:
 - fragment trasy międzyregionalnej: Gdańsk – Szczecin
 - trasa lokalna: Tuchom – WarzenkoWspólne działania:

- opracowanie tras i rozmieszczenie punktów obsługi , w oparciu o lokalne wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego

VII. Dla miasta Gdańska

1. Uwzględnienie w opracowaniach planistycznych i projektowanych przebiegu Trasy Lęborskiej według propozycji przedstawionych w STUDIUM gminy Żukowo
2. Uwzględnienie korytarzy ekologicznych w rejonie miejscowości Rębechowo , Barniewice, Czaple, Chwaszczyno.
3. Podjęcie wspólnych działań w kierunku przeciwdziałania zagrożeniom ekologicznym w obszarach wokół jeziora Osowskiego i Wysockiego:
 - kontrolę zainwestowania pod kątem prawnym i wymogów środowiska
 - przeciwdziałanie samowolom budowlanym
 - opracowanie programu ochrony obszarów przyjeziornych z ustaleniem rejonów dopuszczalnego użytkowania rekreacyjnego - wyznaczenie i organizację miejsc wypoczynku i kąpielisk w rejonach o odpowiedniej odporności środowiska.
4. Uwzględnienie przebiegu trasy szybkiego tramwaju po trasie nieczynnej linii kolejowej Wrzeszcz – Kokoszki do Żukowa.

VIII. Dla miasta Gdynia

1. Uwzględnienie w opracowaniach planistycznych i projektowanych przebiegu Trasy Lęborskiej według propozycji przedstawionych w STUDIUM gminy Żukowo
2. Uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów powiązań korytarzy ekologicznych wskazanych na Rysunku Studium.

XI.6. Wnioski do działań ZARZĄDU GMINY

1. Jako ważne zadania z zakresu planowania przestrzennego uznaje się wykonanie Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla: obszaru wsi Chwaszczyno, Żukowskiego Korytarza Inwestycyjnego, Leźna (minimum w części, dla której wykonywana jest kanalizacja sanitarna), miasta Żukowa - rejon planowanego centrum kulturalno- handlowego oraz obszaru zabudowy historycznej wskazanego do przekształceń, części wsi Banino i części wsi Pępowo (o największym nasileniu inwestycyjnym) oraz obszarów wskazanych do ochrony przed zabudową (obszary zagrożone powodzią, obszar zespołu przyrodniczo – krajobrazowego).
2. Postuluje się jak najszybsze przystąpienie do sporządzenia Programu gospodarki wodno – ściekowej, w celu określenia kierunków rozbudowy wodociągów i realizacji kanalizacji sanitarnej.
3. Podjęcie działań w kierunku przeciwdziałania zagrożeniom występujących w rejonach przyjeziornych (kontrola zabudowy i uzbrojenia, sporządzenia MPZP)
4. Podjęcie działań wspólnie z sąsiednimi gminami w zakresie wytyczenia i realizacji ścieżek rowerowych (wyznaczenie tras, opracowanie folderów z opisem wartościowych miejsc i punktów zatrzymań).
5. Podjęcie działań wspólnie z sąsiednimi gminami i instytucjami w celu przygotowania zaleceń w dla inwestorów w zakresie wskazanych form zabudowy , z nawiązaniem do form architektury regionalnej.

CZĘŚĆ C. CZĘŚĆ INFORMACYJNA, OPIS I UZASADNIENIE ZMIAN WPROWADZONYCH DO STUDIUM

I. Zmiana wprowadzona Uchwałą nr IX/195/2003 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25 czerwca 2003 r. dla obszaru wsi Leżno

- zmiana sporządzona w trybie Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 07 lipca 1994 r

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zostało uchwalone uchwałą nr XLVI/828/2002 z dnia 09 października 2002 r.

Przedmiotowa zmiana Studium uwarunkowań została sporządzona na podstawie uchwały Rady Miejskiej Żukowie nr VII/143/03 z dnia 25.04.03, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany dla obszaru wsi Leżno (w granicach obrębów wsi).

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje:

- Zmianę ustaleń dotyczącą polityki przestrzennej i wskazań funkcjonalnych i zagospodarowania terenu dla obszaru wsi Leżno,
 - Zmianę ustaleń dotyczących polityki rozwoju i wyrównania standardów życia dla obszaru wsi Leżno,
- Nie zmienia się zapisów dotyczących:
- uwarunkowań rozwoju wsi Leżno,
 - kierunków rozwoju komunikacji,
 - kierunków rozwoju infrastruktury technicznej.

W zmianie do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, na podstawie analizy występujących uwarunkowań, wskazuje się dodatkowe, potencjalne tereny inwestycyjne w środkowej części wsi (tereny oznaczone numerami 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9), w miejsce terenów wskazanych do intensyfikacji produkcji rolniczej oraz terenów rolniczo – osadniczych.

Powiększenie potencjalnych terenów inwestycyjnych na obszarze wsi Leżno jest uzasadnione:

- Walorami przestrzennymi i funkcjonalnymi wsi Leżno dla rozwoju funkcji osiedleńczych i lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, usług oraz funkcji gospodarczych. Walory te wynikają z lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Gdańska, istniejącej sieci dróg, która pozwala na dogodne powiązania komunikacyjne z obszarami otaczającymi, sąsiedztwem naturalnych przestrzeni przyrodniczych, które stanowią pożądane tło dla rozwoju funkcji mieszkaniowych.
W niedalekiej odległości od Leżna znajdują się tereny Pojezierza Kaszubskiego, atrakcyjne dla wypoczynku i rekreacji.
- Postępującymi w tym rejonie procesami urbanizacyjnymi, zobrazowanymi między innymi podziałami gruntów rolnych na cele nierolnicze i licznymi powstającymi zespołami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Postępującym, stopniowo ograniczanym rozwojem funkcji rolniczych na obszarach podmiejskich, co jest zjawiskiem nieuniknionym trudnym do zahamowania.

Rozszerzenie potencjalnych terenów inwestycyjnych, na grunty położone przy głównych drogach wiążących ten teren z miastem Gdańskiem, Gdynią i miastem Żukowo, w przyszłości planowanych do powiązania „tramwajem podmiejskim” na linii kolejowej (z przystankiem w Leżnie), przygotowanych do inwestowania od strony wyposażenia w infrastrukturę (wodociąg, kanalizacja sanitarna, w pobliżu gazociąg), pozwoli na wzbogacenie oferty inwestycyjnej gminy, umożliwi szybszy rozwój gospodarczy i ekonomiczny.

Powiększenie potencjalnych terenów inwestycyjnych daje możliwość pełniejszego wykorzystania walorów gminy wynikających z jej położenia i warunków naturalnych oraz uwarunkowań społecznych.

Realizacja zabudowy na większych obszarach inwestycyjnych przyczyni się do wzrostu liczby mieszkańców gminy (według prognozy liczba ludności gminy roku 2016 może wynosić ok. 31 700 – 32 500 osób).

Wzrost liczby ludności wiąże się z potrzebą zabezpieczenia usług komercyjnych i publicznych, które mogą być również realizowane na tych obszarach.

Przy wskazaniu potencjalnych terenów inwestycyjnych uwzględniono tereny planowane do ochrony z uwagi na walory przyrodnicze i kulturowe.

II. Zmiana wprowadzona Uchwałą nr XXXVII/ 629/2005 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 listopada 2005 r., obejmująca fragmenty wsi: Przyjaźń, Otomino, Glińcz
- zmiana sporządzona w trybie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2004 r.

II. 1. Wstęp

Przedmiotem zmiany studium SA fragmenty wsi: Przyjaźń, Otomino i Glińcz, przylegających od strony północnej do drogi gminnej nr 1045033 prowadzącej ze wsi Glińcz do wsi Przyjaźń.

Zmiana Studium została sporządzona na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Żukowie nr XVIII/358/2004 z dnia 31 marca 2004r, zgodnie z wymogami art. 10 ust. 1 i ust.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717).

Celem zamiany Studium jest wskazanie terenu na cele inwestycyjne – funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej i usług.

Powierzchnia terenu objętego zmianą Studium: ok. 20 ha.

Tereny te stanowią jeden zwarty obszar, przyległy od strony zachodniej do potencjalnych terenów inwestycyjnych na obszarze wsi Glińcz.

II.2. Charakterystyka stanu istniejącego

Teren objęty opracowaniem położony jest u zbiegu granic wsi: Przyjaźń, Otomino i Glińcz.

Obecne użytkowanie terenu to użytki rolne (kl. R IV, R V, PS IV, N) : grunty orne, pastwiska oraz dwa siedliska rolnicze.

Przy siedliskach wydzielono 4 działki budowlane; w południowej części terenu występuje rów i obniżenia terenu z oczkami wodnymi.

Na terenie opracowania ani w jego sąsiedztwie nie występują tereny zmeliorowane, ani planowane do zmeliorowania.

Teren w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jest uzbrojony – w sieć wodociągową i energię elektryczną.

Teren posiada zróżnicowaną rzeźbę, występują tu niewielkie wzniesienia i bagienne obniżenia.

Grunty objęte granicami zmiany Studium stanowią własność osób prywatnych.

II.3. Ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo

Gmina Żukowo położona jest we wschodniej części Pojezierza Kaszubskiego.

Środowisko przyrodnicze gminy tworzy wysoczyzna morenowa, grupy wzniesień moreny czołowej, rynny subglacialne i doliny rzeczne, zagłębienia wytopiskowe.

Środowisko przyrodnicze charakteryzuje się m.in.: występowaniem szerokich i głębokich dolin rzecznych, bogata siecią wodną, łagodnym klimatem.

Obszar opracowania położony jest w obrębie ekosystemu krajobrazu wiejskiego, w obszarach o słabym potencjale agroekologicznym.

Teren położony jest w obrębie GZWP nr 113 (część północna) i GZWP nr 111 (część południowa).

Teren objęty zmianą Studium położony jest poza obszarami objętymi ochroną prawną (KPK, OChK).

Teren leży w zewnętrznym obszarze ochrony pośredniej ujęcia wody "Straszyn" z rzeki Raduni, w obszarze GZWP nr 111 "Subniecka Gdańska" oraz częściowo w zasięgu GZWP nr 113 "Zbiornik Międzymorenowy Żukowo".

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zabytkowe ani tereny wskazane jako strefy do ochrony konserwatorskiej.

Obszar objęty zmianą położony jest w obszarze rolniczo – osadniczym. Teren od strony zachodniej do potencjalnych terenów inwestycyjnych wsi Glińcz (teren 6.2) a od strony północno – wschodniej

II.4. Charakterystyka zmiany studium

II.4.1. Funkcje i zagospodarowanie terenu

Teren objęty opracowaniem wskazuje się jako potencjalny teren inwestycyjny, w grupie: „lokalnych ośrodków rozwoju” z przeznaczeniem na funkcje:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej,
- siedlisk rolniczych,
- usług – w rejonie przyległym do drogi gminnej nr 1045033.

Na rysunku nr 1. Studium, teren oznacza się symbolami:

- **6.4 - tereny położone na obszarze wsi Glińcz**
- **13.3.- teren położony na obszarze wsi Otomino**
- **15.5. – teren położony na obszarze wsi Przyjaźń.**

Ustala się następujące wymagania dla kształtowania terenów przeznaczonych do zabudowy :

- zabudowę ukształtować w formie zespołów i grup zabudowy, z uwzględnieniem stanu własnościowego,
- jako bezinwestycyjne należy zachować tereny enklaw ekologicznych (obniżen, torfowisk, zadrzewień śródpolnych, cennych zbiorowisk roślinnych) z powiązaniem ich z terenami zewnętrznymi o podobnych cechach,
- wzdłuż granicy terenów inwestycyjnych z terenem leśnym uwzględnić przebieg drogi dla celów ratowniczo – gaśniczych,
- planowana zabudowa winna zachować wglądy krajobrazowe na pobliskie tereny przyrodnicze i dalsze otwarte przestrzenie rolnicze,
- istniejącą sieć elektroenergetyczną przystosować do planowanego zagospodarowania.

Dla planowanej zabudowy ustalono wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- minimalną wielkość działek budowlanych 900 m²,
- maksymalny procent zabudowy na działkach budowlanych 20 %,
- minimalny wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych na działkach budowlanych: 50%,
- dla planowanej zabudowy ustalić wymagania w zakresie formy architektonicznej na podstawie form historycznych budynków kaszubskich: budynki o wysokości 1,5 kondygnacji, wysokość do 9m (do kalenicy), dach dwuspadowy o spadku w przedziale 40° - 45°

Planowana zabudowa nie koliduje:

- ze śródlądowymi wodami powierzchniowymi stanowiącymi własność publiczną i istotnymi dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa, służącymi polepszeniu zdolności produkcyjnej gleby i ułatwieniu jej uprawy,
- z planowanymi do wykonania urządzeniami melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych,
- z utrzymaniem urządzeń melioracji wodnych podstawowych.

II.4.2. Obsługa komunikacyjna

Obsługa komunikacyjna terenu nastąpi od drogi gminnej nr 1045033 (prowadzącej ze wsi Gliniec do wsi Przyjaźń) drogami publicznymi dojazdowymi i drogami wewnętrznymi.

Wzdłuż drogi gminnej planuje się lokalną trasę ścieżki rowerowej, prowadzącą ze Skrzyszewa przez Gliniec, Przyjaźń do Otomina.

II.4.3. Obsługa inżynierska

- W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się podłączenie terenu do sieci wodociągowej istniejącej na terenie objętym opracowaniem.
- W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:
 - podłączenie terenu objętego opracowaniem do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem w kierunku Przyjaźni do planowanej tam oczyszczalni ścieków lub do kolektora „Morena”,
- etapowo, w wyjątkowych wypadkach, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, ustala się odprowadzenie ścieków:
 - do zbiorników szczelnych bezodpływowych,
 - do przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych wód do cieków lub do gruntu (o ile warunki gruntowo – wodne na to pozwalają).
- W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się odprowadzenie wód opadowych:
 - z dachów budynków wody opadowe –należy odprowadzić do gruntu w obrębie działek budowlanych,
 - z ulic i parkingów, odprowadzać do kanalizacji deszczowej w planowanych ulicach, następnie po oczyszczeniu z zanieczyszczeń i osadów do odbiornika (cieku, zbiornika wodnego).
- W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się podłączenie do planowanej sieci średniego ciśnienia we wsi Przyjaźń lub korzystanie z gazu butlowego.
- W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne lub nieemisyjne.
- W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - rozbudowę istniejących sieci niskiego napięcia i w miarę potrzeb budowę trafostacji 15/04 kV,
 - przystosowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej do planowanego zagospodarowania i usunięcie kolizji istniejących sieci z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem,
 - wymóg opracowania koncepcji zasilania w energię elektryczną.
- W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych:
 - przewiduje się wywóz odpadów komunalnych z terenu na składowiska odpadów zgodnie z gminnym programem unieszkodliwiania odpadów.

II.4.4. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenie objętym zmianą Studium inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą:

- tereny dróg publicznych w obrębie planowanej zabudowy,
- budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

II.4.5. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na terenie objętym zmianą Studium inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym nie występują

II.4.6. Plany miejscowe

Przeznaczenie terenu objętego zmianą Studium na cele inwestycyjne wymaga sporządzenia planu miejscowego z uwagi na:

- wymogi przepisów Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 rok (art 7 ust.1) – ponieważ w obszarze opracowania występują grunty klasy IV;
- wymogi wynikające z ukształtowania ładu przestrzennego i konieczność kompleksowego rozwiązania urbanistycznego, wydzielania obszarów cennych przyrodniczo i zachowania ich jako bezinwestycyjnych, oraz ustalenia jednorodnych zapisów dla form architektonicznych.

Wyjątki stanowią sytuacje inwestowania na pojedynczych działkach sąsiadujących z terenami zabudowanymi, położone przy drogach publicznych, na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze – dla których możliwe jest ustalenie warunków zabudowy na podstawie art.61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dopuszcza się objęcie planem miejscowym części terenu objętego zmianą Studium, wydzielonego funkcjonalnie (terenami bezinwestycyjnymi lub zabudowanymi), administracyjnie (w obrębie jednej wsi), geodezyjnie (układem działek geodezyjnych), komunikacyjnie (układem dróg).

II.5. Uzasadnienie zmiany studium

Planowana zmiana Studium jest uzasadniona:

- korzystnymi warunkami przyrodniczymi dla pełnienia wskazanych funkcji (sąsiedztwo lasów, urozmaicony krajobraz),
- dostępnością do dróg publicznych,
- możliwością inżynierskiego uzbrojenia terenu, poprzez rozbudowę sieci istniejących,
- położeniem pomiędzy potencjalnymi terenami inwestycyjnymi wsi Gliniec, Przyjaźń i Otomino,
- zgodnością planowanych funkcji z celami rozwoju gminy, oraz wskazaniem planu województwa w zakresie rozwoju funkcji turystycznych na obszarze gminy ŻUKOWO.

Rozwój wskazanych funkcji jest korzystny dla rozwoju gospodarczego gminy.

Dla terenu objętego opracowaniem nie określono w obowiązującym studium wykluczeń inwestycyjnych.

III. Zmiana wprowadzona Uchwałą nr XXXVII/ 630/2005 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 listopada 2005 r. , obejmująca fragmentu wsi Borkowo
- zmiana sporządzona w trybie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2004 r.

III.1. Wstęp

Przedmiotem zmiany Studium jest fragment wsi Borkowo, dla terenu położonego w południowej części wsi Borkowo, pomiędzy drogą wojewódzką nr 211 prowadzącą z Żukowa do Kartuz a linią kolejową Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port Centralny, oraz w sąsiedztwie lokalnej linii kolejowej miejscowego znaczenia nr 229 Pruszcz Gdański – Łeba.

Zmiana Studium została sporządzona na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Żukowie nr XXIV/459/2004 z dnia 29 października 2004r, zgodnie z wymogami art. 10 ust. 1 i ust.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717).

Celem zamiany Studium było wskazanie terenu na cele inwestycyjne.

Powierzchnia terenu objętego zmianą Studium: ok. 57 ha.

III.2. Charakterystyka stanu istniejącego

Obecne użytkowanie terenów to:

- tereny zabudowane: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa - w obszarze dawnego ośrodka kolonijnego, zakład produkcyjny („Lonza” – NATA – wytwórnia wód mineralnych), siedliska rolnicze,
- użytki rolne (kl. R V i RVI), - teren ogrodniczy – dawne ogrody działkowe, z budynkami rekreacyjnymi,
- las.

Działki nr 105, 106 i 115 położone w środkowej części terenu zostały podzielone na działki rolne o pow. min. ok. 700m²

Teren jest uzbrojony w sieci wodociagową, do zakładu NATA doprowadzona jest sieć kanalizacji sanitarnej i sieć gazowa.

Zachodnia część terenu objętego zmianą Studium objęta jest obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo dla działek nr 117/5, 117/6, 113/3, 122/3, 123/3, 547, 549, 550, 551, 552 położonych w Borkowie, uchwalonym uchwałą nr XV/222/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 18 października 1999 roku (powierzchnia terenu objętego planem: ok. 14,42 ha). Dla tego terenu w planie ustalono funkcje: produkcyjne i usługowe, usług turystyki sportu i zieleni towarzyszącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług sportu i turystyki.

III.3. Ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo

Teren objęty granicami opracowania położony jest poza obszarami objętymi ochroną prawną (PK, OChK). Od strony południowo - wschodniej teren przylega bezpośrednio do Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, od strony południowo - zachodniej teren przylega bezpośrednio do Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Raduni” i do rezerwatu przyrody „Jar rzeki Raduni”.

Obszary chronionego krajobrazu stanowią element ponadlokalnego systemu ekologicznego.

Południowo - zachodnia część terenu włączona została do Systemu NATURA 2000.

Według stanu z 03/2005 tylko „Jar rzeki Raduni” został wskazany do obszarów NATURA 2000 - obszar specjalnej ochrony siedlisk PLH nr 220011 – **poza terenem objętym zmianą Studium.**

Dla terenu obowiązuje do czasu uchwalenia planu ochrony obowiązują przepisy art. 33 i 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r Nr 92 poz. 880).

Teren objęty zmianą Studium położony jest mikroregionie historyczno – kulturowych Ziemia Żukowska, w którym występują wybitne i wysokie walory dziedzictwa kulturowego.

Na przedmiotowym obszarze nie występują tereny wskazane jako strefy do ochrony konserwatorskiej. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium położony jest teren postulowany do wpisu do rejestru zabytków jako wiejski obszar ruralistyczny elektrowni RUTKI.

Teren leży w zewnętrznym obszarze ochrony pośredniej ujęcia wody “Straszyn” z rzeki Raduni (nieobowiązujący); oraz na obszarze GZWP nr 111 “Subniecka Gdańska” oraz częściowo w zasięgu GZWP nr 113 “Zbiornik Międzymorenowy Żukowo”.

Dla terenu objętego zmianą Studium wskazano funkcje jako teren rolniczo – osadniczy.

III.4. Charakterystyka zmiany studium

III.4.1. Funkcje i zagospodarowanie terenu

Teren objęty opracowaniem wskazuje się jako potencjalny teren inwestycyjny, w grupie: „lokalnych ośrodków rozwoju” z przeznaczeniem na funkcje:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej
- zabudowy usługowej (szczególnie wskazane funkcje obsługi różnych form ruchu turystycznego – bazy pobytowej, gastronomicznej, parkingów)
- obiektów produkcyjnych

Na rysunku nr 2. Studium –stan projektowany: teren oznacza się symbolem 3.2.

Dla terenu ustala się następujące wymogi dla kształtowania struktury przestrzennej terenu:

- zabudowę ukształtować w formie zespołów i grup zabudowy z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania terenu, stanu własnościowego,
- wzdłuż granicy terenów inwestycyjnych z terenem leśnym uwzględnić przebieg dróg dla celów ratowniczo – gaśniczych,
- linia zabudowy minimum:
 - 12m od lasu
 - 10m od linii kolejowej lub 20 od obszaru kolejowego,
- wykształcenie wewnętrznego układu komunikacyjnego, dla obsługi planowanych terenów inwestycyjnych – z wykluczeniem bezpośredniej obsługi z drogi wojewódzkiej,

Dla planowanej zabudowy ustalono wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- minimalną wielkość działek budowlanych: 700 m²,
- maksymalny procent zabudowy na działkach budowlanych: 20%,
- minimalny wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych: 30%,
- dla planowanej zabudowy ustalić wymogi w zakresie formy architektonicznej na podstawie form historycznych budynków kaszubskich: budynki o wysokości 1,5 kondygnacji, wysokość do 9m (do kalenicy), dach dwuspadowy o spadku w przedziale 40° - 45°.

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- zachowania jako bezinwestycyjne terenów enklaw ekologicznych (obniżen, torfowisk, zadrzewień śródpolnych, cennych zbiorowisk roślinnych) z powiązaniem ich z terenami zewnętrznymi o podobnych cechach dla zachowania trwałości powiązań ekologicznych,
- dopuszczenie możliwości wprowadzenia zalesień jako uzupełnień przestrzennych przy granicach korytarzy i płątów ekologicznych,
- dopuszczenie możliwości przeznaczenia terenu leśnego na cele rekreacyjne z dopuszczeniem zabudowy.
- ochrona czystości wód rzeki Raduni (płynąca po wschodniej stronie terenu objętego zmianą), poprzez przeciwdziałanie zagrożeniom.

Zasady kształtowania środowiska kulturowego:

Z uwagi na położenie terenu w obszarze mikroregionu historyczno – kulturowego Ziemia Żukowska o wybitnych i wysokich walorach dziedzictwa kulturowego, ustala się między innymi:

- wymogi propagowania tradycyjnych form architektury w zakresie bryły, detalu architektonicznego i materiałów wykończeniowych,
- ustalenia ochrony występujących w obszarze obiektów zabytkowych.

Planowane zainwestowanie terenu nie koliduje:

- ze śródlądowymi wodami powierzchniowymi stanowiącymi własność publiczną i istotnymi dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa, służącymi polepszeniu zdolności produkcyjnej gleby i ułatwieniu jej uprawy,
- z planowanymi do wykonania urządzeniami melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych,
- z utrzymaniem urządzeń melioracji wodnych podstawowych.

III.4.2. Obsługa komunikacyjna

Teren objęty zmianą Studium przylega do drogi wojewódzkiej nr 211 (klasy technicznej G).

Zainwestowanie i zabudowa terenu wymaga na etapie planu miejscowego ustalenia warunków obsługi komunikacyjnej po kątem rozmieszczenia dróg połączonych z drogą wojewódzką nr 211 oraz wykształcenia połączeń równoległych do drogi wojewódzkiej.

Wzdłuż granicy południowo – zachodniej należy uwzględnić przebieg ścieżki rowerowej.

III.4.3. Obsługa inżynierska

- W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się podłączenie nowych terenów inwestycyjnych do sieci wodociągowej.
- W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:
 - podłączenie terenu objętego opracowaniem do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do gdańskiego systemu kanalizacyjnego.
- W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:
 - z dachów budynków mieszkalnych: odprowadzenie wód do gruntu w obrębie działek,
 - z placów, parkingów, ulic: do kanalizacji deszczowej; wody deszczowe po oczyszczeniu z zanieczyszczeń i osadów odprowadzić do odbiornika (cieku, jeziora).
- W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się podłączenie zabudowy do planowanej sieci średniego ciśnienia we wsi Borkowo.
- W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne lub nieemisyjne.
- W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - rozbudowę istniejących sieci niskiego napięcia i w miarę potrzeb budowę trafostacji 15/04 kV,
 - przystosowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej do planowanego zagospodarowania i usunięcie kolizji istniejących sieci z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem,
 - wymóg opracowania koncepcji zasilania w energię elektryczną .
 - W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych przewiduje się wywóz odpadów komunalnych z terenu na składowisko odpadów.

III.4.4. Inwestycje celu publicznego

Jako inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym wskazuje się:

- tereny dróg publicznych na terenach planowanej zabudowy
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej
- ew. budowa zbiornika wód opadowych.

Jako inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazuje się:

- nie występują,
- na terenie przyległym – modernizacja drogi wojewódzkiej

III.4.5. Plany miejscowe

Przeznaczenie terenów na cele inwestycyjne wymaga sporządzenia planu miejscowego (lub planów miejscowych) z uwagi na:

- sąsiedztwo drogi wojewódzkiej i ograniczenia sytuowania nowych połączeń komunikacyjnych z drogą wojewódzką,
- zróżnicowany układ własnościowy oraz konieczność utworzenia wewnętrznego układu komunikacyjnego, łączącego działki poszczególnych właścicieli i tworzącego spójny i czytelny układ dróg osiedlowych,
- wymogi wynikające z ukształtowania ładu przestrzennego i konieczność kompleksowego rozwiązania urbanistycznego uwzględniającego wzajemne proporcje terenów inwestycyjnych i terenów zieleni, z zachowaniem terenów enklaw ekologicznych jako bezinwestycyjnych z powiązaniem ich w spójny system z obszarami zewnętrznymi o podobnych cechach,
- ustalenia jednorodnych zapisów dla form architektonicznych.

Wyjątki stanowią sytuacje inwestowania na pojedynczych działkach sąsiadujących z terenami zabudowanymi, położonych przy drogach publicznych, na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze – dla których możliwe jest ustalenie warunków zabudowy na podstawie art.61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dopuszcza się podział terenu na kilka obszarów planistycznych, wydzielonych funkcjonalnie, komunikacyjnie i przestrzennie – co należy wykazać na etapie przystępowania do sporządzenia planu.

Analizy planistyczne muszą uwzględniać powiązania wydzielonego terenu z terenami przyległymi.

III.5. Uzasadnienie zmiany studium

Z uwagi na położenie przy drodze wojewódzkiej nr 211, dobre warunki powiązań z Żukowem, Gdańskiem, Kartuzami, teren posiada korzystne warunki do lokalizacji funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych i rekreacyjnych oraz usługowych i produkcyjnych.

Rozwój tych funkcji będzie korzystny dla rozwoju gospodarczego i promocji gminy oraz zgodny z celami rozwoju ustalonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

Jednak z uwagi na sąsiedztwo obszarów o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych (Kartuski Obszar Chronionego Krajobrazu, Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni, rezerwatu przyrody JAR RADUNI oraz i obszaru planowanego do ochrony - NATURA 2000 - rozwój działalności produkcyjnej winien być ograniczony do części przyległej do drogi wojewódzkiej a działalność ta winna spełniać wymogi braku uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Dla terenu objętego opracowaniem nie określono w obowiązującym studium wykluczeń i ograniczeń użytkowania terenu – za wyjątkiem wskazania ochrony fragmentu terenu włączonego do obszaru chronionego NATURA 2000.

Wprowadzenie zmiany Studium dla przedmiotowego terenu jest możliwe i uzasadnione:

- dobrą dostępnością terenu do dróg publicznych (teren przylega do drogi wojewódzkiej nr 211)
- istniejącym inwestowaniem terenu (zabudową mieszkaniową jednorodziną, zabudową produkcyjną, zabudową usługową)
- położeniem w sąsiedztwie terenów przyrodniczych – co jest korzystne dla funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych i usług turystyki i zdrowia
- możliwością inżynierskiego uzbrojenia terenu, poprzez rozbudowę sieci istniejących.

IV.1. Zmiana wprowadzona Uchwałą XLVII/ 772/2006 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 10 października 2006 r. , obejmująca fragmentu wsi Przyjaźń
- zmiana sporządzona w trybie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2004 r.

IV.1.1. Wstęp

Podstawą sporządzenia zmiany Studium jest uchwała Rady Miejskiej w Żukowie nr XXX/541/2005 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 marca 2005 r.

Celem zamiany Studium jest ustalenie przeznaczenia terenu na funkcje sportowo – rekreacyjne.

Powierzchnia terenu objętego zmianą Studium wynosi ok. 46,5 ha.

Tryb opracowania zmiany Studium oraz jego zawartość jest zgodna z wymogami art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003.80.717 z późniejszymi zmianami).

Przedmiotem zmiany studium jest fragment wsi PRZYJAŻŃ, położony jest w środkowej części wsi, na południe od zwartej zabudowy wsi Przyjaźń, pomiędzy drogami gminnymi nr 1045053 i 1045044.

IV.1.2. Stan istniejący

Obszar objęty zmianą Studium obejmuje tereny rolnicze (R IVa, R IVb, R V, Ps IV, Ps VI, Ł V) ze stawem i przyległe do niego tereny podmokłe; miejscowo występują grupy zieleni wysokiej i grunty leśne.

Grunty objęte zmianą Studium stanowią w większości własność Skarbu Państwa w użytkowaniu Kartuskiego Przeds. Gospodarki Rolnej.

Z uwagi na warunki przyrodnicze (staw, zadrzewienia) – teren jest przydatny dla wnioskowanych funkcji tj. sportowo – rekreacyjnych.

Uwarunkowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- północna część obszaru objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji zabudowy historycznej – zespołu dworsko – parkowego we wsi Przyjaźń – wpisanego do rejestru zabytków (nr 984.),
- stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków - punkt osadniczy z okresu neolitu i wczesnej epoki żelaza (dec. nr 290 Arch z dnia 01.10.1976),
- linie energetyczne 110 kV i 220 kV przebiegające wzdłuż południowo – wschodniej granicy terenu.

Obszar objęty zmianą Studium w obowiązującym Studium wskazany jest teren rolniczo – osadniczy z fragmentami terenów wskazanymi do intensyfikacji produkcji rolniczej.

Wzdłuż drogi gminnej nr 1045044 wskazano przebieg ścieżki rowerowej.

IV.1.3. Charakterystyka zmiany studium

Obszar objęty zmianą Studium wskazuje się jako potencjalny teren inwestycyjny – oznaczony na rysunku zmiany Studium symbolem 15.6. ZP, US o przeznaczeniu:

US, ZP - tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej

ZN, WS – teren zieleni i wód.

Dla terenu przeznaczonego na funkcje sportowo – rekreacyjne i zieleni urządzonej ustala się następujące wymogi dla zagospodarowania terenu:

- uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi kultury i oświaty, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, drogi,
- jako tereny wykluczone z zabudowy i zainwestowania należy zachować tereny enklaw ekologicznych (podmokłych obniżen, torfowisk, zadrzewień, lasów, cennych zbiorowisk roślinnych) z powiązaniem ich pomiędzy sobą oraz z terenami o podobnych cechach położonym w sąsiedztwie,
- planowana zabudowa winna zachować wglądy krajobrazowe na pobliskie tereny przyrodnicze i dalsze otwarte przestrzenie rolnicze,
- zabudowę ukształtować w formie zespołów i grup zabudowy, z uwzględnieniem stanu własnościowego,
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić strefy ochronne od napowietrznych linii energetycznej 110 kV oraz planowaną realizację linii 400 kV.

Teren oznaczony na rysunku Studium symbolem „ZN,WS” - zachować jako w dotychczasowym użytkowaniu - wód i zieleni naturalnej, z możliwością urządzenia kąpieliska (w tym budowy pomostów) i prowadzenia ścieżek – teren wyłączony z zabudowy.

W zakresie komunikacji ustala się:

- obsługa komunikacyjna terenów inwestycyjnych - od dróg gminnych nr 1045053 i 1045044,
- wzdłuż trasy drogi gminnej nr 1045044 planuje się lokalną trasę ścieżki rowerowej, prowadzącą do Przyjaźni i Żukowa.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- Zaopatrzenie w wodę: podłączenie planowanych obiektów do wiejskiej sieci wodociągowej.
- Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - podłączenie terenu objętego opracowaniem do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do planowanej oczyszczalni ścieków w Przyjaźni lub do kolektora „Morena” na terenie miasta Gdańska,
 - etapowo, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, w wyjątkowych sytuacjach, dopuszcza się rozwiązania tymczasowe: odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, szczelnych.
- Odprowadzenie wód opadowych:
 - z dachów budynków wody opadowe odprowadzać należy do gruntu w obrębie terenu,
 - z dróg, parkingów, placów odprowadzać do kanalizacji deszczowej a następnie po oczyszczeniu z zanieczyszczeń i osadów do odbiornika (cieku, zbiornika wodnego).

- Zaopatrzenia w gaz: z sieci średniego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy.
- Zaopatrzenie w ciepło: kotłownie indywidualne na paliwa niskoemisyjne lub bezemisyjne.
- Energia elektryczna: zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących sieci niskiego napięcia i w miarę potrzeb budowę trafostacji 15/04 kV. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno się odbywać kosztem i staraniem inwestora. W zakresie zasilania zewnętrznego – planowana jest przebudowa istniejącej linii energetycznej 220 kV na linię dwutorową 400 kV (inwestycja ponadlokalna poziomu krajowego).
- Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych: gospodarka odpadami zgodnie z obowiązującymi tym zakresie przepisami,

Cały obszar objęty zmianą Studium przeznaczony jest na inwestycje celu publicznego.

Przeznaczenie terenów na cele inwestycyjne wymaga sporządzenia planu miejscowego z uwagi na:

- wymogi wynikające z ukształtowania ładu przestrzennego i konieczność kompleksowego rozwiązania urbanistycznego uwzględniającego wzajemne proporcje terenów inwestycyjnych i terenów zieleni, z zachowaniem terenów enklaw ekologicznych jako bezinwestycyjnych z powiązaniem ich w spójny system z obszarami zewnętrznymi o podobnych cechach,
- ustalenia jednorodnych zapisów dla form architektonicznych.

IV.1. 4. Uzasadnienie zmiany Studium

Planowana zmiana Studium jest uzasadniona:

- warunkami przyrodniczymi (jezioro, zadrzewienia) i walorami krajobrazowymi,
- dobrym skomunikowaniem terenu z centrum wsi, położeniem przy głównych ulicach wsi – Jeziornej i Spacerowej,
- sąsiedztwem z zabudowaniami szkoły i możliwością wykorzystania terenów rekreacyjnych przez dzieci i młodzież,
- brakiem zainwestowania i istniejącego zagospodarowania terenu, co niw stwarza ograniczeń dla zagospodarowania terenów.

Rozwój wskazanych funkcji wpłynie na poprawę warunków zamieszkania, podniesie standard wypoczynku i umożliwi czynną rekreację mieszkańcom.

W zmianie Studium uwzględniono zachowanie jako terenów wyłączonych z zabudowy i zainwestowania terenów i enklaw przyrodniczych, co jest zgodne z uwarunkowaniami i strategią rozwoju Gminy Żukowo.

**IV.2. Zmiana wprowadzona Uchwałą XLVII/ 772/2006 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 10 października 2006 r. , obejmująca fragmentu wsi Skrzyszewo
- zmiana sporządzona w trybie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2004 r.**

IV.2.1. Wstęp

Podstawą sporządzenia zmiany Studium jest uchwała Rady Miejskiej w Żukowie nr XVIII/502/2005 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 04 lutego 2005 r.

Celem zamiany Studium jest wskazanie terenu pod zalesienie.

Powierzchnia terenu objętego zmianą Studium: ok. 6,00 ha.

Celem zmiany studium jest fragment wsi SKRZESZEWO, położony w południowo – wschodniej części wsi Skrzyszewo, na wschód od drogi powiatowej nr 10255, sąsiadujący od południa i wschodu z terenami leśnymi położonymi w obrębie Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

IV.2.2. Stan istniejący

Obecne użytkowanie terenu to użytki rolne (klasy R IVb, Ps V, Ł V) nieużytkowane rolniczo oraz leśne (Ls V, Ls VI). Teren porośnięty jest częściowo samosiejkami drzew liściastych.

Teren położony jest pomiędzy enklawami przyrodniczymi (zakrzaczeniami, grupami zieleni wysokiej) oraz pomiędzy terenami leśnymi.

Istotne uwarunkowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- teren przylega do kompleksu leśnego, objętego ochroną prawną jako Przywidzki Obszar Chronionego Krajobrazu.

Obszar objęty zmianą Studium w obowiązującym Studium wskazany jest teren rolniczo – osadniczy z fragmentami terenów wskazanymi do intensyfikacji produkcji rolniczej.

IV.2.3. Charakterystyka zmiany studium

Obszar objęty zmianą Studium wskazuje się do zalesienia oraz jako teren wyłączony z zabudowy.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo” w obszarze gminy Żukowo wskazane jest powiększenie terenów leśnych, poprzez wprowadzenie zalesień.

Teren oznacza się na rysunku nr Studium symbolem „ZL”.

Celem zalesień jest :

- poprawa stanu ekologicznego lasów poprzez powiększanie ich powierzchni i zawartości,
- wzrost oddziaływania ekosystemów leśnych na funkcjonowanie i stan środowiska przyrodniczego,
- kształtowanie walorów krajobrazowych, zwłaszcza terenów rolniczych.

Przy wprowadzaniu zalesień należy:

- wprowadzać gatunki drzew i krzewów zgodnych z siedliskami,
- unikać zalesień geometrycznych – w rzędach (preferencje dla biogrup roślinności),
- zakazać wprowadzania zalesień:
- na terenach o niekorzystnych warunkach siedliskowych (np. tereny silnie hydrogeniczne, jak: torfowiska, bagna),
- ustalić granicę polno – leśną oraz ustalić szkodliwe oddziaływania na lasy przez różnorodne formy użytkowania i zagospodarowania przestrzeni.

Przeznaczenie terenu pod zalesienie wymaga sporządzenia planu miejscowego.

Podstawą prawną zalesień jest:

- Ustawa z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia oraz ustawy Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. 03. 46. poz. 392 art. 1.ust.2) - grunty przeznaczone pod zalesienie określa się w MPZP lub decyzjach o warunkach zabudowy .
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych pod zalesienie można sporządzić MPZP w skali 1 : 5000.

IV.2.4. Charakterystyka zmiany studium

Planowana zmiana Studium jest uzasadniona:

- bezpośrednim sąsiedztwem terenów leśnych Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- połączeniem lokalnych elementów osnowy ekologicznej;
- położeniem w oddaleniu od zabudowy wsi Skrzyszewo, w znacznym oddaleniu od terenów inwestycyjnych gminy, co jest korzystne ze względu na planowaną funkcję leśną;
- brakiem zainwestowania i istniejącego zagospodarowania terenu.
- zgodnością z uwarunkowaniami rozwoju gminy Żukowo.

V. Zmiana studium dla fragmentu wsi Leżno

V.1. Wstęp

Obszar objęty zmianą studium położony jest w zachodniej części wsi Leżno, po południowej stronie drogi krajowej nr 7 Gdańsk – Żukowo.

Granice obszaru objętego zmianą studium stanowią:

- od strony wschodniej: linia kolejowa nr 234 Gdańsk Osowa - Gdańsk Kokoszki – Stara Piła,
- od strony południowej: teren leśny,
- od strony zachodniej: teren stacji elektroenergetycznej 400/220/ 110kV/Gdańsk I w Leźnie,
- od strony północnej: napowietrzną linią energetyczną 110 kV.

Zmiana studium ma na celu wprowadzenie funkcji inwestycyjnych (produkcyjno – usługowych) w miejsce funkcji rolniczych.

Projekt zmiany studium sporządza się na podstawie uchwały nr XXV/475/2004 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 listopada 2004 r.

V.2. Stan formalno - prawny

V.2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

W obowiązującym studium obszar objęty zmianą stanowi **teren rolniczy**, o dużym potencjale agroekologicznym, wskazany do intensyfikacji produkcji rolniczej i wyłączenia z zabudowy.

Obszar ten położony jest w strefie ograniczeń inwestycyjnych lotniska „Gdańsk - Trójmiasto”, w strefie obowiązującej:

„zakazu budowy lub rozbudowy obiektów handlowych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków, które mogą stanowić zagrożenia dla ruchu lotniczego” „ograniczenia wysokości zabudowy od 200 do 280 m n.p.m.”.

Teren leśny, położony w bezpośrednim sąsiedztwie – po stronie południowej, objęty jest ochroną jako Raduński Obszar Chronionego Krajobrazu.

Teren leśny, położony w dalszym sąsiedztwie (po wschodniej stronie drogi gminnej nr 1045039) – objęty jest ochroną jako Otomański Obszar Chronionego Krajobrazu.

V.2.2. Stan planistyczny

Obszar zmiany studium nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

V.2.3. Wnioski do zmiany Studium

Dla zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego zmianą studium istotne są wnioski:

- 1) Polskich Sieci Elektroenergetycznych –Północ Sp z o.o., dotyczący planowanej zmiany napowietrznej linii energetycznej 200 kV na linię dwutorową 400 kV i zachowania pasa technologicznego o łącznej szerokości 80m wzdłuż tej linii (po 40m z każdej strony linii).
- 2) Lasów Państwowych, Nadleśnictwo Kolbudy o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy lasu 30m.
- 3) Zgodnie z pismem i załącznikiem graficznym przesłanym przez GDDKiA w Gdańsku - żaden z wariantów przebudowy trasy drogi krajowej nr 7 pokazany w opracowaniu „Wielokryterialna ocena nowych przebiegów dróg krajowych S6, nr 7 i nr 20” nie przebiega przez obszar objęty zmianą studium.
- 4) W Informacjach i wnioskach Zarządu Województwa Pomorskiego stwierdzono, iż w programach operacyjnych województwa pomorskiego nie ujęto zadań odnoszących się do gminy Żukowo.

V.3. Uwarunkowania dla obszaru objętego zmianą studium

V.3.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Obszar objęty zmianą studium obejmuje część terenów rolniczych, rozpościerających się pomiędzy drogą krajową nr 7, terenem leśnym i doliną rzeki Raduni od strony południowej.

W obszarze tym występują grunty rolne klasy III, IV a na małym fragmencie klasy V.

Teren jest płaski, z niewielkimi obniżeniami w środkowej części terenu.

Od strony południowej do terenu przylega teren leśny (własność Lasy Państwowe, w użytkowaniu Nadleśnictwa Kolbudy).

Od strony zachodniej obszar objęty zmianą studium przylega do stacji transformatorowej 400/220/110kV Gdańsk I w Leźnie, do której doprowadzone są:

- z kierunku zachodniego napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV Żydowo – Gdańsk I,
- z kierunku południowo – wschodniego napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV Jasieniec – Gdańsk I – planowana przebudowa linii na linię dwutorową 2 x 400 kV;
- z kierunku wschodniego: 4 napowietrzne linie energetyczne 110 kV oraz jedna napowietrzna linia energetyczna 220 kV,
- z kierunku zachodniego - 5 napowietrznych linii energetycznych 110 kV.

Od strony wschodniej do terenu objętego zmianą studium przylega teren kolejowy, przez który przechodzi linia kolejowa nr 234 Gdańsk Osowa - Kokoszki – Stara Piła - teren kolejowy stanowi teren zamknięty.

Obszar objęty zmianą studium obejmuje południową część działki nr 77/1, która jest własnością osób prywatnych - nie ma ograniczeń formalnych dla wprowadzenia zainwestowania.

Powierzchnia obszaru objętego zmianą studium wynosi ok. 30 ha.

V.3.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Obecny obszar rolniczy zostanie zmieniony na teren inwestycyjny z możliwością wprowadzenia nowej zabudowy.

Ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego winny zmierzać do wykształcenia zabudowy o jednorodnym charakterze, wtopionej w krajobraz.

Planowana zabudowa winna zachować wglądy krajobrazowe na pobliskie tereny przyrodnicze i dalsze otwarte przestrzenie rolnicze.

V.3.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obszar objęty zmianą studium obejmuje tereny rolnicze o gruntach rolnych klasy III i IV, niewielki fragment terenu w części południowej stanowi grunt rolny klasy V.

W obrębie terenu nie występują tereny leśne, wody śródlądowe ani tereny melioracji podstawowych i szczegółowych.

Teren położony jest w sąsiedztwie przebiegu drogi krajowej nr 7, o dużym natężeniu ruchu komunikacyjnego (ponad 15 000 pojazdów/ dobę) i znacznym oddziaływaniu akustycznym.

Uciążliwość ta nie wyklucza możliwości zagospodarowania tego obszaru na funkcje produkcyjne i usługowe.

Dla zagospodarowania terenu na cele inwestycyjne, należy ustalić spójną i równorzędną ochronę walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”- dla zbiorników nie ustanowiono zasad ochrony ani stref ochronnych.

Obszar objęty zmianą studium położony jest strefami ochronnymi ujęcia wody „Straszyn”.

Uwarunkowania prawne

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza obszarami objętymi ochroną prawną.

Od południa teren przylega do terenu leśnego i doliny rzeki Raduni, objętych ochroną jako Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni.

Obszar leśny, położony w sąsiedztwie – po stronie wschodniej, objęty jest ochroną jako Otomiński Obszar Chronionego Krajobrazu.

V.3.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar zmiany studium nie jest położony w obszarze wpisanym do rejestru zabytków ani nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

V.3.5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia- nie występują

V.3.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Na obszarze objętym zmianą studium zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi są napowietrzne linie energetyczne 110 kV i 220 kV przechodzące przez ten obszar, poprzez:

- promieniowanie elektromagnetyczne w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii,
- możliwość zerwania linii.

V.3.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gmin

Obszar objęty zmianą studium posiada dobre warunki lokalizacyjne i przestrzenne dla inwestycji produkcyjnych i usługowych, których rozwój jest jednym z celów aktywizacji gospodarczej gminy Żukowo.

V.3.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Obszar objęty zmianą studium obejmuje południową część działki nr 77/1 – jest własnością osób prywatnych - nie ma ograniczeń formalnych dla wprowadzenia zainwestowania.

V.3.9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Dla obszaru objętego zmianą studium mają zastosowanie następujące przepisy:

1. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zmianami) , art. 51 oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257 poz. 2573), zmienionym Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 maja 2005 r. (Dz.U. nr 92 poz. 769) określają wykaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko: w projekcie zmiany studium można dopuścić takie przedsięwzięcia.
2. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. nr 19 z 2007 r. poz. 115 z późniejszymi zmianami):
 - teren przylega od strony północno - wschodniej do drogi publicznej - drogi gminnej,
 - zgodnie z art. 41 ustawy z dnia odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni winna

wynosić co najmniej: w terenie zabudowy: 8 m, poza terenem zabudowy: 20 m.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, w odległości mniejszej niż podano powyżej, może nastąpić za zgodą zarządcy drogi.

3. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
 - teren podlega przepisom art. 7 w/w ustawy; zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. Nr 86, poz. 789, z późn. zm) i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. (Dz.U. nr 244 poz. 2500):
 - dla terenu przyległego do terenu kolejowego należy uwzględnić wymogi w/w przepisów w zakresie lokalizacji budynków i nasadzeń drzew.
6. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.z 2005 nr 240, poz.2027):
 - od strony wschodniej teren przylega do terenu kolejowego – stanowiącego teren zamknięty; w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić strefy ochronne od tego terenu.

Obszar objęty zmianą studium nie jest objęty ochroną prawną z tytułu przepisów o ochronie przyrody ani przepisów o ochronie zabytków.

V.3.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych - nie występują

V.3.11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują złoża kopalin.

Obszar gminy – w tym wsi Leżno położony jest w zasięgu GZWP nr 110 oraz w zlewni rzeki Raduni - o podwyższonej wrażliwości.

Obszar objęty zmianą studium położony jest poza strefą ochronną ujęcia wody „Straszyn” z rzeki Raduni – ustaloną w Rozporządzeniu nr 1/2006 Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 21 lutego 2006 r. (Dz.Urz.Wojew.Pom. Nr 30 poz. 600).

V.3.12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych - nie występują

V.3.13. Uwarunkowania wynikające z stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Komunikacja drogowa

Obszar objęty zmianą studium położony jest w odległości ok. 200m – 300m na południe od drogi krajowej nr 7 (Gdańsk – Żukowo); od strony północno – wschodniej do drogi gminnej nr 1045039, prowadzącej od drogi krajowej nr 7 (Gdańsk – Żukowo) do Sulmina – droga ta stanowić będzie główny dojazd do terenów inwestycyjnych w tym obszarze.

Przez ten obszar nie przechodzi żaden z wariantów przebudowy trasy drogi krajowej nr 7 pokazany w opracowaniu „Wielokryterialna ocena nowych przebiegów dróg krajowych S6, nr 7 i nr 20”.

Wariant 2 i 3 przebudowy trasy drogi krajowej nr 7 przebiega ok. 150m w kierunku północnym.

W wypadku realizacji któregoś z tych wariantów przebudowie ulegnie też skrzyżowanie drogi gminnej nr 1045039 z drogą powiatową Leżno – Pępowo i z planowaną trasą drogi krajowej nr 7.

Po przebudowie drogi krajowej na drogę klasy S - powiązania dróg gminnych z drogą krajową nr 7 nastąpią poprzez planowane węzły.

Komunikacja kolejowa

Od strony wschodniej do terenu przylega teren kolejowy, przez który przechodzi linia kolejowa nr 234 Gdańsk Osowa – Gdańsk Kokoszek – Stara Piła.

Dla terenu przyległego do terenu kolejowego należy uwzględnić wymogi ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. Nr 86, poz. 789, z późn. zm) i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. (Dz.U. nr 244 poz. 2500) w zakresie lokalizacji budynków i nasadzeń drzew.

Teren kolejowy stanowi teren zamknięty w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r.

Infrastruktura techniczna

Obszar objęty zmianą studium nie jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej mogących zapewnić dostęp do podstawowych mediów.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – w drodze gminnej nr 1045039 przebiega wodociąg wiejski.

Siec kanalizacji sanitarnej znajduje się w odległości ok. 400m w kierunku północnym, przy drodze powiatowej Leżno – Pępowo – Miszewo.

Brak jest sieci gazowej.

Od strony zachodniej obszar objęty zmianą studium przylega do stacji transformatorowej Gdańsk I w Leźnie (400/220/110 kV), do której doprowadzone są napowietrzne linie energetyczne – opis linii w pkt.V.3.1.

Obszar objęty zmianą studium nie jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej mogących zapewnić dostęp do podstawowych mediów.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – w drodze gminnej nr 1045039 przebiega wodociąg wiejski.

Siec kanalizacji sanitarnej znajduje się w odległości ok. 400m w kierunku północnym, przy drodze powiatowej Leżno – Pępowo – Miszewo.

Brak jest sieci gazowej.

V. 3.14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących do realizacji ponadlokalnych celów

W Informacjach i wnioskach Zarządu Województwa Pomorskiego (12/2005) stwierdzono, iż w programach operacyjnych województwa pomorskiego nie ujęto zadań odnoszących się do gminy Żukowo.

Programy operacyjne i wnioski z planu województwa pomorskiego (sporządzone w grudniu 2005 r.) nie dotyczą obszaru gminy Żukowo.

Obszar objęty zmianą studium położony jest we wschodniej części gminy Żukowo, w bezpośrednim oddziaływaniu gospodarczym, urbanizacyjnym i komunikacyjnym aglomeracji trójmiejskiej, co stanowi korzystny czynnik dla rozwoju postulowanych w tym rejonie funkcji produkcyjnych i usługowych.

Obszar objęty zmianą studium postulowany jest do lokalizacji funkcji produkcyjnych i usługowych, których rozwój stworzy nowe miejsca pracy i zmniejszy migrację poza obszar gminy.

Infrastruktura techniczna:

- planowane nowe trasy przebiegu drogi krajowej nr 7 nie prowadzą przez obszar objęty zmianą studium;
- planowana budowa dwutorowej linii napowietrznej 2 x 400 kV w miejscu napowietrznej linii energetycznej Jasienica – Gdańsk I - wymaga uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu pasa technologicznego o łącznej szerokości 80m (po 40m z każdej strony linii).

Ochrona środowiska przyrodniczego:

Planowane funkcje i zagospodarowanie terenu nie mogą wpływać negatywnie na ważne obszary przyrodnicze położone w sąsiedztwie.

Ochrona środowiska kulturowego:

W obszarze objętym zmianą studium nie występują zabytki o randze krajowej czy regionalnej.

V.4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej

V.4. 1. Potencjalne tereny inwestycyjne

Obszar objęty zmianą studium wskazuje się jako potencjalny teren inwestycyjny, w grupie: „lokalnych ośrodków rozwoju” z przeznaczeniem na funkcje:

- produkcyjne,
- bazy, składy, magazyny,
- usługi.

W obrębie terenu dopuszcza się lokalizację:

- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² do 2000 m² (powierzchnia sprzedaży w rozumieniu przepisów odrębnych),
- przedsięwzięć *mogących znacząco oddziaływać na środowisko* w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, wymagających sporządzenia raportu oraz takich, dla których raport jest wymagany i może być wymagany.

Z uwagi na położenie obszaru w strefie ograniczeń inwestycyjnych lotniska „Gdańsk - Trójmiasto”:

- obróbie terenu wyklucza się: *lokalizację obiektów handlowych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków, które mogą stanowić zagrożenia dla ruchu lotniczego*”;
- obróbie terenu należy „*ograniczyć wysokość zabudowy od 200 do 280 m npm*”.

V.4. 2. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

1. Dla planowanej zabudowy ustalono wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- minimalną wielkość działek budowlanych: 1 000 m²,
- maksymalny procent zabudowy na działkach budowlanych: 40 %,
- minimalny wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych: 20%.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- dla planowanej zabudowy można należy ustalić maksymalną wysokość do 15m ,
- mogą występować różnorodne formy dachów do 40° .

3. Warunki zainwestowania i zabudowy:

- 1/ z uwagi na położenie terenu w zasięgu oddziaływania lotniska cywilnego w Rębiechowie, wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100m nad poziom terenu, stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnego statków powietrznych muszą być uzgadniane z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
- 2/ w przypadku realizacji na w/w terenach objętych zmianą studium inwestycji generujących znaczny ruch samochodów, na etapie sporządzania MPZP należy wskazać na konieczność przebudowy skrzyżowań dróg gminnych z drogą krajową nr 7 klasy GP (zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz.115 – „budowa i przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia”;
- 3/ po przebudowie drogi krajowej nr 7 do parametrów drogi klasy S obsługa terenów objętych zmianą studium odbywać się będzie wyłącznie za pośrednictwem węzłów drogowych;
- 4/ z uwagi na planowaną budowę dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV po trasie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej, wzdłuż linii należy zachować pas techniczny o łącznej szerokości min 80m (po 40m w obie strony od osi linii). Zalesienie lub wprowadzenie zieleni w pasie technicznym może być przeprowadzone po uzgodnieniu z właścicielem sieci (PSE – Północ spółka z o.o., Bydgoszcz) który określi maksymalną wysokość drzew i krzewów;
- 5/ wzdłuż napowietrznych linii energetycznych 110 kV należy zachować pas techniczny o łącznej szerokości 40m od osi linii; zagospodarowanie terenu w pasie technicznym winno być uzgodnione z gestorem sieci;
- 6/ projekty planów zagospodarowania uzgodnić: w zakresie sieci 220 kV - z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi – Północ spółka z o.o. ul.Marszałka Focha 16, 85 950 Bydgoszcz; w zakresie sieci 110 kV – z ENRGA Operator SA Oddział w Gdańsku, ul. Marynarki Polskiej 130, 80 557 Gdańsk); w zakresie sieci SN-15 kV i nn - 0,4 kV – z ENRGA Operator SA Oddział w Gdańsku, Zakład Dystrybucji w Kartuzach;
- 7/ linia zabudowy od lasu winna wynosić minimum 30 m, z uwagi na zapewnienie możliwości wystąpienia wiatrołomów i konieczność bezpieczeństwa osób przebywających w budynkach,
- 8/ linia zabudowy od terenu kolejowego oraz warunki zagospodarowania przy terenie kolejowym winny być ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 9/ w obszarze wskazanym do zainwestowania wykształcić wewnętrzny układ komunikacyjny powiązany z drogą gminną nr 1045039– z wykluczeniem obsługi z drogi krajowej nr 7;
- 10/ zabudowę ukształtować w formie zespołów i grup zabudowy z uwzględnieniem docelowego zainwestowania terenu.

4. Jako tereny wyłączone z zabudowy wskazuje się: tereny stanowiące elementy struktury przyrodniczej:

- tereny zadrzewione,
- tereny zakrzaczone,
- oczka wodne.

V.4.2.Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji – nie występują

V.4.3. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie opracowania będą:

- tereny dróg publicznych na terenach planowanej zabudowy,
- tereny przebiegu sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej i lokalizacji takich urządzeń obsługujących teren objęty zmianą studium i tereny przyległe.

V.4.4. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych

hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271) – nie dotyczy.

V.4.5. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Obszar objęty zmianą studium położony jest przy lokalnej linii kolejowej nr 234 Gdańsk Osowa – Gdańsk Kokoszki – Stara Piła.

Tereny kolejowe stanowią tereny zamknięte.

Wzdłuż terenów kolejowych należy uwzględnić strefy ochronne i warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych, to jest:

- Ustawy z dnia 28 marca 2003r o transporcie kolejowym (Dz.U. nr 86 z 2003r poz.789);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r.w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz.U.nr 249 poz 2500);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 z 2002 r. poz. 690).

V.4.6. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie– nie występują

V.4.7. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Obszar objęty zmianą Studium wskazany jest do przeznaczenia na cele nierolnicze, z zachowaniem jako tereny wyłączone z zabudowy tereny stanowiące elementy struktury przyrodniczej:

- tereny zadrzewione,
- tereny zakrzaczone,
- oczka wodne.

Do czasu zainwestowania terenów rolniczych na cele ustalone w Studium, na terenach tych należy prowadzić gospodarkę rolną zgodnie z miejscowymi warunkami glebowymi i klimatycznymi.

V.4.8. Kierunki rozwoju komunikacji

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego zmianą studium - od drogi gminnej nr 1045039, która powiązana będzie z drogą krajową nr 7.

Planowany układ komunikacyjny winien uwzględniać powiązania komunikacyjne z obszarem planowanej zabudowy w obrębie terenu oznaczonego na rysunku nr 1 studium nr 7.6.

W przypadku realizacji na w/w terenach objętych zmianą studium, inwestycji generujących znaczny ruch samochodów, na etapie sporządzania MPZP należy wskazać na konieczność przebudowy skrzyżowań dróg gminnych z drogą krajową nr 7 klasy GP (zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz.115 – „budowa i przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia”. Po przebudowie drogi krajowej nr 7 do parametrów drogi klasy S obsługa terenów objętych zmianą studium odbywać się będzie wyłącznie za pośrednictwem węzłów drogowych.

V.4.9. Układ kolejowy

Linia kolejowa nr 234 relacji: Gdańsk Osowa – Gdańsk Kokoszki – Stara Piła nie jest planowana do rozbudowy.

V.4.10. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę: z wiejskiej sieci wodociągowej – rozbudowywanej stosownie do potrzeb.

2. Odprowadzenie ścieków z terenów inwestycyjnych w obszarze objętym zmianą studium docelowo do wiejskiej kanalizacji sanitarnej.

Etapowo, to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dla mniejszych inwestycji (tj dla powierzchni zabudowy do 500 m²), dopuszcza się:

- odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników szczelnych bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia odbioru ścieków,
- odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków, z odprowadzeniem wód do cieków (z zachowaniem obowiązujących przepisów) lub do gruntu (o ile warunki gruntowo – wodne na to pozwalają).

3.Odprowadzenie wód opadowych:

- z dachów budynków wody opadowe odprowadzać należy do gruntu w obrębie teren lub do kanalizacji deszczowej,

- z dróg, parkingów, placów odprowadzać do kanalizacji deszczowej a następnie po oczyszczeniu z zanieczyszczeń i osadów do odbiornika (cieku, zbiornika wodnego).
- 4. Zaopatrzenia w gaz: z sieci średniego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy.
- 5. Zaopatrzenie w ciepło: kotłownie indywidualne na paliwa niskoemisyjne lub bezemisyjne.
- 6. Energia elektryczna:
 - zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących sieci niskiego napięcia i w miarę potrzeb budowę trafostacji 15/04 kV,
 - kolizję istniejących linii napowietrznych kablowych z proj. podziałem działek doprowadzić do zgodności z PN-E-5100-1 i PN-76/E-051125, kolizje usunąć na koszt inwestorów,
 - plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić z ENERGA Zakład Kartuzy,
 - opracować koncepcję zasilania terenów inwestycyjnych w energię elektryczną,
 - zgodnie z wnioskiem Polskie Sieci Elektroenergetyczne –Północ Sp z o.o. w Bydgoszczy planowana jest budowa dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV po trasie istniejącej linii 220 kV; dla nowej linii uwzględnić pas techniczny o łącznej szerokości 80 m, z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi, zalesienie w tym pasie może być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem sieci,
 - odcinanie napowietrznych linii energetycznych 110 kV ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział w Gdańsku nie zgłosił uwag dotyczących przebudowy napowietrznych linii energetycznych 110 kV – dla tych linii obowiązuje pas techniczny o łącznej szerokości 40m - zagospodarowanie terenu w pasie technicznym winno być uzgodnione z gestorem sieci
- 7. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych:
 - gospodarka odpadami zgodnie z obowiązującymi tym zakresie przepisami,
 - wywóz odpadów komunalnych na składowiska odpadów zgodnie z gminnym programem unieszkodliwiania odpadów,
 - odpady technologiczne unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

V.4.11. Polityka ochrony zasobów środowiska przyrodniczego

Obszar zmiany Studium jest położony poza obszarami objętymi ochroną prawną z tytułu ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego i nie jest objęty ochroną jako uzdrowisko.

W planowanym zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić następujące wymogi dla ochrony środowiska i przyrody:

- zachowanie zadrzewień, zakrzaczeń, podmokłych obniżen terenu jako wykluczonych z zabudowy,
- wprowadzenie zadrzewień wzdłuż dróg,
- wprowadzenie zieleni w otoczeniu planowanej zabudowy w celu wkomponowania tej zabudowy w krajobraz (maskowanie zespołów obiektów),
- wprowadzenie zieleni (zadrzewień, zakrzaczeń) jako uzupełnień przestrzenno – krajobrazowych planowanej zabudowy.

V.4.12. Polityka ochrony zasobów środowiska kulturowego

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków nieruchomych.

Dla obszaru objętego zmianą studium nie ustala się stref ochrony konserwatorskiej.

V.4.13. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

1. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
2. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych ani tereny zagrożone procesami geodynamicznymi takimi jak: zsuwy, osuwiska, spływy, osypy i obrywy.
3. Zgodnie z art. 43 Ustawy z dnia 4 lutego 1994r Prawo geologiczne górnicze (Dz.U.Nr.27 poz.96), dla potrzeb ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych w zależności od kategorii geotechnicznej gruntów oraz rodzaju warunków gruntowo – wodnych, należy sporządzić dokumentację geologiczno – inżynierską i/lub geotechniczną.

V.4.14. Obiekty lub obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny – nie występują

V.4.15. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

1. Obszary wymagające sporządzenia MPZP na podstawie przepisów odrębnych.

Dla obszaru objętego zmianą studium zastosowanie ma Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 rok (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami), która stanowi iż zamiana przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze opracowania występują między innymi grunty klasy III i IV pochodzenia organicznego, których przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Marszałka Województwa Pomorskiego.

Miejscowy plan (lub miejscowe plany) zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić dla całego obszaru - gdyż na tym obszarze występują grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

2. Plany dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości – nie wskazuje się takich obszarów.

3. Plany dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² do 2000m² - wymagane obowiązkowe sporządzenia planu do 3 miesięcy od uchwalenia zmiany studium.

4. Plany dla obszarów przestrzeni publicznej – nie wskazuje się takich obszarów.

UWAGA:

w planie miejscowym należy uwzględnić wymogi podane w części B, rozdz. V.3.B, zmiana V.

V.4.16. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Cały obszar objęty zmianą studium wymaga sporządzenia MPZP z uwagi na grunty rolne wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze oraz z uwagi na dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² do 2000 m².

W sporządzanym planie miejscowym należy określić:

- ustalenia powiązań komunikacyjnych z układem istniejącym i wewnętrznej obsługi komunikacyjnej działek,
- ustalenia powiązań infrastrukturalnych i zasad obsługi terenów,
- ustalenia kompleksowych rozwiązań urbanistycznych dla ukształtowania ładu przestrzennego, wydzielenia obszarów cennych przyrodniczo i zachowania ich jako bezinwestycyjnych,
- ustalenia jednorodnych zapisów dla form architektonicznych zabudowy.

Wyjątki stanowią mogą sytuacje inwestowania na pojedynczych działkach sąsiadujących z terenami zabudowanymi, położone przy drogach publicznych, na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze – dla których możliwe jest ustalenie warunków zabudowy na podstawie art.61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (szczególnie gdy istnieje możliwość ustalenia warunków zabudowy w zakresie ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej).

Dopuszcza się opracowanie planu miejscowego dla obszaru oznaczonego na rysunku studium nr 1 symbolem 7.10 łącznie z obszarem 7.6.

Dopuszcza się podział terenu na mniejsze obszary planistyczne, wydzielone przestrzennie i komunikacyjnie.

Projekty planów zagospodarowania uzgodnić: w zakresie sieci 220 kV - z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi – Północ spółka z o.o. ul. Marszałka Focha 16, 85 950 Bydgoszcz; w zakresie sieci 110 kV – z ENRGA Operator SA Oddział w Gdańsku, ul. Marynarki Polskiej 130, 80 557 Gdańsk; w zakresie sieci SN-15 kV i nn - 0,4 kV – z ENRGA Operator SA Oddział w Gdańsku, Zakład Dystrybucji w Kartuzach.

V.5. Uzasadnienie zmiany STUDIUM

Obszar objęty zmianą studium – po przeprowadzeniu procedury sporządzenia planu miejscowego umożliwi lokalizację zakładów produkcyjnych, składów i magazynów oraz różnorodnych usług. Przebiegające przez ten obszar napowietrzne linie energetyczne częściowo wykluczają i ograniczają możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, ale nie stanowią ograniczenia dla placów składowych czy powierzchni parkingowych i placów manewrowych.

Teren ten z uwagi rozległy obszar, który dodatkowo może być zagospodarowany łącznie z terenem przyległym od strony północnej (również stanowiącym potencjalny teren inwestycyjny ustalony w studium – stanowić będzie ofertę dla nowych zakładów, wymagających dużych powierzchni terenu.

Walorem tej lokalizacji jest też oddalenie od zespołów zabudowy mieszkaniowej – a więc, potencjalne

zakłady nie będą stwarzać uciążliwości dla mieszkańców.

Lokalizacja terenu w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 7 i węzła na trasie drogi obwodowej stwarza dogodne powiązania komunikacyjne w zakresie transportu towarów i dojazdu pracowników.

Rozwój nowych zakładów i usług wpłynie na dalszy rozwój gospodarczy gminy Żukowo.

V.6. Materiały wyjściowe

Materiały wyjściowe wykorzystane w niniejszym opracowaniu są następujące:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ZUKOWO - uchwalone uchwałą nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 09.10.2002 r. – ze zmianami.
- 2) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ZUKOWO w zakresie ochrony problematyki dziedzictwa kulturowego” 1996 r.
- 3) „Opracowanie ekofizjograficznego podstawowe gminy Żukowo dla potrzeb miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, autor: Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych PROEKO 80 354 Gdańsk, ul. Ziemowita 19, Gdańsk maj 2003 r.
- 4) Mapy ewidencji gruntów w skali 1: 5 000.

V.7. Uwaga

Zmiana studium w części graficznej odnosi się do:

- zmiany Rysunku nr 1, Gmina Żukowo, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, skala 1: 20 000;
- zmiany Rysunku nr 2, Gmina Żukowo, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Polityka rozwoju i wyrównania standardów życia, skala 1: 35 000;
- zmiany Rysunku nr 3. Gmina Żukowo, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej, skala 1 : 35 000.

Żukowo, marzec 2008 r.
