

Soltys Sołectwa Tuchom

Burmistrz Gminy Żukowo w odpowiedzi do uchwał z Zebrania Wiejskiego Sołectwa Tuchom z dnia 24.07.2023 r. przedstawia następujące informacje i wyjaśnienia:

Ad.1

Zgodnie z Uchwałą Nr LIX/773/2023 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo w zakresie ujawnienia obszarów z udokumentowanymi złożami kopalin oraz doprecyzowania lokalizacji Głównego Punktu Zasilającego (GPZ) w obrębie Chwaszczyno, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r. z późniejszymi zmianami, tereny działek położonych pomiędzy ulicą Szkolną a Tuchomską w Tuchomiu, gmina Żukowo wskazane zostały pod następującą politykę przestrzenną: strefa tożsamości gminy – kierunek umiarkowanego rozwoju, w tym:

- obszary rozwoju osadniczego i gospodarczego,
- obszar rozwoju przedsiębiorczości – „Żukowski Korytarz Inwestycyjny”.

Ponadto przedmiotowy teren został wskazany jako obszary problemowe – obszary szczególnych zjawisk i konfliktów z zakresu gospodarki przestrzennej – zalecane do opracowania w mpzp – obszar ograniczony istniejącą oraz planowaną trasą drogi krajowej nr 20 (w tym Żukowski Korytarz Inwestycyjny) – główne pasmo rozwoju przedsiębiorczości – konflikt funkcjonalny.

Jak wyjaśniono w studium, przedmiotowy teren położony jest pomiędzy istniejącą drogą krajową nr 20 a projektowaną Obwodnicą Metropolitalną, wskazując ten obszar do rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych, w tym: usług, produkcji oraz magazynów-składów. Jednocześnie zapisy studium podkreślają, że rozwój ww. działalności powinien odbywać się głównie wzdłuż istniejącej drogi krajowej nr 20, bez wnikania w głąb obszaru). W związku z rozwojem mieszkalnictwa jednorodzinnego na przedmiotowym obszarze proponuje się wprowadzenie zapisów w obecnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla funkcji przemysłowo-usługowych, które zminimalizują wpływ danej działalności na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej. Są to m.in.:

- wprowadzenie zieleni izolacyjnej bądź innych rozwiązań, które zapewnią zabezpieczenie przed uciążliwościami w tym: ochronę akustyczną dla terenów

7

mieszkaniowych oraz ochronę przez rozprzestrzenianiem zanieczyszczeń z prowadzonej działalności,

- wprowadzenie dla przedmiotowych terenów większej ilości powierzchni biologicznie czynnej,
- zapisy ograniczające przetwarzanie odpadów sypkich i surowców na otwartym terenie,
- wprowadzenie zapisów ograniczających wysokość zabudowy.

Należy zauważyć, że podejmowane działania mają na celu ograniczenie negatywnego wpływu ewentualnych uciążliwości zarówno dla istniejącego zagospodarowania jak i docelowego kształtu tego terenu.

Ad.2

Wobec powyższych w dniu 16.08.2023 r. informacji, które zostały przekazane przez Starostę Kartuskiego, Burmistrz informuje, że prace budowlane prowadzone na terenie m.in. działki nr 65/1, w obrębie Tuchom wykonywane są na podstawie decyzji Starosty Kartuskiego dot. pozwolenia na budowę o sygnaturze B.MG.7353-2455/09 z dnia 04.02.2010 r. zatwierdzającej projekt budowlany i wydającej pozwolenie na budowę dla inwestycji: rozbudowa istniejącego zakładu w zakresie: budowy hali prefabrykacji betonu z towarzyszącymi mu węzłami betoniarskimi, budowy zasieków na kruszywo, budowy zasieków na odpady produkcyjne, budowy parkingów i placów składowych, budowy silosów, budowy zbiornika na ścieki, przebudowy kanalizacji deszczowej, na terenie działki nr 64/4, 65/1 w miejscowości Tuchom, gmina Żukowo. Następnie przedmiotowa decyzja została, przez Starostę Kartuskiego, przeniesiona na rzecz innego inwestora, z zachowaniem warunków zawartych w ww. decyzji, decyzją nr B.6740.2031.202.MM z dnia 24.01.2023 r., wraz z decyzją nr B.MG.7353-2455/09.MM z dnia 03.11.2022 r., odmawiającą wygaśnięcia ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę nr B.MG.7353-2455/09 z dnia 03.11.2022 r. Pozwolenie na realizację prac budowlanych na działce nr 65/1, obręb Tuchom zostało wydane przez Starostę Kartuskiego przed wprowadzeniem dla przedmiotowego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który został zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/167/2015 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27.10.2015 r.

Opracowując obecną zmianę mpzp niezbędne jest uwzględnienie parametrów wynikających z w/w pozwolenia. Nieuwzględnienie powyższego pozwolenia skutkować będzie narażeniem Gminy Żukowo na ewentualne odszkodowania z tytułu poniesionych strat, nakładów na rozpoczęte prace budowlane i utracone korzyści.

Obecne zaawansowane prac pozwala na wprowadzenie niezbędnych zmian do projektu planu, przeprowadzenie niezbędnych ponownych uzgodnień a następnie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Etap ten będzie też okazją do zapoznania się przez wszystkich mieszkańców z propozycją nowych rozwiązań projektowych.

Zgodnie z zapowiedzią, dyskusja publiczna w tej sprawie zostanie przeprowadzona na terenie sołectwa Tuchom. Będzie to okazja do szczegółowego zapoznania się z projektem planu jak również skorzystania z wyjaśnień projektanta planu. Ponownie będzie też możliwość składania uwag do projektu planu. W przypadku pozytywnego zakończenia tego procesu projekt planu zostanie przedłożony Radzie Miejskiej do uchwalenia.

W odniesieniu do zmiany stawki opłaty planistycznej wynoszącej 30% wzrostu wartości nieruchomości, Burmistrz informuje, iż idea nałożenia opłaty planistycznej opiera się na założeniu, że odpowiednie (korzystne) uzgodnienia planistyczne z reguły podwyższają wartość nieruchomości i to bez udziału samego właściciela. Opłata planistyczna jest więc formą rekompensaty na rzecz gminy za poniesienie odpowiedniego wysiłku finansowego i organizacyjnego związanego z uchwaleniem MPZP. Wskazana wysokość opłaty planistycznej jest ustalona na poziomie 30% i obowiązuje również w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także jest ustalana w innych projektach mpzp przygotowywanych na obszarze Gminy Żukowo. Ewentualna zmiana wysokości opłaty planistycznej będzie nieuczciwa w stosunku do innych obszarów Gminy. Ponadto postępowanie dotyczące naliczenia opłaty planistycznej jest prowadzone wyłącznie dla nieruchomości, które zostaną zbyte od momentu 5 lat od uchwalenia planu.

Jednakże należy w tym miejscu zwrócić szczególną uwagę na fakt, że renta planistyczna winna wykazywać różnicę w wartości nieruchomości pomiędzy jej stanem przed zmianą bądź uchwaleniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego, a stanem po dokonaniu tej zmiany. I jedynie wobec takiego stanu rzeczy może nastąpić jej ewentualne naliczenie.

z up. BURMISTRZA
Tomasz Łymkowiak
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a.