ZARZĄDZENIE NR 18/2022
WÓJTA GMINY WEJHEROWO

z dnia 8 lutego 2022 r.

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kąpino w Gminie Wejherowo

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1988) zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Uwagi wniesione do ponownie wyłożonego w dniach od 06.12.2021 r. do 07.01.2022 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kąpino w Gminie Wejherowo, rozpatruje się w sposób określony w załączniku do niniejszego zarządzenia.

2. Integralną częścią zarządzenia jest załącznik – Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt

Przemysław Kiedrowski

Załącznik do zarządzenia Nr 18/2022
Wójta Gminy Wejherowo
z dnia 8 lutego 2022 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PONOWNIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KĄPINO W GMINIE WEJHEROWO WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	17.01.2022	osoba fizyczna	Wnoszę uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kąpino. **1)Uwaga dotyczy terenu oznaczonego 13.8 ZP/US i wnosi o zmianę przeznaczenia danego terenu na ZL.** Jako właściciel działki nr 271 niniejszy wniosek motywuję tym, że na terenie obszaru oznaczonego 13.8 ZP/US występuje rynna morenowa będąca okresowym ciekiem wód zasilających małą retencję wód Leśnego Kompleksu Promocyjnego lasów darżlubsko-oliwskich, które należą do obszaru Natura 2000. Jest ona również okresowym wodopojem dla zwierząt leśnych, a okresowe tworzenie się cieków zwiększa bioróżnorodność terenu. Natomiast zieleń urządzona może przyczynić się	Dz. nr 271 (teren 10.35-MN) i teren 13.8 ZP/US		X	Teren jest przeznaczony na tereny zieleni urządzonej i sportu i rekreacji w obecnie obowiązującym planie miejscowym i uwzględnia istniejącą retencję wód oraz chroni ją poprzez zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wymienione w §9 ust. 1 planu. Ponadto w planie ustalono bardzo niski wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%. Obszar planu jest otoczony zielenią leśną, brak zatem uzasadnienia dla wskazywania dodatkowych terenów na ten cel.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			do zachwiania naturalnego stanu rzeczy. **2)Proszę o zmianę przeznaczenia działki 271 w sektorze 10.35-MN na MN/U.**			X	Działka jest położona w granicach istniejącego osiedla mieszkaniowego o niskiej intensywności zabudowy. Lokalizacja usługi niezakłócającej funkcji mieszkaniowej będzie możliwa zgodnie z art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego – zgodnie z tym zapisem dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
2.	17.01.2022	osoba fizyczna	Uwaga dotyczy działu III ustalenia szczegółowe, §24 pkt 3 w/w planu. Dotyczy rejonu oznaczonego symbolem 10.36-MN dla którego minimalna powierzchnia działki to 1000m² z tolerancją 10%. **Bardzo proszę o wniesienie uwagi która wyznaczałaby min. Pow. działki na 930m² z tolerancją 10%,** co umożliwi estetyczny podział mojej działki przy ul. Modrzewiowej 17. Uwaga nie wpłynie znacząco na wygląd rejonu 10.36-MN, gdyż teren jest prawie w całości zabudowany, a wolne działki mają już pozwolenia na budowę. W dniu 21.01.2022 wniesiono sprostowanie do uwagi dotyczące określenia tolerancji da działki na terenie 10.36-MN, która wynosi 10 %. **Uprzejmie informuję iż ustalenia tejże tolerancji pozostaje do ustalenia przez projektantów** którzy będą analizować wpływające uwagi.	Dz. nr 180 (teren 10.36-MN)	X	X	Ustalona zostanie dla dz. nr 180 minimalna powierzchnia 950m^2

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
3. 4. 5. 6. 7. 8.	20.01.2022 20.01.2022 20.01.2022 20.01.2022 21.01.2022 21.01.2022	osoba fizyczna osoba fizyczna osoby fizyczne osoby fizyczne osoba fizyczna osoba fizyczna	**Uwaga nr 1:** **1) Ponawiamy prośbę, zgłoszoną po pierwszym wyłożeniu projektu i podpisaną przez 380 mieszkańców Kąpina, o wykreślenie na terenach 3.1-MN/U, 3.2-MN/U, 3.3-MN/U funkcji usługowej i przeznaczenie ich wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą bez zabudowy bliźniaczej.** Uzasadnienie uwagi: 1. Warunki zagospodarowania tych terenów opisane w projekcie nie chronią ich przed lokalizacją na nich usług, które całkowicie zeszpecą naszą miejscowość, obniżą jej atrakcyjność i znacząco obniżą komfort życia mieszkańców. Przy pięknej drodze z chodnikami i ścieżkami rowerowymi, wykorzystywanymi obecnie do rekreacji, zamiast pięknych przydomowych ogrodów będą mogły powstać różnorakie place i składy handlowe np. materiałów budowlanych, używanych samochodów ciężarowych, warsztaty blacharskie i wulkanizacyjne, wypożyczalnie przenośnych toalet itp. Nie trudno sobie wyobrazić, że wkrótce przydrożny teren usługowy zostanie wręcz oblepiony	Obszar planu		X	W projekcie planu przewidziano ok. 55ha nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usługowe planowane w „nowej" części Kąpina są związane z konkretnym sektorem usług: 3.4-UP – wyłącznie usługi publiczne, 3.5-UP/U – głównie usługi publiczne, 3.6-U – handel, 2.4-U – dom seniora, 4.3-ZP/US/UT – sport i rekreacja oraz usługi turystyczne. Poza terenami 3.1-MN/U, 3.2-MN/U i 3.3-MN/U brak w tym rejonie projektu planu terenów przeznaczonych na cele nieuciążliwych usług komercyjnych służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców. Brak wskazania takich terenów może spowodować późniejsze ich rozproszenie w przypadkowych miejscach miejscowości. Tereny 3.1-MN/U, 3.2-MN/U i 3.3-MN/U są korzystnie lokalizowane pod względem komunikacyjnym dla funkcji usługowych. Zapisy projektu planu nie pozwalają na realizację funkcji produkcyjnych ani składowych, jednakże w celu uspokojenia obaw mieszkańców można wprowadzić dodatkowe zapisy wykluczające tego typu działalność oraz podwyższyć minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, który uniemożliwi realizację np. składów handlowych. Funkcja usługowa na terenach 3.1-MN/U, 3.2-MN/U i 3.3-MN/U nie tylko nie oszpeci miejscowości, ale uatrakcyjni i ożywi. .

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			szeregiem szpecących reklam. Przykłady takiego zagospodarowania widzimy prawie w każdej polskiej miejscowości. Mamy również taki przykład w Kąpinie przy skrzyżowaniu ulic Lipowej i Wichrowe Wzgórza, gdzie na osiedlu domów jednorodzinnych, wg projektu o charakterze rezydencjonalnym, mamy teraz skład starych przyczep kempingowych o powierzchni 2000 m2. Można zadać sobie pytania, czy każda polska wieś musi być zeszpecona? Czy piękne wsie mogą być tylko za granicą? Oczywiście, że nie musi tak być. Możemy mieć piękną miejscowość również w Gminie Wejherowo. Trzeba tylko zadbać o odpowiednie przepisy w MPZP. Szanowny Panie Wójcie, prosimy przyłączyć się do inicjatywy mieszkańców Kąpina i ochronić ten piękny teren przed zeszpeceniem i utratą atrakcyjności, dla której wyprowadziliśmy się z miast i zamieszkaliśmy w Kąpinie. 2. Zwracamy uwagę, że zapisy projektu, dopuszczające na tych terenach wyłącznie usługi nieuciążliwe są niewystarczające. W polskim systemie prawnym nie ma normatywnej definicji pojęcia				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			„usługi nieuciążliwe" lub „usługi uciążliwe". Definicji takiej nie wprowadzają również przepisy o planowaniu przestrzennym. Pojęcia te, używane w ustaleniach planów miejscowych, zgodnie z dostępnymi wykładniami i wyrokami sądów administracyjnych, należy powiązać z definicją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu 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 o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573, z 2005 r., Nr 92, poz. 769, z 2007 r. Nr 158, poz. 1105). Wszystkie przykładowe usługi przytoczone w poprzednim punkcie oraz wiele innych szpecących tereny wzdłuż głównych dróg polskich wsi, zgodnie ze wspomnianym rozporządzeniem nie są uciążliwe, więc w świetle prawa będą możliwe do lokalizacji w bezpośredniej okolicy naszego				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			osiedla mieszkaniowego. 3. Zdajemy sobie sprawę, że obowiązujące zasady tworzenia MPZP nie pozwalają na precyzyjne zdefiniowanie ograniczeń dla rodzaju usług dopuszczonych na danym terenie. W związku z tym, jedynym skutecznym sposobem ochrony tego terenu jest przeznaczenie go wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Prosimy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 3 ust. 2a Prawa Budowlanego możliwe jest wyodrębnienie w budynku mieszkalnym lokalu usługowego o pow. do 30% powierzchni całkowitej, więc mimo zmiany funkcji na wyłącznie mieszkaniową nadal możliwe będzie zrealizowanie intencji zawartej w projekcie MPZP dla Kąpina, w definicji usług nieuciążliwych dopuszczonych na terenach 3.1 - 3.3-MN/U w zapisach „biura, rzemiosło usługowe (szewc, krawiec, fryzier, tapicer, itp.), usługi zdrowia z wykluczeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp.				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości." 4. W projekcie MPZP, na nowym obszarze przeznaczonym pod zabudowę, wyznaczono już sporo ponad 100 000 m2 terenu (nie licząc 3.1-3.3-MN/U) umożliwiających zabudowę usługową w tym usługi publiczne, zdrowia, sportu i rekreacji, oświaty, kultury, usługi handlu i inne. Są to m.in. tereny oznaczone na planie: 3.4-UP, 3.5-UP/U, 4.1-ZP/US/U/UP, 4.2-ZP/US/U/UP, 4.3-ZP/US/UT, 2.4-U, 3.6-U, 11.6-MN/U, 12.1-UP/US, 12.2-UZ. W naszej ocenie, przeznaczenie pod usługi dodatkowo terenów 3.1 - 3.3-MN/U tj. ok. 40 000 m2 znacząco przekracza realne zapotrzebowanie docelowej liczby mieszkańców Kąpina szacowanej na ok. 7 tys. mieszkańców. Przy ocenie realnego zapotrzebowania na usługi, koniecznie trzeba uwzględnić korzystne położenie Kąpina w bezpośredniej bliskości miasta Wejherowa, które zabezpiecza szereg usług dla mieszkańców naszej wsi. 5. Prosimy o uwzględnienie również faktu, że teren Kąpina, zgodnie ze Studium uwarunkowali i kierunków zagospodarowania				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			przestrzennego Gminy Wejherowo, predysponowany jest do rozwoju mieszkalnictwa - a nie usług. **Propozycje do ewentualnego rozważenia:** 1. W pasie wzdłuż głównej drogi, oznaczonym na planie od 3.1 do 3.3-MN/U można by zaplanować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o charakterze rezydencjonalnym, na dziatkach o pow. ok. 2-3 tys.m2 z wjazdem od dróg wewnętrznych 6.13-KDD i 6.16-KDD. Dzięki temu: a. budynki zlokalizowane będą w większej odległości od drogi 15.1- KDZ b. a wzdłuż drogi 15.1-KDZ powstaną ogrody przydomowe, pozytywnie wpływające na krajobraz, c. droga 15.1-KDZ zachowa charakter drogi osiedlowej, a nie uciążliwej przemysłowo-usługowej, d. nie będzie konieczności budowy i późniejszego utrzymania dróg wewnętrznych 6.35- KDW. 6.36-KDW, 6.37-KDW, których łączna powierzchnia przekracza 7 000 m2. Teren zaplanowany pod te drogi będzie mógł być sprzedany, co może zwiększyć przychód dla Gminy o ponad 1 000 000 zł. 2. W wypadku konieczności zwiększenia terenów umożliwiających zabudowę				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			usługową, mimo przedstawionego powyżej uzasadnienia, proponujemy ich lokalizację wzdłuż drogi 6.1-KDL tj. na obszarze oznaczonym na planie symbolami m.in. 1.41-MN, 1.43-MN, aż po 3.6-U. Dzięki temu: a. Nastąpi konsolidacja terenów usługowych, postulowana przez mieszkańców na wcześniejszych spotkaniach dotyczących MPZP. Tereny usługowe będą bezpośrednio przy 3.5-UP/U, 3.6-U oraz 4.1-ZP/US/U/UP b. Tereny od 3.1 do 3.3-MN/U wzdłuż drogi 15.1-KDZ zachowają charakter mieszkaniowy i rekreacyjny, co uratuje Kąpino przed dewastacją pięknego krajobrazu i zwiększy atrakcyjność, jako dobrego miejsca do zamieszkania. **Uwaga nr 2:** **2) Dla terenów oznaczonych symbolami 10.36-MN, 11.16.MN/U, 11.18-MN/U, 11.3-MN/U prosimy o usunięcie zmiany wprowadzonej do projektu z 23.08.2021 r. tj. wykreślenie z § 24, § 27, § 28. pkt 3. „zasady i warunki podziału nieruchomości" zapisów o dopuszczeniu „tolerancji do 10%" oraz poprzez pozostawienie ustalonych wartości dla**		X	X	Zapis dotyczący całych terenów zostanie usunięty, pozostanie możliwość podziału dwóch działek: dz. nr 180 na terenie 10.36-MN i dz. nr 8/16 na terenie 11.16-MN/U. Działki te mają powierzchnię ponad 1900m^2 i w związku z tym zasadnym jest przychylenie się do prośby ich właścicieli o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni min. 950m^2. Pozwoli to na zagospodarowanie działek w sposób podobny do zagospodarowania działek sąsiednich

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			minimalnej powierzchni działek (1200 m2) z pierwszej wersji projektu wyłożonego do publicznego wglądu 23.08.2021 r. Uzasadnienie uwagi: 1. Tego typu zmiana w projekcie, jest działaniem na rzecz rozwoju tzw. patodeweloperki, czyli nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Dziwi to tym bardziej, że wcześniejsze działania Gminy i mieszkańców szły w kierunku ograniczenia możliwości dzielenia dziatek i budowy wielu budynków mieszkalnych na jednej działce. 2. Zmiana w projekcie została wprowadzona w wyniku uwagi do projektu z 23.08.2021 złożonej przez właściciela działki z terenu 11.16-MN/U, który planował wcześniej wybudowanie na działce dwóch budynków tzw. jednorodzinnych, dwulokalowych, czyli w rzeczywistości 4 domów z garażami. Potwierdza to pozwolenie na budowę nr AB10-III-7351-/325/08, które uległo przedawnieniu. Należy dodać, że rzeczona działka o powierzchni blisko 2 000m2 leży w obrębie osiedla, które pierwotnie miało mieć charakter rezydencjonalny przy założeniu budowy jednego budynku mieszkalnego na				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			działce. W wyniku tzw. luk prawnych i działań deweloperów mamy w sąsiedztwie, zamiast rezydencji, gęstą zabudową np. 8 budynków na jednej działce o pow. 2 tys. m2. Nie zgadzamy się na taką zmianę projektu MPZP, który umożliwi dalsze zagęszczanie zabudowy. 3. Zapis w projekcie ustanawiający de facto minimalną wielkość dziatki na 900 m2 narusza interesy mieszkańców okolicznych terenów, którzy realizując swoje inwestycje kierowali się warunkami niepozwalającymi na zagęszczenie zabudowy w sąsiedztwie ich działek. Tego typu zmiana w projekcie ma charakter niedopuszczalnej praktyki „zmiany zasad w trakcie gry". 4. Zupełnie niezrozumiałym jest wprowadzenie do projektu zapisów o tolerancji do 10% w sytuacji, gdy możliwe jest precyzyjne określenie minimalnej powierzchni dziatki na wskazanych terenach. **Uwaga 3:** **3) Dla terenów oznaczonych symbolami od 1.31-MN do 1.43.MN prosimy o zmianę dopuszczalnej formy zabudowy z bliźniaczej na wolnostojącą (§23., pkt 2., lit. g).** Uzasadnienie uwagi:		X		

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			Obecne przepisy Prawa Budowlanego zezwalają na budowę wolnostojących domów jednorodzinnych dwulokalowych, które w praktyce wyglądają jak tzw. bliźniaki. Dopuszczenie na tych terenach zabudowy bliźniaczej w praktyce oznaczać będzie dopuszczenie zabudowy przypominającej zabudowę szeregową (możliwe będzie wybudowanie bliźniaczych dwulokalowych domów na jednej działce, tworząc na niej aż 4 lokale mieszkalne). W Internecie dostępna jest opinia nr ZR117 Zespołu Rzeczoznawców przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, która potwierdza zgodność z Prawem Budowlanym takiego rozwiązania. Zważywszy na wielkość terenów obecnie objętych dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej (ponad 13 ha, aż 12% nowego obszaru objętego planem), uważamy, że takie rozwiązanie nieodwracalnie zniszczy krajobraz i charakter Kąpina doprowadzając do sztucznego i nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na tych terenach służyłoby wyłącznie tzw. „patodeweloperce", której				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			negatywne efekty możemy obserwować w innych częściach Kąpina.				
9.	20.01.2022	osoba fizyczna	Z mojej strony, jako mieszkańca Kąpina, oczywiście rozumiem, że każda miejscowość która się rozwija, potrzebuje różnych bodźców które w danym rozwoju pomogą. Do takich kroków można zaliczyć różne strategie, które w jednych miejscach zdają się być tymi odpowiednimi, w innych jednak już nie. Kąpino, z racji na swoje położenie (niezwykle blisko do miasta Wejherowo) jest miejscowością bardzo specyficzną, jak nie tuzinkową. **Aktualnie oferuje w zasadzie tylko i wyłącznie ofertę "sypialnianą", a więc zabudowy w formie jednorodzinnej z głównym przeznaczeniem zamieszkania.** Głównymi usługami w Kąpinie jest jeden sklep spożywczy, usługi religijne (kościół), Agora z jej bazą parkingową oraz zdaje się dwóch lub trzech większych przedsiębiorstw (firma od fotowoltaiki oraz zdaje się firma od schodów) - wszystkie te usługi skupione w zasadzie w jednym małym okręgu. Jakiekolwiek dalsze usługi są z typu "bardzo małych" usług, typowo	Obszar planu		X	W projekcie planu przewidziano ok. 55ha nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usługowe planowane w „nowej" części Kąpina są związane z konkretnym sektorem usług: 3.4-UP – wyłącznie usługi publiczne, 3.5-UP/U – głównie usługi publiczne, 3.6-U – handel, 2.4-U – dom seniora, 4.3-ZP/US/UT – sport i rekreacja oraz usługi turystyczne. Poza terenami 3.1-MN/U, 3.2-MN/U i 3.3-MN/U brak w tym rejonie projektu planu terenów przeznaczonych na cele nieuciążliwych usług komercyjnych służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców. Brak wskazania takich terenów może spowodować późniejsze ich rozproszenie w przypadkowych miejscach miejscowości. Tereny 3.21MN/U, 3.2-MN/U i 3.3-MN/U są korzystnie lokalizowane pod względem komunikacyjnym dla funkcji usługowych. Zapisy projektu planu nie pozwalają na realizację funkcji produkcyjnych ani składowych, jednakże w celu uspokojenia obaw mieszkańców można wprowadzić dodatkowe zapisy wykluczające tego typu działalność oraz podwyższyć minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, który uniemożliwi realizację np. składów handlowych. Funkcja usługowa na terenach 3.1-MN/U, 3.2-MN/U i 3.3-MN/U nie tylko nie oszpeci miejscowości, ale uatrakcyjni i ożywi.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			domowych, czyli w praktyce bardziej jako zarejestrowany adres firmy, z siedzibą działalności w zupełnie innym miejscu. Wielu mieszkańców którzy się zdecydowali na zamieszkanie w Kąpinie takie powyższe rozwiązanie jak najbardziej pasowało. Co więcej, bardzo prawdopodobne, że wybrali to miejsce właśnie dlatego. Ja osobiście mając wybór zamieszkania w Wejherowie, wolałem wybrać cichsze, spokojniejsze i mniej zanieczyszczone Kąpino. Rozwój naszej miejscowości oczywiście może w pewnym zakresie wliczać możliwość nowych miejsc usługowych, takich jak małego supermarketu czy małej restauracji, jednak jakiekolwiek wychodzenie poza te ramy zupełnie nie łączy się z aktualnym profilem jak Kąpino teraz wygląda i tego co dla niego byłoby najlepsze. Działalności usługowe, te zakłócające, Jak np przeróżne składy, z ruchem ciężkich wozów, czy te hałaśliwą działalnością zupełnie nie pasują do Kąpina. **Jednym z powodów jest właśnie to, że z racji na bliskość Kąpina, lokalni mieszkańcy i tak korzystają z**				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			takich usług w Wejherowie i okolicach, a Kąpino jest czysto "sypialniane", miejscem które wręcz powinno promować takie aspekty jak cisza, ekologia, świeże powietrze, relaks. Bardzo możliwe, że Kąpino jest jedyną taką miejscowością z całej gminy Wejherowo (a może nawet i w większym zasięgu). Bolszewo, Orle, Gowino, Łężyce, Nowy Dwór Wejherowski itd - wszystkie te miejscowości już posiadają mieszaną zabudowę. Czy faktycznie niezbędne jest "psuć" Kąpino, pomimo tego, że głośne działalności i te brudzące powietrze mogą otworzyć oddział np w Łężycach, które z racji na lokalizację Eko-Doliny zupełnie się nie nadaje na działalność mieszkalną, ze względu na odór tam się unoszący z wysypiska śmieci. **Kąpino mogłoby się stać "projektem zielonym" Gminy Wejherowo,** gdzie mocny nacisk byłby postawiony na ekologię, niskim zanieczyszczeniu i rekreacji domowo-zielonej. Gmina Wejherowo z pewnością nie potrzebuje kolejnej miejscowości w której nie da rady zimą normalnie oddychać, bo jakiś zakład mechaniczny pali w piecu czym popadnie (aby tylko				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			było taniej), czy też pojazdy ciężkie rozjeżdżają drogi, a składy węgla czy innych nieczystości powodują skażenie terenu i powietrza. **Chciałbym też tutaj dodać, że lepszym ruchem byłoby w Kąpinie stworzyć szkolę i przedszkole.** Próba stworzenia w ramach prywatnego projektu zakończyła się "jak zwykle", a więc prawdopodobną chęcią zysku na odsprzedaży terenu, a nie stworzeniu placówki, która nawet jeśli w pełni płatna, to zaoferowałaby edukację dla tutejszej młodzieży i dzieci, bez potrzeby codziennego dojazdu. Placówka Gminna byłaby najlepszym rozwiązaniem. Podsumowując, według mnie, jak i zapewne wielu innych lokalnych mieszkańców, **Kąpino powinno mieć wizję miejscowości spokojnej, zielonej, edukacyjnej i rekreacyjnej. Jakiekolwiek usługi w ramach nowego terenu w Kąpinie powinny być zminimalizowane do tych małych i faktycznie niezbędnych,** takich które się przydadzą lokalnej społeczności, a nie utrudnią im życie. Jeden lub dwa małe sklepy (mały supermarket), fryzjer czy usługi księgowe to jest to co może być				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			sensowne. **Składy budowlane, odpadowe, komisy samochodowe, zakłady mechaniczne, zakłady produkcji i przetwórstwa, jak i wszelkich innych głośnych i zanieczyszczających powinny być rzeczowo zakazane w ramach proponowanego MPZP.**				
10.	20.01.2022	osoba fizyczna	**Proszę o dopuszczenie prowadzenia działalności gospodarczej - pracowni stolarskiej** dla dziatki nr 8/97, mieszczącej się w Kąpinie ul. Wiejska 31 **oraz o zmianę możliwości zabudowy z 30 % na 50%.** Prośbę swą motywuję faktem iż od 16 lat prowadzę w tym miejscu rodzinną firmę do której do chwili obecnej nie ma żadnych uwag mieszkańców. W wniosku złożonym 19.10.2021 uzyskałem akceptację Sołtysa oraz Rady Soleckiej.	Dz. nr 8/97 (teren 12.9-U)	X	X	Zostanie ustalona maksymalna powierzchnia zabudowy na poziomie 40%.
11.	21.01.2022 24.01.2022	osoba fizyczna	Dotyczy nieruchomości: dz. nr 8/16 położona przy ul. Lipowej/Pogodnej, Kąpino (teren oznaczony w projekcie planu symbolem 11.16-MN/U) Zgłaszamy wniosek o utrzymanie pozytywnie rozpatrzonej decyzji Zarządzenia nr 169/2021 WÓJTA GMINY WEJHEROWO z dnia 4 listopada 2021 r. **w sprawie zasad podziału nieruchomości na działki o pow. minimalnie**	Dz. nr 8/16 (teren 11.16-U)	X	X	Ustalona zostanie dla dz. nr 8/16 minimalna powierzchnia 950m^2

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			1000m2 z tolerancją do 10% lub wprowadzenie zapisu o możliwości podziału na działki o minimalnej pow. 900m2. Uzasadnienie: 1. Nieruchomość objęta wnioskiem jest dużą, rodzinną działką o pow. 1924 m2 z dostępem do drogi zarówno od ulicy Lipowej, jak i Pogodnej. 2. Zapis o możliwości podziału na działki o minimalnej pow. 1000m2 z tolerancją do 10% pozwala na podział mojej działki na dwie o pow. ok. 960m2. Projektowany wstępnie podział będzie nawiązywał do układu podziałów działek sąsiednich nr 4/49 i 4/50 oraz 8/82 i 8/83. Dzięki temu nieruchomość będzie wpisywać się w otoczenie. Podział tak dużej działki nie stanowi zagrożenia dla rezydencjonalnego charakteru architektury na tym obszarze. Właściciele działki nie prowadzą działalności deweloperskiej, a pozostałe ustalenia planu o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz ustalone wskaźniki powierzchni zabudowy 25%, intensywności zabudowy 0,08-0,75 i powierzchni biologicznie czynnej 65% obligują do zabudowy rezydencjonalnej, o niskiej intensywności. Jednocześnie wnioskujemy i				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			apelujemy o uchylenie uwag dla terenów 10.36-MN, 11.16-MN/U, 11.18-MN/U, 11.3-MN/U, sformułowanych przez Pana , a następnie rozpowszechnionych wśród mieszkańców Kąpina (treść wspomnianej uwagi dostępny w Załączniku 1). Podczas spotkania w świetlicy wiejskiej w Kąpinie w dniu 16.12.2021 r., a następnie za pomocą środków masowej komunikacji (oficjalne media społecznościowe oraz strona www wsi Kąpino) Pan wprowadzał opinię publiczną w błąd, używał nieprawdy i pomówień w odniesieniu do właścicieli działki oraz ich rodziny na szerokim forum, co ma bezpośredni wpływ na dobre imię i dobra osobiste. Na wspomnianym zebraniu oraz w rozdystrybuowanym piśmie, Pan używa nieprawdziwych informacji, manipulacji oraz określeń pejoratywnych dla wzmocnienia własnej narracji. Należy nadmienić, że pomimo że sprawa dotyczy bliskich sąsiadów, Pan nigdy nie wykazał najmniejszej woli, aby potwierdzić czy jego wnioski oraz informacje pokrywają się ze				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			stanem faktycznym. Co więcej, wychodząc z dobrą wolą i chęcią wyjaśnienia bezpodstawnych oskarżeń oraz bezpośredniego ataku, osobiście skontaktowaliśmy się z Panem , dla wyjaśnienia wspomnianych okoliczności. Pomimo tego, w następnych tygodniach informacje te zostały z pełną premedytacja rozpowszechnione za pomocą portalów https://kapino.info oraz https://www.facebook.com/KapinoInfo/. Nie dając przyzwolenia na takie zachowania oraz dbając o dobre imię oraz broniąc dóbr osobistych, które zostały naruszone będziemy względem Pana dochodzili swoich praw na drodze cywilnej, nie wyłączając charakteru prawno-karnego z art. 212 k.k. oraz 216 k.k. z tytułu: • Zniesławienia, • Znieważenia, • Oraz dalszych strat wynikających z przedstawionych zarzutów. Z tego względu, ponawiamy naszą prośbę o nieuwzględnianiu jakichkolwiek uwag, które zawierają wspomniane zarzuty. Jednocześnie będziemy wnioskować o udostępnienie stenogramów ze spotkania z dnia				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			16 grudnia 2021, które były prowadzone przez pracowników administracyjnych.				
13.	21.01.2022	osoby fizyczne	**Uwaga nr 1:** **1) Ponawiamy prośbę, zgłoszoną po pierwszym wyłożeniu projektu i podpisaną przez 380 mieszkańców Kąpina, o wykreślenie na terenach 3.1-MN/U, 3.2-MN/U, 3.3-MN/U funkcji usługowej i przeznaczenie ich wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą bez zabudowy bliźniaczej.** Uzasadnienie uwagi: 1. Warunki zagospodarowania tych terenów opisane w projekcie nie chronią ich przed lokalizacją na nich usług, które całkowicie zeszpecą naszą miejscowość, obniżą jej atrakcyjność i znacząco obniżą komfort życia mieszkańców. Przy pięknej drodze z chodnikami i ścieżkami rowerowymi, wykorzystywanymi obecnie do rekreacji, zamiast pięknych przydomowych ogrodów będą mogły powstać różnorakie place i składy handlowe np. materiałów budowlanych, używanych samochodów ciężarowych, warsztaty blacharskie i wulkanizacyjne, wypożyczalnie przenośnych toalet itp. Nie trudno	Obszar planu		X	W projekcie planu przewidziano ok. 55ha nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usługowe planowane w „nowej" części Kąpina są związane z konkretnym sektorem usług: 3.4-UP – wyłącznie usługi publiczne, 3.5-UP/U – głównie usługi publiczne, 3.6-U – handel, 2.4-U – dom seniora, 4.3-ZP/US/UT – sport i rekreacja oraz usługi turystyczne. Poza terenami 3.1-MN/U, 3.2-MN/U i 3.3-MN/U brak w tym rejonie projektu planu terenów przeznaczonych na cele nieuciążliwych usług komercyjnych służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców. Brak wskazania takich terenów może spowodować późniejsze ich rozproszenie w przypadkowych miejscach miejscowości. Tereny 3.1-MN/U, 3.2-MN/U i 3.3-MN/U są korzystnie lokalizowane pod względem komunikacyjnym dla funkcji usługowych. Zapisy projektu planu nie pozwalają na realizację funkcji produkcyjnych ani składowych, jednakże w celu uspokojenia obaw mieszkańców można wprowadzić dodatkowe zapisy wykluczające tego typu działalność oraz podwyższyć minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, który uniemożliwi realizację np. składów handlowych. Funkcja usługowa na terenach 3.1-MN/U, 3.2-MN/U i 3.3-MN/U nie tylko nie oszpeci miejscowości, ale uatrakcyjni i ożywi.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			sobie wyobrazić, że wkrótce przydrożny teren usługowy zostanie wręcz oblepiony szeregiem szpecących reklam. Przykłady takiego zagospodarowania widzimy prawie w każdej polskiej miejscowości. Mamy również taki przykład w Kąpinie przy skrzyżowaniu ulic Lipowej i Wichrowe Wzgórza, gdzie na osiedlu domów jednorodzinnych, wg projektu o charakterze rezydencjonalnym, mamy teraz skład starych przyczep kempingowych o powierzchni 2000 m2. Można zadać sobie pytania, czy każda polska wieś musi być zeszpecona? Czy piękne wsie mogą być tylko za granicą? Oczywiście, że nie musi tak być. Możemy mieć piękną miejscowość również w Gminie Wejherowo. Trzeba tylko zadbać o odpowiednie przepisy w MPZP. Szanowny Panie Wójcie, prosimy przyłączyć się do inicjatywy mieszkańców Kąpina i ochronić ten piękny teren przed zeszpeceniem i utratą atrakcyjności, dla której wyprowadziliśmy się z miast i zamieszkaliśmy w Kąpinie. 2. Zwracamy uwagę, że zapisy projektu, dopuszczające na tych terenach wyłącznie usługi				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			nieuciążliwe są niewystarczające. W polskim systemie prawnym nie ma normatywnej definicji pojęcia „usługi nieuciążliwe" lub „usługi uciążliwe". Definicji takiej nie wprowadzają również przepisy o planowaniu przestrzennym. Pojęcia te, używane w ustaleniach planów miejscowych, zgodnie z dostępnymi wykładniami i wyrokami sądów administracyjnych, należy powiązać z definicją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu 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 o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573, z 2005 r., Nr 92, poz. 769, z 2007 r. Nr 158, poz. 1105). Wszystkie przykładowe usługi przytoczone w poprzednim punkcie oraz wiele innych szpecących tereny wzdłuż głównych dróg polskich wsi, zgodnie ze wspomnianym rozporządzeniem nie są				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			uciążliwe, więc w świetle prawa będą możliwe do lokalizacji w bezpośredniej okolicy naszego osiedla mieszkaniowego. 3. Zdajemy sobie sprawę, że obowiązujące zasady tworzenia MPZP nie pozwalają na precyzyjne zdefiniowanie ograniczeń dla rodzaju usług dopuszczonych na danym terenie. W związku z tym, jedynym skutecznym sposobem ochrony tego terenu jest przeznaczenie go wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Prosimy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 3 ust. 2a Prawa Budowlanego możliwe jest wyodrębnienie w budynku mieszkalnym lokalu usługowego o pow. do 30% powierzchni całkowitej, więc mimo zmiany funkcji na wyłącznie mieszkaniową nadal możliwe będzie zrealizowanie intencji zawartej w projekcie MPZP dla Kąpina, w definicji usług nieuciążliwych dopuszczonych na terenach 3.1 - 3.3-MN/U w zapisach „biura, rzemiosło usługowe (szewc, krawiec, fryzier, tapicer, itp.), usługi zdrowia z wykluczeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości.” 4. W projekcie MPZP, na nowym obszarze przeznaczonym pod zabudowę, wyznaczono Jut sporo ponad 100 000 m2 terenu (nie licząc 3.1-3.3-MN/U) umożliwiających zabudowę usługową w tym usługi publiczne, zdrowia, sportu i rekreacji, oświaty, kultury, usługi handlu i inne. Są to m.in. tereny oznaczone na planie: 3.4-UP, 3.5-UP/U, 4.1-ZP/US/U/UP, 4.2-ZP/US/U/UP, 4.3-ZP/US/UT, 2.4-U, 3.6-U, 11.6-MN/U, 12.1-UP/US, 12.2-UZ. W naszej ocenie, przeznaczenie pod usługi dodatkowo terenów 3.1 - 3.3-MN/U tj. ok. 40 000 m2 znacząco przekracza realne zapotrzebowanie docelowej liczby mieszkańców Kąpina szacowanej na ok. 7 tys. mieszkańców. Przy ocenie realnego zapotrzebowania na usługi, koniecznie trzeba uwzględnić korzystne położenie Kąpina W bezpośredniej bliskości miasta Wejherowa, które zabezpiecza szereg usług dla mieszkańców naszej wsi. 5. Prosimy o uwzględnienie również				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			faktu, że teren Kąpina, zgodnie ze Studium uwarunkowali i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, predysponowany jest do rozwoju mieszkalnictwa - a nie usług. **Propozycje do ewentualnego rozważenia:** 1. W pasie wzdłuż głównej drogi, oznaczonym na planie od 3.1 do 3.3-MN/U można by zaplanować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o charakterze rezydencjonalnym, na dziatkach o pow. ok. 2-3 tys.m2 z wjazdem od dróg wewnętrznych 6.13-KDD i 6.16-KDD. Dzięki temu: a. budynki zlokalizowane będą w większej odległości od drogi 15.1- KDZ b. a wzdłuż drogi 15.1-KDZ powstaną ogrody przydomowe, pozytywnie wpływające na krajobraz, c. droga 15.1-KDZ zachowa charakter drogi osiedlowej, a nie uciążliwej przemysłowo-usługowej, d. nie będzie konieczności budowy i późniejszego utrzymania dróg wewnętrznych 6.35- KDW. 6.36-KDW, 6.37-KDW, których łączna powierzchnia przekracza 7 000 m2. Teren zaplanowany pod te drogi będzie mógł być sprzedany, co może zwiększyć przychód dla Gminy o ponad 1 000 000 zł. 2.				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			W wypadku konieczności zwiększenia terenów umożliwiających zabudowę usługową, mimo przedstawionego powyżej uzasadnienia, proponujemy ich lokalizację wzdłuż drogi 6.1-KDL tj. na obszarze oznaczonym na planie symbolami m.in. 1.41-MN, 1.43-MN, aż po 3.6-U. Dzięki temu: a. Nastąpi konsolidacja terenów usługowych, postulowana przez mieszkańców na wcześniejszych spotkaniach dotyczących MPZP. Tereny usługowe będą bezpośrednio przy 3.5-UP/U, 3.6-U oraz 4.1-ZP/US/U/UP b. Tereny od 3.1 do 3.3-MN/U wzdłuż drogi 15.1-KDZ zachowają charakter mieszkaniowy i rekreacyjny, co uratuje Kąpino przed dewastacją pięknego krajobrazu i zwiększy atrakcyjność, jako dobrego miejsca do zamieszkania. **Uwaga nr 2:** **2) Dla terenów oznaczonych symbolami 10.36-MN, 11.16.MN/U, 11.18-MN/U, 11.3-MN/U prosimy o usunięcie zmiany wprowadzonej do projektu z 23.08.2021 r. tj. wykreślenie z § 24, § 27, § 28. pkt 3. „zasady i warunki podziału nieruchomości" zapisów o dopuszczeniu**		X	X	Zapis dotyczący całych terenów zostanie usunięty, pozostanie możliwość podziału dwóch działek: dz. nr 180 na terenie 10.36-MN i dz. nr 8/16 na terenie 11.16-MN/U. Działki te mają powierzchnię ponad 1900m^2 i w związku z tym zasadnym jest przychylenie się do prośby ich właścicieli o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni min. 950m^2. Pozwoli to na zagospodarowanie działek w sposób podobny do zagospodarowania działek sąsiednich

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			„tolerancji do 10%" oraz poprzez pozostawienie ustalonych wartości dla minimalnej powierzchni działek (1200 m2) z pierwszej wersji projektu wyłożonego do publicznego wglądu 23.08.2021 r. Uzasadnienie uwagi: 1. Tego typu zmiana w projekcie, jest działaniem na rzecz rozwoju tzw. patodeweloperki, czyli nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Dziwi to tym bardziej, że wcześniejsze działania Gminy i mieszkańców szły w kierunku ograniczenia możliwości dzielenia dziatek i budowy wielu budynków mieszkalnych na jednej działce. 2. Zmiana w projekcie została wprowadzona w wyniku uwagi do projektu z 23.08.2021 złożonej przez właściciela działki z terenu 11.16-MN/U, który planował wcześniej wybudowanie na działce dwóch budynków tzw. jednorodzinnych, dwulokalowych, czyli w rzeczywistości 4 domów z garażami. Potwierdza to pozwolenie na budowę nr AB10-III-7351-/325/08, które uległo przedawnieniu. Należy dodać, że rzeczona działka o powierzchni blisko 2 000m2 leży w obrębie osiedla, które pierwotnie miało				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			mieć charakter rezydencjonalny przy założeniu budowy jednego budynku mieszkalnego na działce. W wyniku tzw. luk prawnych i działań deweloperów mamy w sąsiedztwie, zamiast rezydencji, gęstą zabudową np. 8 budynków na jednej działce o pow. 2 tys. m2. Nie zgadzamy się na taką zmianę projektu MPZP, który umożliwi dalsze zagęszczanie zabudowy. 3. Zapis w projekcie ustanawiający de facto minimalną wielkość dziatki na 900 m2 narusza interesy mieszkańców okolicznych terenów, którzy realizując swoje inwestycje kierowali się warunkami niepozwalającymi na zagęszczenie zabudowy w sąsiedztwie ich działek. Tego typu zmiana w projekcie ma charakter niedopuszczalnej praktyki „zmiany zasad w trakcie gry". 4. Zupełnie niezrozumiałym jest wprowadzenie do projektu zapisów o tolerancji do 10% w sytuacji, gdy możliwe jest precyzyjne określenie minimalnej powierzchni dziatki na wskazanych terenach. **Uwaga 3:** **3) Dla terenów oznaczonych symbolami od 1.31-MN do 1.43.MN prosimy o zmianę dopuszczalnej formy**		X		

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			zabudowy z bliźniaczej na wolnostojącą (§23., pkt 2., lit. g). Uzasadnienie uwagi: Obecne przepisy Prawa Budowlanego zezwalają na budowę wolnostojących domów jednorodzinnych dwulokalowych, które w praktyce wyglądają jak tzw. bliźniaki. Dopuszczenie na tych terenach zabudowy bliźniaczej w praktyce oznaczać będzie dopuszczenie zabudowy przypominającej zabudowę szeregową (możliwe będzie wybudowanie bliźniaczych dwulokalowych domów na jednej działce, tworząc na niej aż 4 lokale mieszkalne). W Internecie dostępna jest opinia nr ZR117 Zespołu Rzeczoznawców przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, która potwierdza zgodność z Prawem Budowlanym takiego rozwiązania. Zważywszy na wielkość terenów obecnie objętych dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej (ponad 13 ha, aż 12% nowego obszaru objętego planem), uważamy, że takie rozwiązanie nieodwracalnie zniszczy krajobraz i charakter Kąpina doprowadzając do sztucznego i nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Dopuszczenie zabudowy				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			bliźniaczej na tych terenach służyłoby wyłącznie tzw. „patodeweloperce", której negatywne efekty możemy obserwować w innych częściach Kąpina. **Uwaga nr 4:** **4) W projekcie nie uwzględniono przyjętej wcześniej uwagi zgłoszonej do projektu z 23.08.2021r., która w Zarządzeniu nr 169/2021 Wójta Gminy Wejherowo z 4 listopada 2021r. została oznaczona jako „Uwaga uwzględniona". Chodzi o uwagę o Lp. 8 punkt 9. o treści:** „Dla terenów 11.9-MN/U, 11.11-MN/U,11.12-MN/U, 11.13-MN/U, 11.14-MN/U, 11.15-MN/U, 11.16-MN/U, 11.17-MN/U, 11.18-MN/U, 11.19-MN/U, prosimy o wyodrębnienie ich z § 27 i zmianę treści punktu 1) na: „przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie: usługi nieuciążliwe, b)budynek mieszkalny z wbudowanym maksymalnie jednym lokalem usługowym o powierzchni do 100m2, Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach			X	Przyjęte dopuszczenia funkcji terenu są zgodne z obecnie obowiązującym planem miejscowym. Wprowadzenie dodatkowych ograniczeń wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			określonych w § 18 ust. 1 uchwały" Dodatkowe prosimy o zmianę wartości minimalnej wskaźnika intensywności zabudowy z 0,0 na co najmniej 0,08, aby uniemożliwić lokalizację na tych terenach składów handlowych. Powyższe zmiany mają na celu ochronę szczególnej wartości naszej miejscowości jaką jest aleja starych lip wzdłuż ulicy Lipowej. Zależy nam na tym szczególnie, gdyż mamy już przykład dewastacji krajobrazu tego terenu o historycznej wartości dla naszej wsi poprzez nielegalne zlokalizowanie handlu używanymi przyczepami campingowymi przy skrzyżowaniu ulic Lipowej i Wichrowe wzgórza." **Istotą naszej uwagi było wykluczenie zapisu dopuszczającego samodzielną realizację funkcji usługowej na wymienionych terenach.** Tymczasem w projekcie wyłożonym 6.12.2021 nadal figuruje zapis umożliwiający samodzielną realizację każdej z funkcji. Prosimy o naniesienie stosownych zmian do projektu, zgodnie z decyzją Wójta uwzględniającą uwagę.				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			Uwaga nr 5: **5) Prosimy o wprowadzenie do projektu zapisu dotyczącego wszystkich terenów z funkcją usług, które uniemożliwią lokalizację składów towarów i placów magazynowych.**		X		
14.	21.01.2022	osoby fizyczne	Wnoszę o usunięcie zapisu dotyczącego podziału działki o tolerancji 10%. Działki w tym rejonie o których mowa były przeznaczone na budownictwo jednorodzinne, a dokonuje się nagminnie, ze dzieli się działki na małe powierzchnie i zabudowuje bliźniaczą lub szeregową. Powoduje to brak miejsc parkingowych i garażowych. Samochodami jest obstawiona cała okolica.	Obszar planu	X	X	Zapis dotyczący całych terenów zostanie usunięty, pozostanie możliwość podziału dwóch działek: dz. nr 180 na terenie 10.36-MN i dz. nr 8/16 na terenie 11.16-MN/U. Działki te mają powierzchnię ponad 1900m^2 i w związku z tym zasadnym jest przychylenie się do prośby ich właścicieli o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni min. 950m^2. Pozwoli to na zagospodarowanie działek w sposób podobny do zagospodarowania działek sąsiednich
15.	21.01.2022	osoba fizyczna	**Uwaga nr 1:** **1) Ponawiam prośbę, zgłoszoną po pierwszym wyłożeniu projektu i podpisaną przez 380 mieszkańców Kępina, o wykreślenie na terenach 3.1-MN/U, 3.2-MN/U, 3.3-MN/U funkcji usługowej przeznaczenie ich wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą bez zabudowy bliźniaczej.** Uzasadnienie uwagi: Argumenty za wykreśleniem funkcji usługowej z terenów oznaczonych na planie	Obszar planu		X	W projekcie planu przewidziano ok. 55ha nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usługowe planowane w „nowej" części Kąpina są związane z konkretnym sektorem usług: 3.4-UP – wyłącznie usługi publiczne, 3.5-UP/U – głównie usługi publiczne, 3.6-U – handel, 2.4-U – dom seniora, 4.3-ZP/US/UT – sport i rekreacja oraz usługi turystyczne. Poza terenami 3.1-MN/U, 3.2-MN/U i 3.3-MN/U brak w tym rejonie projektu planu terenów przeznaczonych na cele nieuciążliwych usług komercyjnych służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców. Brak wskazania takich terenów może spowodować późniejsze ich rozproszenie w przypadkowych miejscach miejscowości. Tereny 3.1-MN/U, 3.2-MN/U i 3.3-MN/U są korzystnie lokalizowane pod względem komunikacyjnym dla funkcji usługowych. Zapisy projektu planu nie pozwalają na realizację funkcji

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			symbolami 3.1-MN/U, 3.2-MN/U, 3.3-MN/U w całości zostały zamieszczone w uwadze podpisanej przez 380 mieszkańców Kąpina i złożonej do Wójta Gminy Wejherowo przy pierwszym wyłożeniu planu więc proszę o przyjęcie ich jako integralną część niniejszego pisma. Jednak warto przypomnieć, że proponowane zapisy dla w/w stref nie chronią ich przed lokalizacją na nich usług, które całkowicie zeszpecą naszą miejscowość, obniżą jej atrakcyjność i znacząco obniżą komfort życia mieszkańców, a zapisy projektu, dopuszczające na tych terenach wyłącznie usługi nieuciążliwe są niewystarczające. Mogą więc powstać na odcinku 1 km! (bo tak nieprawdopodobnie długi odcinek został przeznaczony pod usługi) różnego rodzaju place i składy handlowe np. materiałów budowlanych, używanych samochodów ciężarowych, warsztaty blacharskie i wulkanizacyjne, wypożyczalnie przyczep kempingowych itp., a gmina nie posiada żadnych argumentów prawnych aby zwalczyć ten proceder. Mamy taki przykład wykorzystania nieprecyzyjnych zapisów planu				produkcyjnych ani składowych, jednakże w celu uspokojenia obaw mieszkańców można wprowadzić dodatkowe zapisy wykluczające tego typu działalność oraz podwyższyć minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, który uniemożliwi realizację np. składów handlowych. Funkcja usługowa na terenach 3.1-MN/U, 3.2-MN/U i 3.3-MN/U nie tylko nie oszpeci miejscowości, ale uatrakcyjni i ożywi.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			miejscowego w centrum Kąpina przy skrzyżowaniu ulic Lipowej I Wichrowe Wzgórza, gdzie na osiedlu domów jednorodzinnych, wg projektu o charakterze rezydencjonalnym, powstał skład i handel starymi przyczepami kempingowymi prowadzony na całej działce o powierzchni ok. 2000rn2. **Uwaga nr 2:** **2) Dla terenów oznaczonych symbolami od 1.31-MN do 1.43-MN proszę o zmianę dopuszczalnej formy zabudowy z bliźniaczej na wolnostojącą (§23., pkt 2., lit. g).** Uzasadnienie uwagi: Obecne przepisy Prawa Budowlanego zezwalają na budowę wolnostojących domów jednorodzinnych dwulokalowych, które w praktyce wyglądają jak tzw. bliźniaki. Dopuszczenie na tych terenach zabudowy bliźniaczej w praktyce oznaczać będzie dopuszczenie zabudowy przypominającej zabudowę szeregową (możliwe będzie wybudowanie bliźniaczych dwulokalowych domów na jednej działce, tworząc na niej aż 4 lokale mieszkalne). Zważywszy na wielkość terenów obecnie objętych dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej (ponad 13		X		

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			ha, aż 12% nowego obszaru objętego planem), uważam, że takie rozwiązanie nieodwracalnie zniszczy krajobraz i charakter Kąpina doprowadzając do sztucznego i nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na tych terenach służyłoby wyłącznie tzw. „patodeweloperce", której negatywne efekty możemy obserwował w innych częściach Kąpina.				
16.	21.01.2022	Stowarzyszenie rozwoju wsi Kąpino „Eco-Kąpino”	**1)Prośba nr 1: Prosimy o nie wprowadzanie zmian dot. minimalnej powierzchni działek oraz sposobu zabudowy dla terenów już zamieszkałych czyli „istniejącej części Kąpina".** Zmiany w istniejących już wspólnie wypracowanych przez lata zapisach narusza interesy mieszkańców okolicznych terenów, którzy realizując swoje Inwestycje kierowali się warunkami niepozwalającymi na zagęszczenie zabudowy w sąsiedztwie ich działek. Tego typu zmiana w projekcie ma charakter niedopuszczalnej praktyki „zmiany zasad w trakcie gry".	Obszar planu	X	X	Zapis dotyczący całych terenów zostanie usunięty, pozostanie możliwość podziału dwóch działek: dz. nr 180 na terenie 10.36-MN i dz. nr 8/16 na terenie 11.16-MN/U. Działki te mają powierzchnię ponad 1900m^2 i w związku z tym zasadnym jest przychylenie się do prośby ich właścicieli o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni min. 950m^2. Pozwoli to na zagospodarowanie działek w sposób podobny do zagospodarowania działek sąsiednich

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			2)Prośba nr 2: Prosimy o wykreślenie na terenach 3.1-MN/U oraz 3.2-MN/U, funkcji usługowej i przeznaczenie ich wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą bez zabudowy bliźniaczej. Uzasadnienie uwagi: 1. Zwracamy uwagę, że zapisy projektu, dopuszczające na tych terenach wyłącznie usługi nieuciążliwe są niewystarczające. w polskim systemie prawnym nie ma normatywnej definicji pojęcia „usługi nieuciążliwe" lub „usługi uciążliwe". Definicji takiej nie wprowadzają również przepisy o planowaniu przestrzennym. Pojęcia te, używane w ustaleniach planów miejscowych, zgodnie z dostępnymi wykładniami i wyrokami sądów administracyjnych, należy powiązać z definicją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu 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			X	W projekcie planu przewidziano ok. 55ha nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usługowe planowane w „nowej" części Kąpina są związane z konkretnym sektorem usług: 3.4-UP – wyłącznie usługi publiczne, 3.5-UP/U – głównie usługi publiczne, 3.6-U – handel, 2.4-U – dom seniora, 4.3-ZP/US/UT – sport i rekreacja oraz usługi turystyczne. Poza terenami 3.1-MN/U, 3.2-MN/U i 3.3-MN/U brak w tym rejonie projektu planu terenów przeznaczonych na cele nieuciążliwych usług komercyjnych służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców. Brak wskazania takich terenów może spowodować późniejsze ich rozproszenie w przypadkowych miejscach miejscowości. Tereny 3.1-MN/U, 3.2-MN/U i 3.3-MN/U są korzystnie lokalizowane pod względem komunikacyjnym dla funkcji usługowych. Zapisy projektu planu nie pozwalają na realizację funkcji produkcyjnych ani składowych, jednakże w celu uspokojenia obaw mieszkańców można wprowadzić dodatkowe zapisy wykluczające tego typu działalność oraz podwyższyć minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, który uniemożliwi realizację np. składów handlowych. Funkcja usługowa na terenach 3.1-MN/U, 3.2-MN/U i 3.3-MN/U nie tylko nie oszpeci miejscowości, ale uatrakcyjni i ożywi.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573, z 2005 r., Nr 92. poz. 769, z 2007 r. Nr 1.58, poz. 1105j. Wszystkie przykładowe usługi przytoczone w poprzednim punkcie oraz wiele innych szpecących tereny wzdłuż głównych dróg polskich wsi, zgodnie ze wspomnianym rozporządzeniem nie są uciążliwe, więc w świetle prawa będą możliwe do lokalizacji w bezpośredniej okolicy naszego osiedla mieszkaniowego. 2. Zdajemy sobie sprawę, że obowiązujące zasady tworzenia MPZP nie pozwalają na precyzyjne zdefiniowanie ograniczeń dla rodzaju usług dopuszczonych na danym terenie. W związku z tym, jedynym skutecznym sposobem ochrony terenu 3.1MN/U oraz 3.2-MN/U jest przeznaczenie go wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Prosimy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 3 ust. 2a Prawa Budowlanego możliwe jest wyodrębnienie w budynku mieszkalnym lokalu usługowego o pow. do 30% powierzchni całkowitej, więc mimo zmiany funkcji na wyłącznie				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			mieszkaniową nadal możliwe będzie zrealizowanie intencji zawartej w projekcie MPZP dla Kąpina, w definicji usług nieuciążliwych dopuszczonych na terenach 3.1 - 3.3-MN/U w zapisach „biuro, rzemiosło usługowe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer, ltp.), usługi zdrowia z wytoczeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą zwiazaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości 3. W projekcie MPZP, na nowym obszarze przeznaczonym pod zabudowę, wyznaczono już sporo ponad 100000 m2 terenu (nie licząc 3.1-3.3-MN/U) W naszej ocenie, przeznaczenie pod usługi dodatkowo terenów 3.1 — 3.2-MN/U znacząca przekracza realne zapotrzebowanie docelowej liczby mieszkańców Kąpina szacowanej na ok. 7 tys. mieszkańców. 4. Prosimy o uwzględnienie również faktu, że teren Kąpina, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, predysponowany jest				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			do rozwoju mieszkalnictwa - a nie usług. **3)prośba nr 3: Dla terenów oznaczonych symbolami 10.36-MN, 11.16-MN/U, 11.18-MN/U, 11.3-MN/U prosimy o usunięcie zmiany wprowadzonej do projektu z 23.08.2021 r. tj. wykreślenie z § 24, § 27, § 28. pkt 3. „zasady i warunki podziału nieruchomości' zapisów o dopuszczeniu „tolerancji da 10%" oraz poprzez pozostawienie ustalonych wartości dla minimalnej powierzchni dziatek (1200 m2)** z pierwszej wersji projektu wyłożonego do publicznego wglądu 23.08 2021 r. Uzasadnienie uwagi: 1. Tego typu zmiana w projekcie, Jest działaniem na rzecz rozwoju tzw. patodeweloperki, czyli nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Dziwi to tym bardziej, że wcześniejsze działania Gminy i mieszkańców szły w kierunku ograniczenia możliwości dzielenia dziatek i budowy wielu budynków mieszkalnych na jednej działce. 2. Zmiana w projekcie została wprowadzona w wyniku uwagi do projektu z 23.08.2021 złożonej przez właściciela dziatki z terenu 11.16-MN/U, który planował wcześniej		X	X	Zapis dotyczący całych terenów zostanie usunięty, pozostanie możliwość podziału dwóch działek: dz. nr 180 na terenie 10.36-MN i dz. nr 8/16 na terenie 11.16-MN/U. Działki te mają powierzchnię ponad 1900m^2 i w związku z tym zasadnym jest przychylenie się do prośby ich właścicieli o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni min. 950m^2. Pozwoli to na zagospodarowanie działek w sposób podobny do zagospodarowania działek sąsiednich

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			wybudowanie na działce dwóch budynków tzw. jednorodzinnych, dwulokalowych, czyli w rzeczywistości 4 domów z garażami. Potwierdza to pozwolenie na budowę nr AB10-III-7351-/325/08, które ulegle przedawnieniu. Należy dodać, że rzeczona działka o powierzchni blisko 2 000m2 leży w obrębie osiedla, które pierwotnie miało mieć charakter rezydencjonalny przy zależeniu budowy jednego budynku mieszkalnego na działce. W wyniku tzw. luk prawnych i działań deweloperów mamy w sąsiedztwie, zamiast rezydencji, gęstą zabudową np. 8 budynków na jednej działce o pow. 2 tys. m2. Nie zgadzamy się na taką zmianę projektu MPZP, który umożliwi dalsze zagęszczanie zabudowy. 3. Zupełnie niezrozumiałym jest wprowadzenie do projektu zapisów o tolerancji do 10% w sytuacji, gdy możliwe jest precyzyjne określenie minimalnej powierzchni dziatki na wskazanych terenach. **4) Prośba nr 4:** **Dla terenów oznaczonych symbolami od 1.31-MN do 1.43-MN prosimy o zmianę dopuszczalnej formy zabudowy z bliźniaczej na**		X		

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			wolnostojącą (§23., pkt 2., lit. g). Uzasadnienie uwagi: Obecne przepisy Prawa Budowlanego zezwalają na budowę wolnostojących domów jednorodzinnych dwulokalowych, które w praktyce wyglądają jak tzw. bliźniaki. Dopuszczenie na tych terenach zabudowy bliźniaczej w praktyce oznaczać będzie dopuszczenie zabudowy przypominającej zabudowę szeregową (możliwe będzie wybudowanie bliźniaczych dwulokalowych domów na jednej działce, tworząc na niej aż 4 lokale mieszkalne). W Internecie dostępna jest opinia nr ZR117 Zespołu Rzeczoznawców przy Radzie Małopolskiej Okręgowej izby Architektów RP, która potwierdza zgodność z Prawem Budowlanym takiego rozwiązania. Zważywszy na wielkość terenów obecnie objętych dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej (ponad 13 ha, aż 12% nowego obszaru objętego planem), uważamy, że takie rozwiązanie nieodwracalnie zniszczy krajobraz i charakter Kąpina doprowadzając do sztucznego i nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na tych terenach				

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			służyłoby wyłącznie tzw. „patodeweloperce", której negatywne efekty możemy obserwować w innych częściach Kąpina.				