ZARZĄDZENIE NR 130/2022
WÓJTA GMINY WEJHEROWO

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gowino w Gminie Wejherowo

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005, 1079) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Uwagi wniesione do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach od 07.07.2022 r. do 28.07.2022 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gowino 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 130/2022
Wójta Gminy Wejherowo
z dnia 30 sierpnia 2022 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO W TERMINIE OD 7 DO 28 LIPCA 2022 R. DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI GOWINO 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	
1a	2022-08-01	Osoba fizyczna	Wnoszę o ponowne przeanalizowanie rozwiązań dotyczących retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w zlewni ulicy Czesława Miłosza w Gowinie (karta 03 KDD) Miejscowy plan nie wskazuje odbiornika ani terenów przeznaczonych pod budowę odbiornika wód opadowych i roztopowych. Ze względu na ukształtowanie terenu wody opadowe spływać będą na ulicę Czesława Miłosza, Marka Hłaski i Zbigniewa Herberta i zalewać będą tereny najniżej położone.	Karta terenu 03KDD		+	W § 4 ust. 10 pkt 6 wprowadzono szczegółowe zasady odprowadzania wód opadowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę, dróg oraz parkingów. Ponadto mpzp dopuszcza wykorzystanie każdego z niezabudowanych terenów w granicach planu miejscowego na potrzeby gospodarki wodami opadowymi (lokalizacja rowów odwadniających, zbiorników retencyjnych i innych urządzeń). W celu wskazania najlepszych miejsc na lokalizację przedmiotowych zbiorników należy wykonać szczegółowe opracowanie funkcjonalno-użytkowe odprowadzania wód opadowych.

1b			W związku z powyższym, jak również biorąc pod uwagę postępujące zmiany klimatyczne wnoszę także o zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie zlewni dróg 03KDD, 08KDD i 09KDD. Ograniczenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 05.MW/MN z 60% do 40% w trakcie niniejszej zmiany jest niedopuszczalne.	Karta terenu 05.MN/MW		+	Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w terenie 05.MW/MN wynika ze zwiększenia liczby miejsc postojowych zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2a	2022-08-11	Stowarzyszenie Zaciszne Zalesie	Obawy związane z pogorszeniem warunków głównego dojazdu do drogi powiatowej z osiedla budzą możliwe niekorzystne skutki wprowadzenia zmiany klasy dróg z lokalnych 03KDL, 04KDL i dojazdowych 11KDD, 12KDD, 15KDD na drogi i klasach niższej kategorii: dojazdowe, wewnętrzne – 03KDD, 18KDW, 19KDW, 20KDW stanowi istotne pogorszenie komunikacji dla mieszkańców osiedla Zaciszne Zalesie, ale również dla przyszłych mieszkańców terenów 01.U,UH,UT,UA/MW, 02U,UH,UA/MW,UT. Obawy te są tym większe, że na tym terenie zakres zmian obejmuje również możliwość budowy wielkich obiektów handlowych, co w znaczący sposób zaburzy warunki zamieszkania i komunikacji na tym terenie.	Karty terenu 03KDD, 18KDW, 19KDW, 20KDW		+	Zmiana kategorii przedmiotowych dróg nie wpłynie na pogorszenie warunków komunikacyjnych osiedla Zaciszne Zalesie, obecnie mieszkańcy korzystają z wydzielonej drogi oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 09.KDD. Droga oznaczona w projekcie mpzp symbolem 03.KDD jest niewydzielona oraz znajduje się na gruntach prywatnych zatem mieszkańcy nie mają możliwości korzystania z niej. Po wydzieleniu przedmiotowej drogi przez właściciela stanie się ona własnością gminy na podstawie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami i po jej urządzeniu mieszkańcy będą mogli swobodnie z niej korzystać. Pozostałe uwagi wskazane we wniosku stanowią układ dróg wewnętrznych nowo projektowanego osiedla. Podkreślić należy, że oznaczenie

							przedmiotowych dróg jako wewnętrzne nie powoduje, że gmina nie będzie miała możliwości przejęcia przedmiotowych dróg, natomiast nie nastąpi to na podstawie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tereny oznaczone symbolami 01.U,UH,UT,UA/MW, 02U,UH,UA/MW,UT, na których dopuszczono zabudowę obiektów handlowych znajdują się bezpośrednio przy drodze powiatowej oraz projektowanej drodze gminnej dojazdowej, ponadto projekt planu dopuszcza w każdym terenie wydzielenie działek pod niezbędną obsługę komunikacyjną.
2b			Zmiana podstawowych parametrów zagospodarowania dla terenów 01.U,UH,UT,UA/MW, 02U,UH,UA/MW,UT jest niekorzystna i dla aktualnych mieszkańców osiedla ale również dla przyszłych mieszkańców tego terenu: 1. **Zwiększenie intensywności zabudowy z od 0,2 do 0,5 na 0,0 do 0,9 -** oznacza to wzrost maksymalnego wskaźnika o 80%(!!!), co oznacza, że większe będzie zagęszczenie ludności, co w konsekwencji powodować będzie same niekorzystne skutki - zwiększenie obciążenia dróg komunikacyjnych zwiększenie zapotrzebowania na wodę, zwiększenie ilości odpadów itp. Nie zatem żadnego uzasadnienie zwiększenia ilości mieszańców na terenie objętym projektem zmiany MPZP.	Karty terenu 01.U,UH,UT,UA/MW, 02U,UH,UA/MW, UT		+	Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy nie wpłynie na zwiększenie liczby mieszkańców, pozwoli natomiast na racjonalne zabudowanie nieruchomości. Wszystkie wskaźniki wskazane w mpzp należy stosować razem, stanowią one spójne rozwiązania i nie należy ich czytać osobno w oderwaniu od pozostałych.

2c			2. **Zwiększenie powierzchni sprzedaży obiektów handlowych z max. 400 m^2 na max. 1000 m^2** Oznacza to, ze zamiast planowanych obiektów handlowych przewidzianych dla mieszkańców przyległego terenu mają powstać obiekty handlowe dla mieszkańców z całej gminy. To oznacza, że na drodze powiatowej oraz na drogach lokalnych na osiedlu będzie odbywał się znaczący ruch pojazdów spoza osiedla, co w istotny sposób pogorszy warunki komunikacyjne dla mieszkańców osiedla.	Karty terenu 01.U,UH,UT,UA/MW, 02U,UH,UA/MW, UT		+	Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego na terenie jednostki strukturalnej 7. Gowino dopuszcza się budowę obiektów handlowych o powierzchni do 1000 m2, z uwagi na zbyt małą liczbę usług w stosunku do zabudowy mieszkaniowej na terenie dynamicznie rozwijającej się miejscowości Gowino podjęto decyzję o zwiększeniu powierzchni sprzedaży. Tereny oznaczone symbolami 01.U,UH,UT,UA/MW, 02U,UH,UA/MW,UT, na których dopuszczono zabudowę obiektów handlowych są terenami położonymi atrakcyjnie dla takiej zabudowy, ponadto znajdują się bezpośrednio przy drodze powiatowej oraz projektowanej drodze gminnej dojazdowej. Teren ten ma stanowić zabezpieczenie usług nie tylko dla miejscowości Gowino, ale również dla pobliskich miejscowości.
2d			3. **Pominięcie zapisu w projekcie istotnego warunku – „stanowiska postojowe i dojazdy powinny posiadać nawierzchnię utwardzoną, zapewniająca odpływ wód**	Obszar całego planu		+	W § 4 ust. 10 pkt 6 wprowadzono szczegółowe zasady odprowadzania wód opadowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę, dróg oraz

			opadowych” Oznacza to, że odstępuje się od postawienia istotnego elementu zagospodarowania wód opadowych, co jest dla wszystkich mieszkańców niekorzystne.				parkingów.
2e			4. **Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 40% dla terenu oznaczonego 02U,UH,UA/MW,UT jest niekorzystna i dla aktualnych mieszkańców osiedla ale również dla przyszłych mieszkańców tego terenu** Dla działek na terenie oznaczonym 07.MN, 08.MN, 10.MN, 11.MN, 12.RM,MN,U ta wartość jest 60%. Oznacza to, że teren jednego właściciela jest uprzywilejowany w stosunku do całej pozostałej społeczności. Ale oznacza to również większy kłopot z zagospodarowaniem wód opadowych na całym terenie i pogorszeniem warunków zamieszkania – skutki „betonozy” są coraz bardziej odczuwalne dla mieszkańców podczas coraz częściej występujących upałów.	Karta terenu 02U,UH,UA/MW, UT		+	Przedmiotowy parametr nie uległ zmianie w stosunku do planu obowiązującego.
2f			**5. Projekt zmian usuwa istotny zapis – „konieczność zlokalizowania minimum 70% frontu budynku w tej linii, z możliwością cofnięcia pozostałej części pierzei, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie,**	Obszar całego planu		+	Cytowany zapis stanowi fragment definicji obowiązującej linii zabudowy (z obowiązującego mpzp), która nie została wyznaczona na obszarze przedmiotowego projektu planu zatem wprowadzanie przedmiotowej definicji jest

			gzymsy, zadaszenia nad wejściami, ryzality, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, itp. (ich wysunięcie w stronę drogi nie może przekraczać linii obowiązującej o wielkość równą 1,50 m, mierzoną prostopadle do ściany frontowej budynku oraz nie mogą być szersze niż 30% szerokości elewacji, mierzone równolegle do ściany frontowej budynku); Oznacza to, że odstępuje się od postawienia istotnego elementu zagospodarowania terenu, co jest dla wszystkich mieszkańców niekorzystne. Wprowadza chaos w zabudowie oraz zagospodarowaniu przestrzennym objętym MPZP co pogarsza ład architektoniczny przewidziany w aktualnym MPZP, to niekorzystne dla mieszkańców.				nie uzasadnione.
2g			**6. W projekcie nowego MPZP wprowadza się specjalne wyjątki tylko dla terenów 01.U,UH,UT,UA/MW, 02U,UH,UA/MW,UT – znosi się „zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni o wysokość względną większa niż 1 m”.** Oznacza to uprzywilejowanie jednego właściciela gruntów w stosunku do pozostałych. Oznacza to również, że taki zapis wprowadza niekorzystne zmiany związane ze skutkami tych	Karty terenu 01.U,UH,UT,UA/MW, 02U,UH,UA/MW, UT		+	Z uwagi na położenie przedmiotowych terenów wyżej niż droga powiatowa, przy jednoczesnym dopuszczeniu wykonania zjazdów z drogi powiatowej należało wprowadzić zapisy umożliwiające wykonanie przedmiotowych dojazdów. Ponadto tereny przeznaczone są pod zabudowę obiektami wielkopowierzchniowymi, wprowadzenie zakazu makroniwelacji dla tych terenów może znacznie utrudnić ich racjonalną zabudowę.

			niwelacji, w tym m. inn. Zagospodarowaniem wód opadowych na terenie działki. Dotychczasowy plan powodował, że wszystkie dotychczas budowane i projektowane budynki musiały się dostosować do istniejącej, naturalnej rzeźby terenu – to był ład urbanizacyjny. Proponowana zmiana spowoduje, że wielkie hektary terenu będą wyglądać inaczej – tam będzie można zrobić np. powierzchnię płaską jak stół – jak na osiedlu w mieście. A jesteśmy na terenie gminy wiejskiej. Na terenie przyległym do skrzyżowania drogi powiatowej z ulicą Kazimierza Gruby wydzielono dwie sąsiadujące działki – występują tam znaczne różnice terenu. Pozostały teren nie wykazuje takich zmian, ale zapis o wyłączeniu „zakazu makroniwelacji" dotyczy całych obszarów.				
2h			7. **W projekcie nowego MPZP dla terenu 02U,UH,UA/MW,UT – wprowadza się nowe przeznaczenie – KS – obsługi komunikacji samochodowej (stacji paliw). Przy tym wprowadza się zapisy dotyczące myjni samochodowej.** Nie jest wskazane w planie konkretne miejsce budowy stacji paliw i myjni, ale wypowiada się w tym temacie zainteresowana firma – Oktan BiR Brzescy Sp. z o.o.. Z aktualnej mapki e-	Karta terenu 02U,UH,UA/MW, UT		+	Na terenie miejscowości Gowino nie funkcjonuje żadna stacja paliw, zwiększająca się liczba mieszkańców, a tym samym liczba samochodów generuje większy popyt na tego typu usługi. Ponadto teren ten położony jest bezpośrednio przy uczęszczanej drodze powiatowej, zatem lokalizacja stacji paliw na przedmiotowym terenie jest zasadna. Przed uzyskaniem

			map wynika, że prawdopodobnie dotyczy to działek 84/211 i 84/212 zlokalizowanych na terenie oznaczonym 02U,UH,UA/MW,UT w pobliżu skrzyżowania ulic powiatowej z ulicą Kazimierza Grubby. Umiejscowienie stacji benzynowej na terenie przeznaczonym w aktualnym planie MPZP głównie dla domków jednorodzinnych i niewielkich domków 4-rodzinnych jest istotnym pogorszeniem warunków zamieszkania dla okolicznych mieszkańców. Stacja paliw obsługuje mieszkańców z całej okolicy, co zaburza aktualny MPZP. Na terenie planowanej stacji paliw oraz zapewne przyległej myjni samochodowej będą generowane zanieczyszczenia szkodliwe dla środowiska i co jest bardzo niekorzystne – w pobliżu leżących poniżej cieków wodnych. Sama lokalizacja w pobliżu skrzyżowania jest bardzo niefortunna, jest miejscem o bardzo dużym niebezpieczeństwie powstania zagrożeń kolizyjnych, o stosunkowo dużym ruchu pojazdów mieszkańców i dojeżdżających do Wejherowo. W niedalekiej odległości od Gowina znajduje się wiele stacji paliw zlokalizowanych w dużo bardziej przystosowanym do tego terenie. W Gowinie występują braki ciągłości dostaw wody, zaczyna brakować jej dla				pozwolenia na budowę dla stacji paliw inwestor musi uzyskać decyzję środowiskową, w której wskazane zostaną warunki realizacji inwestycji, w tym dot. ochrony środowiska. Żeby przyłączyć się do sieci wodociągowej inwestor będzie musiał otrzymać od gestora tejże sieci warunki przyłączenia.

			mieszkańców. Dodatkowe obciążenie gminnej sieci wodociągowej tylko pogorszy sytuacje. Opisane powyżej istotne zagrożenia i pogorszenie stanu zamieszkania są nie do przyjęcia przez mieszkańców.				
2i			Zmiana podstawowych parametrów zagospodarowania dla terenów 05.MW/MN jest niekorzystna i dla aktualnych mieszkańców osiedla ale również dla przyszłych mieszkańców tego terenu: 1. **Zwiększenie intensywności zabudowy z od 0,2 do 0,6 na 0,00 do 0,8-** Oznacza to wzrost maksymalnego wskaźnika o 33%(!!!), co oznacza, że większe będzie zagęszczenie ludności, co w konsekwencji powodować będzie same niekorzystne skutki – zwiększenie obciążenia dróg komunikacyjnych, zwiększenie zapotrzebowania na wodę, zwiększenie ilości odpadów itp.	Karta terenu 05.MW/MN		+	Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy nie wpłynie na zwiększenie liczby mieszkańców, pozwoli natomiast na racjonalne zabudowanie nieruchomości. Wszystkie wskaźniki wskazane w mpzp należy stosować razem, stanowią one spójne rozwiązania i nie należy ich czytać osobno w oderwaniu od pozostałych.
2j			2. **Zmniejszenie minimalnej działki z 2000 m^2 na 1500 m^2** Oznacza to wzrost ilości działek, co oznacza, że większe będzie zagęszczenie ludności, co w konsekwencji powodować będzie same niekorzystne skutki – zwiększenie obciążenia dróg komunikacyjnych, zwiększenie zapotrzebowania na wodę, zwiększenie ilości odpadów itp.	Karta terenu 05.MW/MN		+	Zmniejszona została powierzchnia minimalnej działki wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w nawiązaniu do parametrów sąsiednich terenów, gdzie dopuszczono minimalną powierzchnię działki 1500 m^2).
2k			3. **Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 40%** jest niekorzystna i dla	Karta terenu 05.MW/MN		+	Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w terenie 05.MW/MN wynika

2l			aktualnych mieszkańców osiedla ale również dla przyszłych mieszkańców tego terenu ze skutkami opisanymi powyżej. Zmiana podstawowych parametrów zagospodarowania dla terenów 06.MW/MN jest niekorzystna i dla aktualnych mieszkańców osiedla ale również dla przyszłych mieszkańców tego terenu: 1. **Usunięto zapis (w przypadku lokalizacji działek u zbiegu dwóch dróg ustawienie budynku kalenicą),** Należy pozostawić klasy przyległych dróg i pozostawić dotychczasowy zapis i inne zapisy wynikające nowego opisy kategorii dróg.	Karta terenu 06.MN		+	ze zwiększenia liczby miejsc postojowych zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W projekcie mpzp ustalono „ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi”, zrezygnowano z zapisu, o którym mowa w uwadze pozostawiając decyzję inwestorowi, z której drogi będzie miał zjazd i w jaki sposób usytuować budynek żeby było korzystniej względem stron świata. Jednakże budynki nadal muszą być usytuowane kalenicą równolegle do drogi.
2m			2. **Zmieniono zapis o intensywności z od 0,2 do 0,4 na 0,0 do 0,4 –** Co oznacza, że nie będzie większe zagęszczenie ludności, ale zapis minimalnej zabudowy wskazuje na wykorzystanie terenu na inne cele niż budowa domków.	Karta terenu 06.MN		+	Dopuszczenie intensywności zabudowy na poziomie 0,0 do 0,4 pozowali inwestorem na budowę mniejszych budynków, w tym na budowę wolnostojącego, nie więcej niż dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m². Wskaźnik intensywności zabudowy na

2n			Zmiana podstawowych parametrów zagospodarowania dla działki 86/2 na terenie oznaczony 08.MN jest niekorzystna i dla aktualnych mieszkańców osiedla ale również dla przyszłych mieszkańców tego terenu: **1. Niekorzystna zmiana przeznaczenia terenu z 08.MN na 21.U,MN** „podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej", na „tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej", „dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni całkowitej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" Na dopuszcza się usługi handlu, usługi turystyki i rekreacji wraz z obsługą komunikacji i ruchu tranzytowego, c) dopuszcza się budynki magazynowe i składy, towarzyszące budynkom usługowym, d) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2" Oznacza to, że zamiast zabudowy jednorodzinnej mogą być przede wszystkim usługi, nawet handel dla dużych	Karta terenu 21.U,MN		+	poziomie 0,2 przy minimalnej powierzchni działki 1500 m2 uniemożliwiał sytuowane mniejszej zabudowy na przedmiotowym terenie. Z uwagi na zbyt małą liczbę usług w stosunku do zabudowy mieszkaniowej na terenie dynamicznie rozwijającej się miejscowości Gowino oraz z uwagi na wnioski właściciela terenu po przeprowadzeniu analizy przedmiotowego terenu zmieniono jego funkcję z zabudowy mieszkaniowej na zabudowę usługowo-mieszkaniową. Teren położony jest u zbiegu drogi powiatowej oraz gminnej, zatem jego położenie umożliwia wprowadzenie zabudowy usługowej, której na terenie miejscowości jest zbyt mało.

			powierzchni sprzedaży, mogą być nawet magazyny i składy. Funkcja mieszkaniowa staje się marginalna.				
2o			2. **Usunięto w projekcie zapis „zabudowa projektowana na przedmiotowym terenie nie może prowadzić do likwidacji, zasypywania lub zanieczyszczenia cieku wodnego znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie (teren 15.Zn,Ws), należy zachować naturalną rzeźbę doliny cieku wodnego, a także nie dopuścić do zmiany stosunków wodnych przedmiotowego terenu";** Oznacza to jednoznaczne pogorszenie dotychczasowego stanu wynikającego z aktualnego MPZP i stanowi zagrożenie wykonania zabronionych dotychczas działań.	Karta terenu 21.U,MN		+	Zapisy dot. ochrony przedmiotowego cieku wodnego znajdują się w karcie terenu 14.Zn,Ws oraz w przepisach ogólnych projektu planu § 4 ust. 3 pkt 6) „zachowaniu, konserwacji i udrażnianiu podlegają istniejące cieki wodne wskazane na rysunku planu; planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczania cieków wodnych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i terenach przyległych".
2p			3. **Zwiększenie intensywności zabudowy z od 0,2 do 0,5 na do 1,2 –** Oznacza to wzrost maksymalnego wskaźnika o 166% (!!!), co oznacza, że większe będzie zagęszczenie, co w konsekwencji powodować będzie same niekorzystne skutki – zwiększenie obciążenia dróg komunikacyjnych, zwiększenie zapotrzebowania na wodę, zwiększenie ilości odpadów itp.	Karta terenu 21.U,MN		+	Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługowo-mieszkaniową wymusiła jednocześnie zmianę innych parametrów zabudowy, zostały one ujednolicone z innymi terenami przeznaczonymi pod tę samą funkcję.
2r			**4. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 30%**	Karta terenu 21.U,MN		+	Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej

			Zmiana proponowana jest niekorzystna i dla aktualnych mieszkańców ale zagrożeniem spływu z tego terenu wód i nieczystości wprost do przyległego cieku wodnego ze skutkami opisanymi powyżej.				jednorodzinnej na zabudowę usługowo-mieszkaniową wymusiła jednocześnie zmianę innych parametrów zabudowy.
2s			5. **Usunięto zapis „rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;** Zmiana jest niekorzystna – powoduje bałagan w zagospodarowaniu terenu.	Karta terenu 21.U,MN		+	Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługowo-mieszkaniową wymusiła jednocześnie zmianę innych parametrów zabudowy.
2t			**6. W projekcie pojawił się nowy zapis „dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na modernizację, rozbudowę i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, jak w części istniejącej oraz zgodnie z ustaleniami planu."** Na działce 86/2 opisanej w aktualnym MPZP jako 08.MN <u>nie ma żadnej istniejącej zabudowy.</u>	Karta terenu 21.U,MN	+		
			<u>Podsumowanie:</u> Wszystkie niekorzystne wymienione powyżej zmiany mają wpływ na warunki			+	

			zamieszkania i komunikacji lokalnej społeczności zarówno na osiedlu, a przy skrzyżowaniu dróg zbiorczych dla lokalnej społeczności Gowino i przejezdnych. Ograniczone zasoby wody dla mieszkańców powinny być w pierwszej kolejności zaspokojona na ich rzecz – nie ma żadnego uzasadnienie do podłączenia myjni do istniejącej sieci wodociągowej. Powstanie stacji paliw i myjni samochodowej stanowi istotne zagrożenie dla środowiska i znaczne uciążliwości dla mieszkańców. Nie należy wprowadzać wyżej wymienionych zmian do nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gowino.				