

**UCHWAŁA NR XLV/543/2022
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 28 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kapino w Gminie Wejherowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXV/422/2017 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kapino, w gminie Wejherowo, Rada Gminy Wejherowo uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, zatwierdzonego uchwałą nr XLVIII/558/2018 z dnia 17 października 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kapino w gminie Wejherowo, obejmującego teren o powierzchni ok. 239 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia planu:
 - a) Rozdział 1 zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) Rozdział 2 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) Rozdział 3 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - d) Rozdział 4 zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu,
 - e) Rozdział 5 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - f) Rozdział 6 zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - g) Rozdział 7 zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

- h) Rozdział 8 zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - i) Rozdział 9 zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - j) Rozdział 10 zawierający ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - k) Rozdział 11 zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - l) Rozdział 12 zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - m) Rozdział 13 zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II. Ustalenia ogólne

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku wraz z ociepleniem. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
 - w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
 - w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku. Ww. elementy budynku nie mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy więcej niż 1,5 m; Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej oraz ścian podziemnych budynku;
- 5) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przykrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 6) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu; zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia szczegółowe;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia mniejszym lub równym 10 stopni;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące związane z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej, typu: handel detaliczny,

gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, biura, rzemiosło usługowe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer, itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości; do usług nieuciążliwych nie zalicza się: działalności związanych z magazynowaniem i składowaniem zewnętrznym towarów (m.in. składy budowlane, składowanie odpadów, handel samochodami, wypożyczalnia przenośnych toalet), zakładów mechanicznych, zakładów produkcji i przetwórstwa, warsztatów samochodowych (m.in. blacharstwo i wulkanizacja), zakładów ślusarskich i stolarskich;

10) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć takie usługi jak: administracja publiczna, usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu;

11) **uniwersalnym projektowaniu** - rozumie się przez to projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

§ 5. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem.

§ 6. Na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne:

1) oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego opracowaniem planu,
- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbol przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami w §7,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- e) Obiekt o wartościach historyczno-kulturowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- f) Zabytkowy zespół dworsko-parkowy o wartościach historyczno- kulturowych,
- g) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków,
- h) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków,
- i) wartościowy drzewostan,
- j) projektowane szpalery drzew,
- k) orientacyjna lokalizacja ciągów pieszych i rowerowych;

2) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

- a) granica Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 Puszcza Darżłubska;

3) pozostałe oznaczenia stanowiące informację nie będące ustaleniami planu:

- a) strefa ochronna od linii energetycznej,
- b) granica strefy wynikającej z sąsiedztwa cmentarza,
- c) zbiorniki wodne.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej- U;

- 4) tereny zabudowy usług publicznych - **UP**;
- 5) tereny zabudowy usług publicznych i zabudowy usługowej- **UP/U**;
- 6) tereny zabudowy usług publicznych i sportu i rekreacji - **UP/US**;
- 7) tereny zabudowy usługowej - usług sakralnych - **UK**;
- 8) tereny zabudowy usługowej - usług zdrowia – **UZ**;
- 9) tereny sportu i rekreacji – **US**;
- 10) cmentarz – **ZC**;
- 11) tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, zabudowy usługowej i usług publicznych– **ZP/US/U/UP**;
- 12) tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji i tereny usług turystycznych – **ZP/US/UT**;
- 13) tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej – **ZP/U**;
- 14) tereny zieleni urządzonej i sportu i rekreacji – **ZP/US**;
- 15) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 16) tereny zieleni naturalnej – **Zn**;
- 17) lasy – **ZL**;
- 18) tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza - **KDZ**;
- 19) tereny dróg publicznych klasy L – lokalna - **KDL**;
- 20) tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa – **KDD**;
- 21) tereny dróg klasy W – wewnętrzna – **KDW**;
- 22) tereny ciągów pieszo - jezdnych– **KDX**;
- 23) tereny ciągów pieszych– **KX**;
- 24) teren infrastruktury technicznej– **IT**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. . 1. Na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MN/U, U, UP, UP/U, UP/US, UK, US, UZ, ZP/US/U/UP, ZP/US/UT, ZP/U, ZP/US** ustala się:

- 1) nakaz ujednoczenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu lub szarości; dopuszcza się pokrycie papowe dla dachów płaskich, jednospadowych;
- 2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych;
- 3) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk w odcieniach bieli, szarości, piasku lub beży, cegła, materiały ceramiczne, klinkier, drewno, kamień, beton architektoniczny;
- 4) na terenach MN dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;
- 5) na terenach MN/U dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno–usługowy lub usługowy na jednej działce budowlanej;
- 6) na terenach MN, MN/U dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garażowej (budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy) w odległości 1,5m od granicy działki lub przy granicy działek; Zabudowa przy granicy działek tylko w przypadku zbliżnienia zabudowy (budynku z budynkiem sąsiednim);
- 7) na terenach MN, MN/U dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego na jednej działce.

Rozdział 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9. 1. Teren 5.11-ZL położony jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Puszcza Darżłubska. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Cały obszar planu, położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżłubskiej. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Powierzchnie terenu należy chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.

4. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na niezinventaryzowany drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5. Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i zapewnieniu nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się przebudowę lub skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód i pod warunkiem uzyskania wymaganych opinii zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i urządzenia wodne znajdujące się na ich własność, oraz mają obowiązek zapewnić do nich dostęp odpowiednim służbom w celu ich utrzymania i konserwacji. Dopuszcza się zmiany dla zbiorników wodnych w celu poprawy i aranżacji w przestrzeniach publicznych dla zachowania ładu przestrzennego, jednocześnie przy zachowaniu wymogów technicznych i funkcjonalnych.

6. Zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz obszarach sąsiednich.

7. Dla całego obszaru należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak w przepisach odrębnych.

8. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk gatunków chronionych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.

9. Obowiązuje zapewnienie należytej ochrony terenom zagrożonym erozją położonym na stokach o nachyleniu ponad 10 %, poprzez utrzymywanie i kształtowanie na nich trwałej pokrywy roślinnej w postaci zadarnień, zakrzewień, lub zadrzewień.

10. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków (zgodnie z przepisami odrębnymi). Przed wycinką drzewa powinny zostać zinwentaryzowane pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady (i nietoperze) oraz występowanie na nich porostów.

11. Na każdym terenie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych o charakterze krajobrazowym lub zbierającym wody deszczowe. Lokalizacja zbiorników retencyjnych powinna być poprzedzona opracowaniem programu gospodarki wodami opadowymi dla obszaru planu lub fragmentu obszaru planu stanowiącego zlewnię lub część zlewni wód powierzchniowych. W programie gospodarki wodami deszczowymi należy zbilansować ilość wód i podać sposób ich odprowadzenia np. poprzez budowę kanalizacji deszczowej ze wskazaniem odbiorników lub z uwzględnieniem niezbędnej retencji wód opadowych. W przypadku podejmowania działań inwestycyjnych, przed opracowaniem w/w programu gospodarki wodami opadowymi inwestor winien zapewnić odprowadzenie wód opadowych w granicach własnych działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i w sposób indywidualnie określony dla danej lokalizacji wynikający z istniejących uwarunkowań hydrogeologicznych (zbiorniki retencyjne, doły chłonne, studnie chłonne, rozsączanie itp.) oraz po uzyskaniu stosownych decyzji określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4. **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 10. 1. W celu ochrony walorów krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaleca się nasadzenie alei drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego;

- 2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz nasadzeń alei wzdłuż głównych dróg; dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, drzew w złym stanie fitosanitarnym oraz drzew będących w kolizji inwestycyjnej z wymogiem nasadzeń kompensacyjnych;
- 3) zachowanie i ochrona zasobu zieleni, uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego docelowy sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny; Ekwiwalentna rekompensata musi zostać osiągnięta w przeciągu 40 lat od momentu nasadzeń nowego zasobu zieleni.
- 4) nakazuje się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.1. Na terenie 11.10-MN/U znajduje się obiekt - dwór z końca XIX w. (ul. F. Napierały 2) o wartościach historyczno – kulturowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Dla obiektu tego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- a) obowiązuje ochrona konserwatorska w zakresie historycznych: bryły budynku i jej proporcji, kształtu dachu, dyspozycji ścian tj. artykulacji pionowej i poziomej, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detali architektonicznych, w tym również wielkość i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz tradycyjnych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, materiałów budowlanych i kolorystyki,
- b) zakaz rozbudowy, nadbudowy oraz zakaz stosowania ocieplenia zewnętrznego w przypadku lica historycznie ceglanego lub drewnianego,
- c) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektu do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych,
- d) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obiektach zabytkowych oraz dotyczące elementów podlegających ochronie należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi wyżej oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W granicach planu znajduje się zespół dworsko-parkowy o wartościach historyczno-kulturowych, chroniony ustaleniami niniejszego planu. Dla zespołu tego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- a) ochronie podlega: historyczna kompozycja parku,
- b) zachowanie starodrzewu,
- c) wszelkie działania w obrębie w/w elementów chronionych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, której granice określono na rysunku (nr rej. C-243, decyzja WKZ w Gdańsku z dnia 17.12.1971r. ,sygn. K1.IV/6200/4630/71, dawny rej. zab. 199/Archeol). Ponadto obszar wpisany do rejestru zabytków podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Wszelkie prace w obrębie tej strefy, które naruszają strukturę gruntu, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, których granice określono na rysunku. Wszelkie prace w obrębie tych stref, które naruszają strukturę gruntu, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Na obszarze planu ujawniono wartościowy drzewostan (na rysunku planu oznaczono orientacyjne położenie pojedynczych drzew lub ich grupy). Ustala się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu jako wartościowe. Dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, drzew w złym stanie fitosanitarnym oraz drzew będących w kolizji inwestycyjnej z wymogiem nasadzeń kompensacyjnych.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny oznaczone symbolami: ZP (za wyjątkiem terenów: 4.3-ZP/US/UT, 13.5-ZP/US i 13.8-ZP/US), KDZ, KDL, KDD, KDX i KX.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni;
- 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
- 4) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) wyklucza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe;
- 2) dopuszcza się urządzenia techniczne;
- 3) wyklucza się tymczasowe obiekty budowlane.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, nie dotyczy terenów ZP/US;
- 3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej, niż ustalono w kartach terenu w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami; działka, która podlega podziałowi, po podziale musi spełniać parametry określone w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustalone w planie zasady podziału terenu nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774 z późn. zm.), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 22m;
- 3) minimalna powierzchnia działki 700m².

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. 1. Na całym obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenu 3.2-U, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m².

2. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ograniczeń zagospodarowania i użytkowania o szerokości 14m (po 7m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia). Zagospodarowanie znajdujące się w strefie ograniczeń musi być zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

4. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa dopuszczona jest wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom i nadbudowie; rozbudowa jest dopuszczona wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

5. Wyznacza się strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania od cmentarza o szerokości 50 m od granicy terenu cmentarza, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami dotyczącymi cmentarzy.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Publiczny układ komunikacyjny tworzą:

- a) droga klasy Z – zbiorcza,
- b) drogi klasy L – lokalne,
- c) drogi klasy D – dojazdowe.

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi: wewnętrzne KDW, ciągi pieszo-jezdne KDX i ciągi piesze KX oznaczone na rysunku planu. Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Gminy.

4. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na 1 pokój lub apartament w obiektach hotelarskich,

- c) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oświaty, usług sakralnych oraz sportu i rekreacji,
 - e) 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w lit. b, c, d,
 - f) 2 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni terenu cmentarza, nie mniej niż 10 miejsc ogółem,
 - g) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc wynosi 6–15,
 - 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40,
 - 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 3) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

5. Drogi do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących. Dopuszcza się w zakresie odprowadzenia wód opadowych lokalizację urządzeń inżynierskich do magazynowania i odprowadzania wód opadowych na terenach: **US, ZP/US, ZP/U, ZP/US/UT, ZP/US/U/UP, ZP, Zn**;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; należy zabezpieczyć wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, jako tymczasowe rozwiązanie z zakresu gospodarki ściekowej; po wybudowaniu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować; nie dopuszcza się funkcjonowania na działce równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych; zakaz budowania nowych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów obiektów kubaturowych – do systemu kanalizacji deszczowej lub lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu; zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,
 - b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
 - d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej,
 - e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,

- f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
- g) zaleca się zagospodarowanie terenu uwzględniające infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
- b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze opracowania;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł lub kotłowni lokalnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) z sieci gazowej lub w sposób indywidualny;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
- a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Wejherowo,
- b) gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19.1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy niezgodnej z planem.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem terenów ZP/US oraz obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 20. Stawkę procentową ustala się w wysokości 0%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1-MN, 1.2-MN, 1.3-MN, 1.4-MN, 1.5-MN, 1.6-MN, 1.7-MN, 1.8-MN, 1.9-MN:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami KDL, KDD i KDW,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z ciągami pieszymi KX,
 - 12,0 m od lasu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 20%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 0,5;

- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 70%;
- e) **wysokość zabudowy:**
- dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 5,0 m;
- f) **forma zabudowy:** wolnostojąca; zabudowa mieszkaniowa od frontu działki, zabudowa gospodarcza i garażowa na zapleczu;
- g) **geometria głównej połaci dachu:**
- dla budynków mieszkalnych - dach dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,
 - główna kalenica dachu budynku mieszkalnego usytuowana równoległe do drogi, nie dotyczy działek narożnych;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: minimalnie 1500m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg KDL i KDD,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się nasadzenia na terenach zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów: przez teren 1.5-MN przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 2 uchwały.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.10-MN, 1.11-MN, 1.12-MN, 1.13-MN, 1.14-MN, 1.15-MN, 1.16-MN, 1.17-MN, 1.18-MN, 1.19-MN, 1.20-MN, 1.21-MN, 1.22-MN, 1.23-MN, 1.24-MN, 1.25-MN, 1.26-MN, 1.27-MN, 1.28-MN, 1.29-MN, 1.30-MN:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami KDL i KDD,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogą KDW i ciągami pieszymi KX,
 - 12,0 m od lasu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,5;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 70%;
 - e) **wysokość zabudowy:**
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 5,0 m;

f) **forma zabudowy:** wolnostojąca; zabudowa mieszkaniowa od frontu działki, zabudowa gospodarcza i garażowa na zapleczu;

g) **geometria głównej połaci dachu:**

- dla budynków mieszkalnych - dach dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,

- dla budynków gospodarczych i garażowych – dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,

- główna kalenica dachu budynku mieszkalnego usytuowana równolegle do drogi, nie dotyczy działek narożnych;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) wielkość działki: minimalnie 1000m²,

b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20m;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg KDL i KDD,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się nasadzenia na terenach zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,

c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów: przez tereny 1.17-MN, 1.18-MN, 1.19-MN, 1.28-MN i 1.29-MN przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 2 uchwały.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.31-MN, 1.32-MN, 1.33-MN, 1.34-MN, 1.35-MN, 1.36-MN, 1.37-MN, 1.38-MN, 1.39-MN, 1.40-MN, 1.41-MN, 1.42-MN, 1.43-MN:**

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami KDL i KDW,

- 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogami KDD i ciągami pieszymi KX;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,5;

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 70%;

e) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 5,0 m;

f) **forma zabudowy:** wolnostojąca; zabudowa mieszkaniowa od frontu działki, zabudowa gospodarcza i garażowa na zapleczu;

g) **geometria głównej połaci dachu:**

- dla budynków mieszkalnych - dach dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
 - główna kalenica dachu budynku mieszkalnego usytuowana równolegle do drogi, nie dotyczy działek narożnych i terenu 1.37-MN;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg KDL i KDD,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się nasadzenia na terenach zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów: na terenie 1.31-MN dopuszcza się budowę mieszkań komunalnych.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10.1-MN, 10.2-MN, 10.3-MN, 10.4-MN, 10.5-MN, 10.6-MN, 10.7-MN, 10.8-MN, 10.9-MN, 10.10-MN, 10.11-MN, 10.12-MN, 10.13-MN, 10.14, 10.14-MN, 10.15-MN, 10.16-MN, 10.17-MN, 10.18-MN, 10.19-MN, 10.20-MN, 10.21-MN, 10.22-MN, 10.23-MN, 10.24-MN, 10.25-MN, 10.26-MN, 10.28-MN, 10.29-MN, 10.30-MN, 10.31-MN, 10.32-MN, 10.33-MN, 10.34-MN, 10.35-MN, 10.36-MN, 10.37-MN, 10.38-MN, 10.39-MN, 10.40-MN, 10.41-MN, 10.42-MN**;

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami KDZ i KDL,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogami KDL, KDD i KDW i ciągami pieszo – jezdni KDX,
 - 12,0 m od lasu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 20%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 0,6;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 75%;
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**:
 - dla budynków mieszkalnych - dach dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;

- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1200 m²; dla działki nr 180 minimalnie 850 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg KDZ, KDL, KDD, KDW i ciągów pieszo-jezdných KDX,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się nasadzenia na terenach zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) na fragmentach terenów 10.25-MN, 10.26-MN znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 3 uchwały,
 - b) na fragmentach terenów 10.20-MN, 10.21-MN, 10.41-MN i 10.42-MN znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 4 uchwały,
 - c) przez tereny 10.26-MN i 10.36-MN przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 2 uchwały,
 - d) fragmenty terenu 10.19-MN znajduje się w strefie ograniczeń dla zagospodarowania wynikających z sąsiedztwa cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 5 uchwały,
 - e) pozostałe ustalenia jak w § 16.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.1-MN, 2.2-MN, 2.3-MN 2.4-MN:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami KDL,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogami KDD i KDW;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 0,5;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 65%;
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca; zabudowa mieszkaniowa od frontu działki, zabudowa gospodarcza i garażowa na zapleczu;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**:
 - dla budynków mieszkalnych: - dach dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,

- dla budynków gospodarczych i garażowych - dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,
 - główna kalenica dachu budynku mieszkalnego usytuowana równolegle do drogi, nie dotyczy działek narożnych;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg KDD i KDW,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się nasadzenia na terenach zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10.27-MN/U, 11.1-MN/U, 11.2-MN/U, 11.4-MN/U, 11.5-MN/U, 11.6-MN/U, 11.7-MN/U, 11.8-MN/U, 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, 11.20-MN/U**;

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się:
- a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) samodzielną realizację każdej z wymienionych funkcji,
 - c) budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami KDZ i KDL,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogami KDD i KDW i ciągami pieszo – jezdnyimi KDX,
 - 12,0 m od lasu i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i jak na rysunku planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 25%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,08, maksymalny 0,75;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 65%;
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,

- dla budynków gospodarczych i garażowych - dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1200 m²; dla działki 8/16 minimalnie 950 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg KDZ, KDL, KDD, KDW i ciągów pieszo-jezdných KDX,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się nasadzenia na terenach zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) na fragmentach terenów: 11.14-MN/U i 11.16-MN/U znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 3 uchwały,
 - b) na fragmencie terenu 11.8-MN/U, znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 4 uchwały,
 - c) pozostałe warunki jak w § 16.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.3-MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) samodzielną realizację każdej z wymienionych funkcji,
 - c) budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą KDL, jak na rysunku planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 40%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 1,2;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 30%;
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1200 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg KDL,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się nasadzenia na terenie zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: pozostałe warunki jak w § 16.
- § 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.10-MN/U:**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się:
- a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) samodzielną realizację każdej z wymienionych funkcji,
 - c) budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** jak w stanie istniejącym i zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 15%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,45;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 65%;
 - e) **wysokość zabudowy:**
 - dla istniejącego budynku dworu jak w stanie istniejącym,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 6,5 m;
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:**
 - dla istniejącego budynku dworu jak w stanie istniejącym,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych - dach płaski lub dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 15°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 4000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się nasadzenia na terenie zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) na terenie znajduje się obiekt o wartościach historyczno – kulturowych (dwór), gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 1 uchwały,
- b) na terenie znajduje się zespół o wartościach historyczno – kulturowych (zespół dworsko-parkowy), gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały,
- c) zakaz lokalizacji wiat,
- d) pozostałe warunki jak w § 16.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.1-MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) samodzielną realizację każdej z wymienionych funkcji,
 - c) budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą KDL,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogą KDD,
 - 2,5m i 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogą KDW;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 25%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,2, maksymalny 0,75;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 65%;
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca; zabudowa usługowa od frontu działki, zabudowa gospodarcza i garażowa na zapleczu;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych - dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
 - główna kalenica dachu budynku mieszkalnego, usługowego i mieszkalno - usługowego usytuowana równoległe do drogi, nie dotyczy działek narożnych;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDD i KDW;
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się nasadzenia na terenie zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,

- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.2-U**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi handlu,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 15 m od linii rozgraniczającej z drogą KDZ,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą KDL,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogą KDD;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 40%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,3, maksymalny 0,8;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 20%;
 - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 10,0 m;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**: dach dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: działka w liniach rozgraniczających terenu;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów: z drogi KDL i KDD; nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z drogi KDZ,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się nasadzenia na terenie zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się tylko jeden budynek handlowy o powierzchni sprzedaży do 400m²,
 - b) na terenie należy wykonać nasadzenie szpaleru drzew liściastych, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.3-U**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi opieki nad seniorami z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem lub sprzedaż,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą KDL,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszym KX;
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 40%;
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 1,2;
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
- e) **wysokość zabudowy:**
- dla budynków usługowych: maksymalnie 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 5,0 m;
- f) **forma zabudowy:** wolnostojąca; zabudowa usługowa od frontu działki, zabudowa gospodarcza i garażowa na zapleczu;
- g) **geometria głównej połaci dachu:** - dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,
- główna kalenica dachu budynku usługowego usytuowana równoległe do drogi, nie dotyczy działek narożnych;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDD,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się nasadzenia na terenie zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.
- § 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.4-UP:**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług publicznych. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą KDL i drogami KDD;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 1,0;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12,0 m; dopuszcza się lokalizację wieży o maksymalnej wysokości 20,0 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 30°-50°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 3000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDL,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się nasadzenia na terenie zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.5-UP/U:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług publicznych i zabudowy usługowej. Dopuszcza się:
- a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** jak na rysunku planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 1,0;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 50%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12,0 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 30°-50°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 10000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDL,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się nasadzenia na terenie zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
- a) na terenie znajduje się wartościowy drzewostan, oznaczony na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 5 uchwały,
 - b) powierzchnia usług niezwiązanych z usługami publicznymi nie może przekroczyć 40% powierzchni całego terenu.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.1-UP/US:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług publicznych oraz sportu i rekreacji:
- a) dopuszcza się samodzielną realizację na terenie usług sportu i rekreacji,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą KDZ, KDL i ciągiem pieszo - jezdnym KDX,
 - 12,0 m od lasu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;

- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 1,0;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 50%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12,0 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 30°-50°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 5000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDZ lub KDL,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się nasadzenia na terenie zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: pozostałe warunki jak w § 16.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.2-UZ:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - usługi zdrowia. Dopuszcza się:
- a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały,
 - b) lokalizację parkingu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami KDZ i KDL,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 40%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 1,2;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 11,0 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 30°-50°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1500 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg KDL,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się nasadzenia na terenie zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: pozostałe warunki jak w § 16.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.3-UK:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - usług sakralnych. Dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków usługowych z zakresu użyteczności publicznej takich jak: usługi oświaty, pomocy społecznej, administracji publicznej, kultury i nauki,
 - b) lokalizację budynków mieszkaniowych i lokali mieszkalnych, wyłącznie jako towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
 - c) lokalizację parkingu,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogą KDL,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogą KDW i ciągiem pieszo – jezdny KDX;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 1,2;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12,0 m; dopuszcza się lokalizację wieży o maksymalnej wysokości 20,0 m;
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 20°-60°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1500 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg KDL, KDW i ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się nasadzenia zieleni w formie grup drzew i krzewów z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: pozostałe warunki jak w § 16.
- § 37. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12.5-UK:**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - usług sakralnych. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z ciągami pieszo – jezdny KDX,
 - od strony wschodniej w linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 25%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,75;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 15,0 m,
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;

- g) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 20°-60°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1500 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z ciągów pieszo-jezdnych KDX,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się nasadzenia na terenie zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i budynków garażowych,
 - b) pozostałe warunki jak w § 16.

§ 38. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.4-US, 12.7-US, 12.10-US:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny sportu i rekreacji. Dopuszcza się:
 - a) usługi gastronomii na terenach 12.4-US i 12.7-US,
 - b) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku itp.,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami KDL,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogą KDD i ciągami pieszo – jezdnyimi KDX,
 - 12,0 m od lasu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 10%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,2;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 70%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 2000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg KDL, KDD i ciągów pieszo-jezdnych KDX,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się nasadzenia na terenach zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,

- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) na terenie 12.4-US znajduje się zbiornik wodny do zachowania,
 - b) pozostałe warunki jak w § 16.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.6-UZ:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - usług zdrowia. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą KDL;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 35%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 1,0;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12,0 m,
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 20°-60°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1500 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDL,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się nasadzenia na terenie zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: pozostałe warunki jak w § 16.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.8-U, 12.9-U:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe, za wyjątkiem terenu 12.9-U na którym dopuszcza się na działkach nr 8/97 i 8/68 zachowanie istniejącej funkcji warsztatu stolarskiego,
 - b) na terenie 12.9-U dopuszcza się dom opieki dla seniorów z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem lub sprzedaż,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały,
 - d) na działkach nr 8/97 i 8/68 funkcję mieszkaniową w postaci mieszkania wbudowanego w budynek usługowy dla właściciela prowadzącego działalność usługową;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami KDL, KDD i terenem Zn,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo – jezdnyimi KDX,

- 12,0 m od lasu i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i jak na rysunku planu;
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%, dla działek nr 8/97 i 8/68 dopuszcza się maksymalnie 40%;
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 1,2;
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
- e) **wysokość zabudowy:**
- dla budynków usługowych i usługowo - mieszkalnych: maksymalnie 13,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 5,0 m;
- f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- g) **geometria głównej połaci dachu:** dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1500 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg KDL, KDD i ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się nasadzenia na terenach zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) dopuszcza się tylko jeden budynek usługowy lub usługowo – mieszkalny na jednej działce budowlanej,
 - b) pozostałe warunki jak w § 16.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.1-ZC**:

- 1) przeznaczenie terenu: cmentarz:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków, budowli związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, tj. np.: kaplica, kostnica, dom pogrzebowy, zaplecze administracyjno-gospodarcze;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 10%;
 - b) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,1;
 - c) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
 - d) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 6,0 m; dopuszcza się lokalizację wieży o maksymalnej wysokości 12,0 m;
 - e) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd do terenu z drogi KDW i ciągu pieszo-jezdnego KDX;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się nasadzenia zieleni na terenie w formie grup drzew i krzewów,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych,
- c) stosowanie jednolitych elementów małej architektury, stanowiących pod względem formy i użytych materiałów kompozycyjną całość;

6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1,
- b) dopuszcza się obiekty małej architektury związane z przeznaczeniem terenu; należy stosować jednolite elementy małej architektury, stanowiące pod względem formy i użytych materiałów kompozycyjną całość,
- c) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo handlowych, spełniających wszystkie ustalenia planu.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.1-ZP/US/U/UP, 4.2-ZP/US/U/UP:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, zabudowy usługowej i usług publicznych. Dopuszcza się:

- a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) samodzielną realizację na terenach zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji,
- c) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku itp.,
- d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 15,0 m od linii rozgraniczającej z droga KDZ;
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 5%;
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,1;
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 60%;
- e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 6,0 m;
- f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- g) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 30-45°;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDL; nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z drogi KDZ,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się nasadzenia zieleni na terenach w formie grup drzew i krzewów,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
- c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczegółne warunki zagospodarowania terenów:

- a) na terenach znajduje się wartościowy drzewostan, oznaczony na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 5 uchwały,
- b) powierzchnia usług niezwiązanych z usługami publicznymi nie może przekroczyć 30% powierzchni całego terenu.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.3-ZP/US/UT:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji i tereny usług turystycznych. Dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku itp.,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: jak na rysunku planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 5%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 0,05;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 80%;
 - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 6,0 m;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**: dwuspadowy lub wielospadowy kalenicowy; ustala się symetryczny kąt; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDW,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się nasadzenia zieleni na terenie w formie grup drzew i krzewów,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: na terenie należy wykonać nasadzenie szpaleru drzew liściastych, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13.2-ZP/U, 13.3-ZP/U:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) lokalizację usług kultu religijnego,
 - c) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku itp.,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogą KDW,

- 12,0 m od lasu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 5%;
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,1;
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 60%;
- e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 6,0 m;
- f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- g) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDW,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się nasadzenia zieleni na terenach w formie grup drzew i krzewów,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się lokalizację parkingu dla obsługi terenu cmentarza ZC,
 - b) fragmenty terenów znajdują się w strefie ograniczeń dla zagospodarowania wynikających z sąsiedztwa cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 5 uchwały.

§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13.4-ZP/US, 13.5-ZP/US, 13.7-ZP/US, 13.9-ZP/US:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej i sportu i rekreacji. Dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług związanych z rekreacją i kulturą fizyczną, sportem, usług związanych z handlem i gastronomią towarzyszących funkcji podstawowej,
 - b) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, zadane miejsca odpoczynku itp.,
 - c) lokalizację parkingu,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z droga KDZ,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą KDL,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogami KDD i z ciągami pieszo – jezdnyymi KDX,
 - 12,0 m od lasu i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i jak na rysunku planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 5%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,2;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 80%;

- e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1500 m²;
 - 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg KDL, KDD i ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
 - 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się nasadzenia na terenach zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) część terenu 13.5-ZP/US znajduje się w strefie ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 3 uchwały,
 - b) na terenie 13.4-ZP/US znajduje się zbiornik wodny do zachowania,
 - c) pozostałe warunki jak w § 16.

§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.8-ZP/US:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej i sportu i rekreacji. Dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług związanych z rekreacją i kulturą fizyczną, sportem, usług związanych z handlem i gastronomią towarzyszących funkcji podstawowej,
 - b) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku itp.,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 10.36-MN,
 - 12,0 m od lasu i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i jak na rysunku planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 5%, lecz nie więcej niż 125m² na jeden budynek;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,1;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 85%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 2500 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDD,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się nasadzenia na terenie zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,

c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) na terenie znajdują się zbiorniki wodne (retencyjne), dla których dopuszcza się zmiany lub likwidację, jednocześnie przy zachowaniu wymogów technicznych i funkcjonalnych gospodarowania wodami opadowymi,

b) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i budynków garażowych,

c) pozostałe warunki jak w § 16.

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.1-ZP, 5.2-ZP, 5.3-ZP, 5.4-ZP, 5.5-ZP, 5.6-ZP, 5.7-ZP, 5.8-ZP, 5.9-ZP, 5.10-ZP:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej. Dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały,

b) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i pieszo-rowerowe, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku itp.,

c) na terenie 5.1-ZP budowę infrastruktury drogowej związanej z pętlą autobusową;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 90%;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg KDZ, KDL, KDD, KDW, ciągów pieszo-jezdnych KDX i poprzez tereny przyległe,

b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,

b) na terenach: 5.6-ZP, 5.7-ZP, 5.8-ZP, 5.9-ZP i 5.10-ZP znajduje się wartościowy drzewostan, oznaczony na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 5 uchwały,

c) na terenie 5.1-ZP znajdują się zbiorniki wodne (retencyjne), dla których dopuszcza się zmiany lub likwidację, jednocześnie przy zachowaniu wymogów technicznych i funkcjonalnych gospodarowania wodami opadowymi.

§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14.1-ZP, 14.2-ZP, 14.3-ZP, 14.4-ZP, 14.5-ZP, 14.6-ZP, 14.7-ZP, 14.8-ZP, 14.9-ZP, 14.10-ZP, 14.11-ZP, 14.12-ZP, 14.13-ZP:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej. Dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały,

b) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i pieszo-rowerowe, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku itp.;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 90%;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg KDZ, KDL, KDD, ciągu pieszo-jezdnego KDX i poprzez tereny przyległe,

b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,

b) na terenach 14.4-ZP i 14.13-ZP znajduje się wartościowy drzewostan, oznaczony na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 5 uchwały,

c) na terenie 14.3-ZP znajduje się zbiornik wodny do zachowania,

d) części terenu 14.7-ZP znajduje się w strefie ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 4 uchwały,

e) na terenie 14.8-ZP należy wykonać nasadzenie szpaleru drzew liściastych, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13.6-Zn, 14.14-Zn, 14.15-Zn, 14.16-Zn:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej. Dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały,

b) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i pieszo-rowerowe, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku itp.;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 95%;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg KDL i KDD, ciągu pieszo-jezdnego KDX i poprzez tereny przyległe,

b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,

b) na terenie 14.14-Zn znajduje się zbiornik wodny do zachowania.

§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.11-ZL, 14.17-ZL, 14.18-ZL, 14.19-ZL, 14.20-ZL, 14.21-ZL, 14.22-ZL, 14.23-ZL, 14.24-ZL, 14.25-ZL, 14.26-ZL, 14.27-ZL:

1) przeznaczenie terenów: lasy. Dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały,

b) lokalizację urządzeń turystycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **powierzchnia biologicznie czynna:** 100%;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów: z drogi KDL, ciągu pieszo-jezdnego KDX, ciągu pieszego KX i poprzez tereny przyległe,

b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,

b) teren 5.11-ZL położony jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Puszcza Darżlubska, gdzie obowiązują przepisy odrębne,

c) części terenu 14.25-ZL znajduje się w strefie ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 4 uchwały.

§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15.1-KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: chodniki, zatoki autobusowe i inne – zgodnie z odrębnymi przepisami; obowiązuje lokalizacja chodnika po dwóch stronach jezdni,
 - c) dostępność: z ograniczeniami;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 12 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu: fragment terenu 15.1-KDZ znajduje się w strefie ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 4 uchwały.

§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.1-KDL, 15.2-KDL, 15.3-KDL, 15.4-KDL, 15.32-KDL**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy L – lokalna;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:
 - b) wyposażenie: chodniki, zatoki autobusowe i inne – zgodnie z odrębnymi przepisami; dla terenu 6.1-KDL obowiązuje lokalizacja chodnika po dwóch stronach jezdni, dla pozostałych terenów po jednej stronie jezdni,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 12 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.2-KDD, 6.3-KDD, 6.4-KDD, 6.5-KDD, 6.6-KDD, 6.7-KDD, 6.8-KDD, 6.9-KDD, 6.10-KDD, 6.11-KDD, 6.12-KDD, 6.13-KDD, 6.14-KDD, 6.15-KDD, 6.16-KDD, 15.5-KDD, 15.6-KDD, 15.7-KDD, 15.8-KDD, 15.9-KDD, 15.10-KDD, 15.11-KDD, 15.12-KDD, 15.13-KDD, 15.14-KDD, 15.15-KDD, 15.16-KDD, 15.17-KDD, 15.18-KDD, 15.19-KDD, 15.20-KDD, 15.21-KDD, 15.22-KDD, 15.23-KDD, 15.24-KDD, 15.25-KDD, 15.26-KDD, 15.27-KDD, 15.28-KDD, 15.29-KDD, 15.30-KDD, 15.31-KDD**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 12 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) części terenów 15.20-KDD, 15.21-KDD znajdują się w strefie ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 3 uchwały,
 - b) części terenów 15.15-KDD, 15.16-KDD, 15.31-KDD znajdują się w strefie ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 4 uchwały.

§ 54. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.17-KDW, 6.18-KDW, 6.19-KDW, 15.33-KDW, 15.34-KDW, 15.35-KDW, 6.35-KDW, 6.36-KDW, 6.37-KDW**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy W – wewnętrzna;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 12 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 55. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **15.36-KDX, 15.37-KDX, 15.38-KDX, 15.39-KDX, 15.40-KDX, 15.41-KDX, 15.42-KDX, 15.43-KDX, 15.44-KDX, 15.45-KDX, 15.46-KDX, 15.47-KDX, 15.48-KDX, 15.49-KDX, 15.50-KDX, 15.51-KDX, 15.52-KDX, 15.53-KDX, 15.54-KDX, 15.55-KDX, 15.56-KDX**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny ciągów pieszo-jezdnych;
 - 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 12 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów: część terenu 15.54-KDX znajduje się w strefie ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 3 uchwały.

§ 56. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.20-KX, 6.21-KX, 6.22-KX, 6.23-KX, 6.24-KX, 6.25-KX, 6.26-KX, 6.27-KX, 6.28-KX, 6.29-KX, 6.30-KX, 6.31-KX, 6.32-KX, 6.33-KX, 6.34-KX**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny ciągów pieszych;
 - 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 12 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 57. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.1-IT, 16.1- IT, 16.2-IT, 16.3-IT, 16.4-IT, 16.5-IT, 16.6-IT, 16.7-IT, 16.8-IT, 16.9-IT, 16.10-IT, 16-11-IT**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - dla terenów 16.1-IT i 16.6-IT 6,0m od linii rozgraniczającej z drogami KDZ i KDD,
 - dla pozostałych terenów w liniach rozgraniczających terenów;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 60%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 0,6;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 20%;
 - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 4,0 m;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;

- g) **geometria głównej połaci dachu:** dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 13°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg KDZ, KDL, KDD oraz terenów przyległych,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 4 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wejherowo.

§ 59. Traci moc: uchwała Nr XIX/236/2020 z dnia 16 września 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąpino, na obszarze działek nr 8/74, 8/75, 8/76, 8/77, 8/78, 8/79 (t.j. Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 14 października 2020 r, poz. 4214) , uchwała Nr IV/26/2018 Rady Gminy Wejherowo z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąpino w gminie Wejherowo (t.j. Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 04 lutego 2019r. poz. 661) oraz uchwała Nr XLIII/351/2001 z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąpino na terenie gminy Wejherowo (t.j. Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 53 z 14 sierpnia r., poz. 1300), w granicach określonych na załączniku nr 1.

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

Przewodniczący Rady

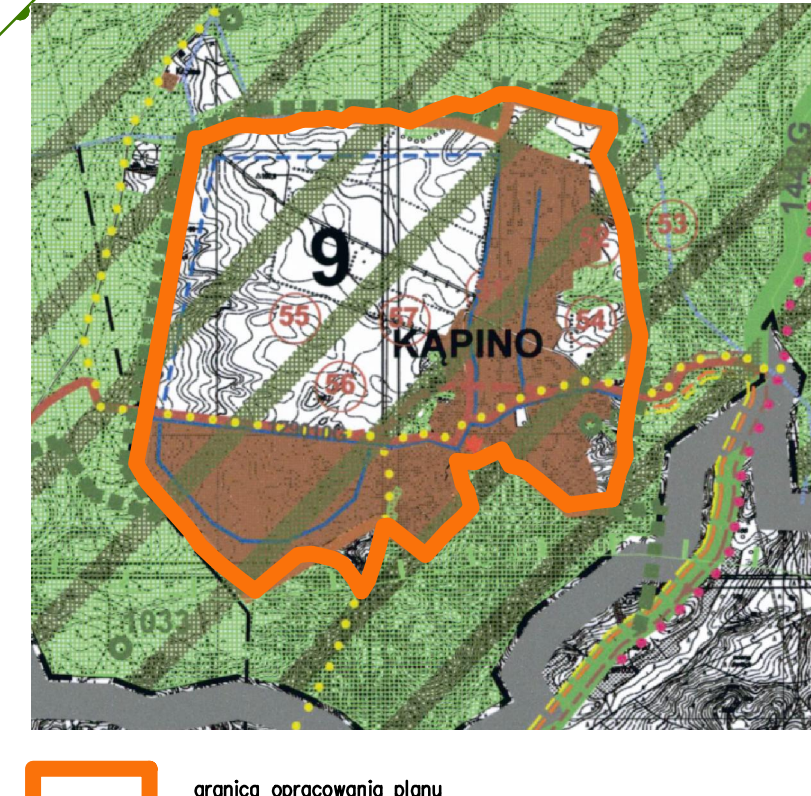
Hubert Toma

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla wsi Kapino w Gminie Wejherowo



- OZNACZENIA PLANU I USTALENIA PLANU**
1.1. Ustalenia ogólne:
- Granica obszaru objętego opracowaniem planu
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
01-AB sposób oznaczenia terenu 01 - numer terenu AB - przeznaczenie terenu
- 1.2. Przeznaczenie terenów:
 - MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowy usługowej
 - U Tereny zabudowy usługowej
 - UP Tereny zabudowy usług publicznych
 - UP/US Tereny zabudowy usług publicznych i zabudowy usługowej
 - UP/US/RS Tereny zabudowy usług publicznych i sportu i rekreacji
 - UK Tereny zabudowy usługowej - usług sektorskich
 - UZ Tereny zabudowy usługowej - usług zdrowotnych
 - US Tereny sportu i rekreacji
 - ZP Obszar
 - ZP/US Tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, zabudowy usługowej i usług publicznych
 - ZP/US/RS Tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji i tereny usług turystycznych
 - ZP/US/RS/RT Tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej
 - ZP/US/RS/RT/US Tereny zieleni urządzonej i sportu i rekreacji
 - ZP/US/RS/RT/US/RS Tereny zieleni urządzonej
 - Zn Tereny zieleni naturalnej
 - Zs Lasy
 - KDZ Tereny dróg publicznych klasy 2 - zbiorcza
 - KDL Tereny dróg publicznych klasy L - lokalna
 - KDD Tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowa
 - KDW Tereny dróg klasy W - wewnętrzna
 - KDX Tereny ciągów pieszo - jednych
 - KX Tereny ciągów pieszych
 - IT Tereny infrastruktury technicznej
- 1.3. Zasadny ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - Objekt o wartościach historyczno-kulturowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków
 - Zabytkowy zespół dworsko-parkowy o wartościach historyczno-kulturowych
 - granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego występowego do rejestru zabytków
 - granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętych w ewidencji zabytków wartościowych drzewostan
- 1.4. Zasadny ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - granica Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Puszcza Darłubiska
 - cały obszar objęty planem podlega jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darłubskiej
- 1.5. Parametry i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - nierozłączalne linie zabudowy
- 1.6. Zasadny ochrony i kształtowania horyzontu przestrzennego:
 - projektowane szpalery drzew
- 1.7. Ustalenia dla terenów obsługi komunikacyjnej:
 - orientacyjna lokalizacja ciągów pieszych i rowerowych
- II INFORMACJE NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:
 - strefa ochronna od linii energetycznej
 - granice strefy wynikającej z sąsiedztwa cmentarza
 - zbiorniki wodne

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WEJHEROWO



OZNACZENIA

- SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- SYSTEMY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ
- SYSTEMY INFRASTRUKTURY ENERGETYCZNEJ
- SYSTEMY INFRASTRUKTURY WODNEJ
- SYSTEMY INFRASTRUKTURY OŚWIETLENIA
- SYSTEMY INFRASTRUKTURY INNE

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 1. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 2. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 3. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 4. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 5. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego

KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- 1. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 2. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 3. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 4. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego

KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- 1. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 2. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 3. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego

KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI HISTORYCZNO-KULTUROWEJ

- 1. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 2. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 3. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego

KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI KRAJOBRAZOWYCH

- 1. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 2. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 3. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego

KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI WYKOPKOWYCH

- 1. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 2. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 3. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego

KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI WYKOPKOWYCH

- 1. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 2. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
- 3. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego

SKALA 1:2000

Woj. Gminy Wejherowo

CKK Zespół autorów: mgr inż. Andrzej Białkowski, mgr inż. Artur Koci, mgr inż. Michał Ostrowski

WŁ Wzrostek: mgr inż. Andrzej Białkowski, mgr inż. Artur Koci, mgr inż. Michał Ostrowski

WZ Wzrostek: mgr inż. Andrzej Białkowski, mgr inż. Artur Koci, mgr inż. Michał Ostrowski

0 20 50 100
10

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla wsi Kapino w Gminie Wejherowo
Załącznik nr 1 do uchwały nr XLV/543/2022 Rady Gminy Wejherowo z dnia 28 września 2022 roku
SKALA 1:2000
Woj. Gminy Wejherowo

CKK Zespół autorów: mgr inż. Andrzej Białkowski, mgr inż. Artur Koci, mgr inż. Michał Ostrowski

WŁ Wzrostek: mgr inż. Andrzej Białkowski, mgr inż. Artur Koci, mgr inż. Michał Ostrowski

WZ Wzrostek: mgr inż. Andrzej Białkowski, mgr inż. Artur Koci, mgr inż. Michał Ostrowski

1. Projektant: Wzrostek S.A.
2. Wykonawca: Wzrostek S.A.
3. Właściciel: Wzrostek S.A.
4. Inwestor: Wzrostek S.A.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/543/2022

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 28 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kapino w Gminie Wejherowo został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Wejherowo w dniach od 30.08.2021 r. do 30.09.2021r. i ponownie w dniach od 06.12.2021 r. do 07.01.2022r., od 07.03.2022 r. do 28.03.2022r. i od 02.06.2022 r. do 23.06.2022r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do dnia 14.10.2021r. wpłynęło 11 uwag, do dnia 21.01.2022r. wpłynęło 15 uwag, do dnia 11.04.2022r. wpłynęło 5 uwag i do dnia 07.07.2022r. wpłynęły 3 uwagi.

LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH (numeracja podana w nawiasie zgodna z numeracją z listy uwag załączonych do zarządzeń Wójta Gminy Wejherowo)

I wyłożenie

1. Uwaga (nr 1) złożona przez osobę fizyczną w dniu 10.09.2021 r. dotyczyła działki nr 676/2 w miejscowości Kapino.

Wnoszę o: Zmianę PMPZP działki 676/2 na tereny zielone. Uzasadnienie: działka graniczy z zabudową jednorodziną.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

Teren jest przeznaczony na cele usługowe w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Zgodnie z ustaleniami projektu planu szereg terenów przeznaczono na cele zieleni urządzonej bądź funkcje sportu i rekreacji, brak zatem uzasadnienia dla wskazywania dodatkowych terenów na ten cel.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

2. Uwaga (nr 2) złożona przez osobę fizyczną w dniu 10.09.2021 r. dotyczyła działki nr 8/16 w miejscowości Kapino.

Wnoszę o: W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłaszam wniosek o zmianę zapisu § 27 pkt 3) i ustalenie wielkości działki minimalnie 750m².

Uzasadnienie: 1. Nieruchomość objęta wnioskiem jest dużą działką o powierzchni 1924 m² z dostępem do drogi zarówno od ulicy Lipowej, jak i Pogodnej. Obecny zapis planu miejscowego (Uchwała § 27 pkt 3) o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek nie mniejszej niż 1200 m², uniemożliwia podział mojej działki. 2. Zmiana zapisu umożliwi podział nieruchomości na 2 działki budowlane o powierzchni ok. 950m². Poprzednie MPZP, które obowiązywały dla tej działki, pozwalały na wydanie pozwolenia na budowę dla 2 budynków mieszkalnych. Dla nieruchomości został wykonany projekt architektoniczno-budowlany oraz wydane pozwolenie na budowę w 2008 r., jednak ze względów finansowych prace zostały wstrzymane. 3. 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. 4. Dodatkowo nadmienię również, że działki budowlane położone w najbliższym sąsiedztwie przy ul. Lipowej posiadają mniejsze powierzchnie niż 900 m²: dz. nr 4/32 - ok. 780m², dz. nr 4/49 - ok. 750 m², dz. nr 4/50 - ok. 680m², dz. nr 4/51 - ok. 770 m². 5. Podział tak dużej działki na 2 mniejsze, nie stanowi zagrożenia dla rezydencjonalnego charakteru architektury na tym obszarze. Wstępny projekt podziału stwarza możliwość realizacji celu i przeznaczenia terenu, określonego w planie. 6. Nadmienię, że na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 11.16-MN/U pozostałe działki są zabudowane, możliwość podziału nieruchomości dotyczy tylko mojej działki nr 8/16. 7. Na załączonej mapie przedstawiam wstępny projekt podziału.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Ustalono minimalną powierzchnię działki 950 m².

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

3. Uwaga (nr 4 ppkt 3, 4 i 5) złożona przez osobę fizyczną w dniu 24.09.2021 r. dotyczyła obszaru planu w miejscowości Kapino.

3.1. Wnoszę o: rezygnację (lub określenie jako rezerwa) z terenów 1-1MN, 1-2MN, 1-3MN, część 1-4MN, 1-7MN, część 1-8MN i przeznaczenie ich na tereny zielone ZP, z możliwością lokalizacji usług turystyki np. siłownię, ścieżki rowerowe. Podobnie jak tereny 14.1-ZP.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

Obszar planu jest otoczony zielenią leśną, ponadto w granicach planu przeznaczono szereg terenów na cele zieleni urządzonej, zieleni naturalnej bądź funkcje sportu i rekreacji. Brak zatem uzasadnienia dla wskazywania dodatkowych terenów na cele zieleni.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

3.2. Wnoszę o: określenie minimalnej powierzchni działek pod zabudowę mieszkaniową na 800-1000m², aby uniemożliwić lokalizację intensywnej zabudowy deweloperskiej (4mieszkania w zabudowie bliźniaczej).

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

W projekcie planu miejscowego zawarto zapis o zakazie lokalizowania w granicach jednej działki budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

3.3. Wnoszę o: uwzględnienie zabudowy handlowej wielkopowierzchniowej na terenie 12.1-UP/U/UT/UZ.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

Obiekt handlowy o większej powierzchni zostanie dopuszczony na terenie 3.3-U (*obecnie teren 3.2-U*).

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

4. Uwaga (nr 5) złożona przez osobę fizyczną w dniu 04.10.2021 r. dotyczyła działki nr 180 w miejscowości Kapino.

Wnoszę o: Zmianę przeznaczenia działki na teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej i usługowej. W przyszłości chciałbym przeznaczyć teren niezabudowany mojej działki na prowadzenie działalności usługowej.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

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.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

5. Uwaga (nr 7 ppkt 2) złożona przez osoby fizyczne w dniu 13.10.2021 r. dotyczyła działki nr 356 w miejscowości Kapino.

Wnoszę o: zmianę przeznaczenia działki nr 356 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej — MN na tereny zieleni urządzonej — ZP. Uzasadnienie uwagi: Przy działce nr 356 znajduje się przystanek autobusowy oraz droga rowerowa. Kończy się także piękny spacerowy chodnik przy nowo zbudowanej drodze. Zmiana charakteru działki na teren zieleni urządzonej korzystnie wpłynęłaby na funkcjonowanie mieszkańców Kapina. Na działce tej rośnie piękna wierzba, współgrająca z nazwą ulicy Wierzbowa. W cieniu tego dorodnego drzewa, mogliby odpocząć zarówno spacerujący rodzice z dziećmi, osoby starsze, jak i ludzie oczekujący na Autobus. To również miejsce, w którym turyści wjeżdżający rowerami do Kapina, mogliby i odpocząć po uciążliwej jeździe pod górkę, zapoznać się z planem osady, jak i tablicami informacyjnymi ukazujące piękno terenu Puszczy Darżlubskiej. Zmiana taka w znacznym stopniu podniosłaby atrakcyjność Kapina, a co za tym idzie Gmina zyska znacznie więcej przy sprzedaży nowo powstałych działek, gdyż w atrakcyjnej miejscowości ceny są wyższe.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

Teren jest przeznaczony na cele mieszkaniowe w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Zgodnie z ustaleniami projektu planu szereg terenów przeznaczono na cele zieleni urządzonej bądź funkcje sportu i rekreacji, brak zatem uzasadnienia dla wskazywania w planie dodatkowych terenów na ten cel.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

6. Uwaga (nr 8 ppkt 2, 3, 4, 6 i 9) złożona przez osoby fizyczne w dniu 13.10.2021 r. dotyczyła obszaru planu.

6.1. Wnoszę o: zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych na planie symbolami a. 2.1-MN/U, 2.2-MN/U, 2.3-MN/U, b. 3.1-U, 3.2-U, 3.3-U na tereny wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, bez zabudowy bliźniaczej. Teren ten, o powierzchni ok. 10 ha, ciągnący się wzdłuż głównej drogi na odcinku aż 1 km, umożliwiającą zabudowę usługową, uznajemy za całkowicie nadmiarowy i niepotrzebny. Lokalizacja usług w tym miejscu najbardziej wpłynie na degradację krajobrazu (reklamy, składy towarów, place handlowe, hurtownie, magazyny, budynki handlowe i warsztatowe, parkingi), zwiększy natężenie ruchu i poziom hałasu oraz negatywnie wpłynie na atrakcyjność sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Naszą obawę potęguje minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,0 (można nic nie budować i zrobić skład) i mała powierzchnia biologicznie czynna na poziomie tylko 30% dla terenu położonego bezpośrednio przy drodze 15.1-KDZ. Jeżeli wskazane tereny zostaną wyłączone z przeznaczenia usługowego, to pozostałe kilkanaście hektarów terenów usługowych aż w nadmiarze wystarczy do zaspokojenia docelowych potrzeb usługowych Kapina.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Część wskazanych terenów zostanie przeznaczona wyłącznie na cele mieszkaniowe jednorodzinne. Znaczna powierzchnia planu miejscowego zobowiązuje jednakże do wskazania terenów, na których możliwe będzie prowadzenie podstawowych usług.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

6.2. Wnoszę o: Dla terenu oznaczonego symbolem 4.1-ZP/US/U/UP i 4.2-ZP/US/U/UP prosimy - o doprecyzowanie zapisu, aby zabudowa usługowa, o której mowa w § 41, była ściśle związana z funkcją sportu i rekreacji. Obecne brzmienie „przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, zabudowy usługowej i usług publicznych” oraz dalsza część po zwrocie „Dopuszcza się:” pozwala de facto na lokalizację dowolnych usług, w tym usług uciążliwych. Sformułowanie „dopuszcza się” oznacza zezwolenie, ale nie powoduje wykluczenia lub ograniczenia zbioru możliwości. Sugerujemy zapis „przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, zabudowy usługowej związanej z funkcją sportu, rekreacji lub usług publicznych. Dopuszcza się wyłącznie:”.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Wprowadzono ograniczenie „powierzchnia usług niezwiązanych z usługami publicznymi nie może przekroczyć 30% powierzchni całego terenu”.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

6.3. Wnoszę o: Prosimy o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego na planie symbolem 3.5-UP/U na teren wyłącznie pod usługi publiczne. Dla tego terenu, o powierzchni blisko 5 ha, nie określono żadnych ograniczeń co do rodzaju usług. Możliwe są więc również usługi uciążliwe, a należy zauważyć, że teren ten jest w centrum i otoczony będzie zabudową mieszkaniową. Uwzględniając powyższe oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, a w szczególności wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,0 oraz minimalną wielkość działki ustalona na 10000m², mamy uzasadnioną obawę, że w samym sercu Kąpina powstaną dużej skali uciążliwe usługi, które zniszczą najważniejsze walory naszej wsi. Ewentualnie proponujemy pozostawienie na tym terenie wyłącznie funkcji usług publicznych lub sportu i rekreacji, analogicznie do propozycji opisanych w pkt. 2. dla terenów oznaczonych symbolem 4.1-ZP/US/U/UP i 4.2-ZP/US/U/UP.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Wprowadzono ograniczenie „powierzchnia usług niezwiązanych z usługami publicznymi nie może przekroczyć 40% powierzchni całego terenu”.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

6.4. Wnoszę o: zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 12.2-UT/U na teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji. Teren ten, leżący w bezpośrednim sąsiedztwie boiska sportowego, byłby doskonałym uzupełnieniem do realizacji funkcji sportu i rekreacji. Umieszczone w projekcie ustalenia szczegółowe dla terenu 12.2-UT/U budzą nasze poważne obawy, w szczególności, że zabudowa usługowa, o której mowa, nie jest należycie ograniczona i nie jest powiązana z podstawową funkcją terenu. Obecne zapisy dopuszczają na tym terenie lokalizację dowolnych usług w tym również uciążliwych. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i terenów wykorzystywanych sportowo i rekreacyjnie predysponuje ten teren do innej funkcji niż zabudowa usługowa.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

Teren jest przeznaczony na cele usługowe w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Zgodnie z ustaleniami projektu planu szereg terenów przeznaczono na cele zieleni urządzonej bądź funkcje sportu i rekreacji, brak zatem uzasadnienia dla wskazywania dodatkowych terenów na ten cel.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

6.5. Wnoszę o: 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: a) usługi nieuciążliwe, b) budynek mieszkalny z wbudowanym maksymalnie jednym lokalem usługowym o powierzchni do 100m², Dopuszcza się lokalizację infrastruktury

technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;" Sformułowanie „dopuszcza się” oznacza zezwolenie, ale nie powoduje wykluczenia lub ograniczenia zbioru możliwości. Dodatkowo 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 zlokalizowanie handlu przyczepami kampingowymi przy skrzyżowaniu ulic Lipowej i Wichrowe Wzgórze z naruszeniem przepisów obowiązującego obecnie MPZP.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Przyjęte dopuszczenia funkcji terenu są zgodne z obecnie obowiązującym planem miejscowym. Wprowadzenie dodatkowych ograniczeń wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

7. Uwaga (nr 10 ppkt 2, 3, 4, 6 i 9) złożona przez osoby fizyczne w dniu 14.10.2021 r. dotyczyła obszaru planu.

7.1. Wnoszę o: zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych na planie symbolami a. 2.1-MN/U, 2.2-MN/U, 2.3-MN/U, b. 3.1-U, 3.2-U, 3.3-U na tereny wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, bez zabudowy bliźniaczej. Teren ten, o powierzchni ok. 10 ha, ciągnący się wzdłuż głównej drogi na odcinku aż 1 km, umożliwiającą zabudowę usługową, uznajemy za całkowicie nadmiarowy i niepotrzebny. Lokalizacja usług w tym miejscu najbardziej wpłynie na degradację krajobrazu (reklamy, składy towarów, place handlowe, hurtownie, magazyny, budynki handlowe i warsztatowe, parkingi), zwiększy natężenie ruchu i poziom hałasu oraz negatywnie wpłynie na atrakcyjność sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Naszą obawę potęguje minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,0 (można nic nie budować i zrobić skład) i mała powierzchnia biologicznie czynna na poziomie tylko 30% dla terenu położonego bezpośrednio przy drodze 15.1-KDZ. Jeżeli wskazane tereny zostaną wyłączone z przeznaczenia usługowego, to pozostałe kilkanaście hektarów terenów usługowych aż w nadmiarze wystarczy do zaspokojenia docelowych potrzeb usługowych Kapina.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Część wskazanych terenów zostanie przeznaczona wyłącznie na cele mieszkaniowe jednorodzinne. Znaczna powierzchnia planu miejscowego zobowiązuje jednakże do wskazania terenów, na których możliwe będzie prowadzenie podstawowych usług.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

7.2. Wnoszę o: Dla terenu oznaczonego symbolem 4.1-ZP/US/U/UP i 4.2-ZP/US/U/UP prosimy - o doprecyzowanie zapisu, aby zabudowa usługowa, o której mowa w § 41, była ściśle związana z funkcją sportu i rekreacji. Obecne brzmienie „przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, zabudowy usługowej i usług publicznych” oraz dalsza część po zwrocie „Dopuszcza się:” pozwala de facto na lokalizację dowolnych usług, w tym usług uciążliwych. Sformułowanie „dopuszcza się” oznacza zezwolenie, ale nie powoduje wykluczenia lub ograniczenia zbioru możliwości. Sugerujemy zapis „przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, zabudowy usługowej związanej z funkcją sportu, rekreacji lub usług publicznych. Dopuszcza się wyłącznie:”.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Wprowadzono ograniczenie „powierzchnia usług niezwiązanych z usługami publicznymi nie może przekroczyć 30% powierzchni całego terenu”.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

7.3. Wnoszę o: Prosimy o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego na planie symbolem 3.5-UP/U na teren wyłącznie pod usługi publiczne. Dla tego terenu, o powierzchni blisko 5 ha, nie określono żadnych ograniczeń co do rodzaju usług. Możliwe są więc również usługi uciążliwe, a należy zauważyć, że teren ten jest w centrum i otoczony będzie zabudową mieszkaniową. Uwzględniając powyższe oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, a w szczególności wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,0 oraz minimalną wielkość działki ustalona na 10000m², mamy uzasadnioną obawę, że w samym sercu Kapina powstaną dużej skali uciążliwe usługi, które zniszczą najważniejsze walory naszej wsi. Ewentualnie proponujemy pozostawienie na tym terenie wyłącznie funkcji usług publicznych lub sportu i rekreacji, analogicznie do propozycji opisanych w pkt. 2. dla terenów oznaczonych symbolem 4.1-ZP/US/U/UP i 4.2-ZP/US/U/UP.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Wprowadzono ograniczenie „powierzchnia usług niezwiązanych z usługami publicznymi nie może przekroczyć 40% powierzchni całego terenu”.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

7.4. Wnoszę o: zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 12.2-UT/U na teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji. Teren ten, leżący w bezpośrednim sąsiedztwie boiska sportowego, byłby doskonałym uzupełnieniem do realizacji funkcji sportu i rekreacji. Umieszczone w projekcie ustalenia szczegółowe dla terenu 12.2-UT/U budzą nasze poważne obawy, w szczególności, że zabudowa usługowa, o której mowa, nie jest należycie ograniczona i nie jest powiązana z podstawową funkcją terenu. Obecne zapisy dopuszczają na tym terenie lokalizację dowolnych usług w tym również uciążliwych. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i terenów wykorzystywanych sportowo i rekreacyjnie predysponuje ten teren do innej funkcji niż zabudowa usługowa.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

Teren jest przeznaczony na cele usługowe w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Zgodnie z ustaleniami projektu planu szereg terenów przeznaczono na cele zieleni urządzonej bądź funkcje sportu i rekreacji, brak zatem uzasadnienia dla wskazywania dodatkowych terenów na ten cel.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

7.5. Wnoszę o: 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: a) usługi nieuciążliwe, b) budynek mieszkalny z wbudowanym maksymalnie jednym lokalem usługowym o powierzchni do 100m², Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;” Sformułowanie „dopuszcza się” oznacza zezwolenie, ale nie powoduje wykluczenia lub ograniczenia zbioru możliwości. Dodatkowo 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 zlokalizowanie handlu przyczepami kempingowymi przy skrzyżowaniu ulic Lipowej i Wichrowe Wzgórze z naruszeniem przepisów obowiązującego obecnie MPZP.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Przyjęte dopuszczenia funkcji terenu są zgodne z obecnie obowiązującym planem miejscowym. Wprowadzenie dodatkowych ograniczeń wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

8. Uwaga (nr 11 ppkt 2, 3, 4, 6 i 9) złożona przez osobę fizyczną w dniu 14.10.2021 r. dotyczyła obszaru planu.

8.1. Wnoszę o: zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych na planie symbolami a. 2.1-MN/U, 2.2-MN/U, 2.3-MN/U, b. 3.1-U, 3.2-U, 3.3-U na tereny wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, bez zabudowy bliźniaczej. Teren ten, o powierzchni ok. 10 ha, ciągnący się wzdłuż głównej drogi na odcinku aż 1 km, umożliwiającą zabudowę usługową, uznajemy za całkowicie nadmiarowy i niepotrzebny. Lokalizacja usług w tym miejscu najbardziej wpłynie na degradację krajobrazu (reklamy, składy towarów, place handlowe, hurtownie, magazyny, budynki handlowe i warsztatowe, parkingi), zwiększy natężenie ruchu i poziom hałasu oraz negatywnie wpłynie na atrakcyjność sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Naszą obawę potęguje minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,0 (można nic nie budować i zrobić skład) i mała powierzchnia biologicznie czynna na poziomie tylko 30% dla terenu położonego bezpośrednio przy drodze 15.1-KDZ. Jeżeli wskazane tereny zostaną wyłączone z przeznaczenia usługowego, to pozostałe kilkanaście hektarów terenów usługowych aż w nadmiarze wystarczy do zaspokojenia docelowych potrzeb usługowych Kapina.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Część wskazanych terenów zostanie przeznaczona wyłącznie na cele mieszkaniowe jednorodzinne. Znaczna powierzchnia planu miejscowego zobowiązuje jednakże do wskazania terenów, na których możliwe będzie prowadzenie podstawowych usług.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

8.2. Wnoszę o: Dla terenu oznaczonego symbolem 4.1-ZP/US/U/UP i 4.2-ZP/US/U/UP prosimy - o doprecyzowanie zapisu, aby zabudowa usługowa, o której mowa w § 41, była ściśle związana z funkcją sportu i rekreacji. Obecne brzmienie „przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, zabudowy usługowej i usług publicznych” oraz dalsza część po zwrocie „Dopuszcza się:” pozwala de facto na lokalizację dowolnych usług, w tym usług uciążliwych. Sformułowanie „dopuszcza się” oznacza zezwolenie, ale nie powoduje wykluczenia lub ograniczenia zbioru możliwości. Sugerujemy zapis „przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, zabudowy usługowej związanej z funkcją sportu, rekreacji lub usług publicznych. Dopuszcza się wyłącznie:”.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Wprowadzono ograniczenie „powierzchnia usług niezwiązanych z usługami publicznymi nie może przekroczyć 30% powierzchni całego terenu”.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

8.3. Wnoszę o: Prosimy o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego na planie symbolem 3.5-UP/U na teren wyłącznie pod usługi publiczne. Dla tego terenu, o powierzchni blisko 5 ha, nie określono żadnych ograniczeń co do rodzaju usług. Możliwe są więc również usługi uciążliwe, a należy zauważyć, że teren ten jest w centrum i otoczony będzie zabudową mieszkaniową. Uwzględniając powyższe oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, a w szczególności wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,0 oraz minimalną wielkość działki ustalona na 10000m², mamy uzasadnioną obawę, że w samym sercu Kapina powstaną duże skali uciążliwe usługi, które zniszczą najważniejsze walory naszej wsi. Ewentualnie proponujemy pozostawienie na tym terenie wyłącznie funkcji usług publicznych lub sportu i rekreacji, analogicznie do propozycji opisanych w pkt. 2. dla terenów oznaczonych symbolem 4.1-ZP/US/U/UP i 4.2-ZP/US/U/UP.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Wprowadzono ograniczenie „powierzchnia usług niezwiązanych z usługami publicznymi nie może przekroczyć 40% powierzchni całego terenu”.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

8.4. Wnoszę o: zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 12.2-UT/U na teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji. Teren ten, leżący w bezpośrednim sąsiedztwie boiska sportowego, byłby doskonałym uzupełnieniem do realizacji funkcji sportu i rekreacji. Umieszczone w projekcie ustalenia szczegółowe dla terenu 12.2-UT/U budzą nasze poważne obawy, w szczególności, że zabudowa usługowa, o której mowa, nie jest należycie ograniczona i nie jest powiązana z podstawową funkcją terenu. Obecne zapisy dopuszczają na tym terenie lokalizację dowolnych usług w tym również uciążliwych. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i terenów wykorzystywanych sportowo i rekreacyjnie predysponuje ten teren do innej funkcji niż zabudowa usługowa.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

Teren jest przeznaczony na cele usługowe w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Zgodnie z ustaleniami projektu planu szereg terenów przeznaczono na cele zieleni urządzonej bądź funkcje sportu i rekreacji, brak zatem uzasadnienia dla wskazywania dodatkowych terenów na ten cel.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

8.5. Wnoszę o: 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: a) usługi nieuciążliwe, b) budynek mieszkalny z wbudowanym maksymalnie jednym lokalem usługowym o powierzchni do 100m², Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 ust. 1 uchwały;” Sformułowanie „dopuszcza się” oznacza zezwolenie, ale nie powoduje wykluczenia lub ograniczenia zbioru możliwości. Dodatkowo 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 zlokalizowanie handlu przyczepami kampingowymi przy skrzyżowaniu ulic Lipowej i Wichrowe Wzgórza z naruszeniem przepisów obowiązującego obecnie MPZP.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Przyjęte dopuszczenia funkcji terenu są zgodne z obecnie obowiązującym planem miejscowym. Wprowadzenie dodatkowych ograniczeń wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

II wyłożenie

9. Uwaga (nr 1 ppkt 1 i 2) złożona przez osobę fizyczną w dniu 17.01.2022 r. dotyczyła działki nr 271 w miejscowości Kapino.

9.1. Wnoszę o: 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 ciekim wód zasilających małą retencją 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 urządzonej może przyczynić się do zachwiania naturalnego stanu rzeczy.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

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.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

9.2. Wnoszę o: Proszę o zmianę przeznaczenia działki 271 w sektorze 10.35-MN na MN/U.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

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.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

10. Uwaga (nr 3 ppkt 1 i 2) złożona przez osobę fizyczną w dniu 20.01.2022 r. dotyczyła obszaru planu.

10.1. Wnoszę o: 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 zszpecą 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 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 zszpeczona? 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 zszpeceniem 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 „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 terenów 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. 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 Kapina, w definicji usług nieuciążliwych dopuszczonych na terenach 3.1 - 3.3-MN/U w zapisach „biura, rzemiosło usługowe (szewc, krawiec, fryzjer, 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. 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 Kapina szacowanej na ok. 7 tys. mieszkańców. Przy ocenie realnego zapotrzebowania na usługi, koniecznie trzeba uwzględnić korzystne położenie Kapina w bezpośredniej bliskości miasta Wejherowa, które zabezpiecza szereg usług dla mieszkańców naszej wsi. 5. Prosimy o uwzględnienie również faktu, że teren Kapina, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, predysponowany jest do rozwoju mieszkalnictwa - a nie usług.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewidziano ok. 55ha nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usługowe planowane w „nowej” części Kapina są związane z konkretnym sektorem usług: 3.4-UP – wyłącznie usługi publiczne, 3.5-UP/U – głównie usługi publiczne, 3.6-U (obecnie teren 3.2-U) – handel, 2.4-U (obecnie teren 3.3-U) – dom seniora, 4.3-ZP/US/UT – sport i rekreacja oraz usługi turystyczne. Poza terenami 3.1-MN/U (obecnie teren 2.1-MN), 3.2-MN/U (obecnie teren 2.4-MN) i 3.3-MN/U (obecnie teren 3.1-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 (obecnie teren 2.1-MN), 3.2-MN/U (obecnie teren 2.4-MN) i 3.3-MN/U (obecnie teren 3.1-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 (obecnie teren 2.1-MN), 3.2-MN/U (obecnie teren 2.4-MN) i 3.3-MN/U (obecnie teren 3.1-MN/U) nie tylko nie oszpeci miejscowości, ale uatrakcyjni i ożywi.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

10.2. Wnoszę o: 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 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. patodeveloperki, czyli nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Dziwi to tym bardziej, że wcześniejsze działania Gminy i mieszkańców szły w kierunku ograniczenia możliwości dzielenia działek 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 działce. W wyniku tzw. luk prawnych i działań deweloperów mamy w sąsiedztwie, zamiast rezydencji, gęstą zabudowę

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 działki 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 działki na wskazanych terenach.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

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 1900m² i w związku z tym zasadnym jest przychylenie się do prośby ich właścicieli o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni min. 950 m² (obecnie ustalono dla działki nr 180 850 m², a dla działki nr 8/16 950m²). Pozwoli to na zagospodarowanie działek w sposób podobny do zagospodarowania działek sąsiednich.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

11. Uwaga (nr 4 ppkt 1 i 2) złożona przez osobę fizyczną w dniu 20.01.2022 r. dotyczyła obszaru planu.

11.1. Wnoszę o: 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 zszpecą 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 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 zszpeczona? 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 zszpeceniem 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 „usługi nieuciążliwe” lub „usługi uciążliwe”. Definicji takiej nie wprowadzają również przepisy o planowaniu przestrzennym. Pojęcia te, używane w ustaleniach planów miejscowych, zgodnie z dostępnymi wykładnikami 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 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 Kapina, w definicji usług nieuciążliwych dopuszczonych na terenach 3.1 - 3.3-MN/U w zapisach „biura, rzemiosło usługowe (szewc, krawiec, fryzjer, 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. 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 Kapina szacowanej na ok. 7 tys. mieszkańców. Przy ocenie realnego zapotrzebowania na usługi, koniecznie trzeba uwzględnić korzystne położenie Kapina w bezpośredniej bliskości miasta Wejherowa, które zabezpiecza szereg usług dla mieszkańców naszej wsi. 5. Prosimy o uwzględnienie również faktu, że teren Kapina, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, predysponowany jest do rozwoju mieszkalnictwa - a nie usług.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewidziano ok. 55ha nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usługowe planowane w „nowej” części Kapina są związane z konkretnym sektorem usług: 3.4-UP – wyłącznie usługi publiczne, 3.5-UP/U – głównie usługi publiczne, 3.6-U (*obecnie teren 3.2-U*) – handel, 2.4-U (*obecnie teren 3.3-U*) – dom seniora, 4.3-ZP/US/UT – sport i rekreacja oraz usługi turystyczne. Poza terenami 3.1-MN/U (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-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 (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-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 (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-MN/U*) nie tylko nie oszpeci miejscowości, ale uatrakcyjni i ożywi.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

11.2. Wnoszę o: 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 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. patodeveloperki, czyli nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Dziwi to tym bardziej, że wcześniejsze działania Gminy i mieszkańców szły w kierunku ograniczenia możliwości dzielenia działek 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 działce. W wyniku tzw. luk prawnych i działań deweloperów mamy w sąsiedztwie, zamiast rezydencji, gęstą zabudowę 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 działki 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 działki na wskazanych terenach.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

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 1900m² i w związku z tym zasadnym jest przychylenie się do prośby ich właścicieli o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni min. 950 m² (*obecnie ustalono dla działki nr 180 850 m², a dla działki nr 8/16 950m²*). Pozwoli to na zagospodarowanie działek w sposób podobny do zagospodarowania działek sąsiednich.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

12. Uwaga (nr 5 pkt 1 i 2) złożona przez osoby fizyczne w dniu 20.01.2022 r. dotyczyła obszaru planu.

12.1. Wnoszę o: 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 zszpecą 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 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 zszpeczona? 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 zszpeceniem 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 „usługi nieuciążliwe” lub „usługi uciążliwe”. Definicji takiej nie wprowadzają również przepisy o planowaniu przestrzennym. Pojęcia te, używane w ustaleniach planów miejscowych, zgodnie z dostępnymi wykładnikami 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 terenów 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. 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 Kapina, w definicji usług nieuciążliwych dopuszczonych na terenach 3.1 - 3.3-MN/U w zapisach „biura, rzemiosło usługowe (szewc, krawiec, fryzjer, 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. 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 Kapina szacowanej na ok. 7 tys. mieszkańców. Przy ocenie realnego zapotrzebowania na usługi, konieczne trzeba uwzględnić korzystne położenie Kapina w bezpośredniej bliskości miasta Wejherowa, które zabezpiecza szereg usług dla mieszkańców naszej wsi. 5. Prosimy o uwzględnienie również faktu, że teren Kapina, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, predysponowany jest do rozwoju mieszkalnictwa - a nie usług.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewidziano ok. 55ha nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usługowe planowane w „nowej” części Kapina są związane z konkretnym sektorem usług: 3.4-UP – wyłącznie usługi publiczne, 3.5-UP/U – głównie usługi publiczne, 3.6-U (*obecnie teren 3.2-U*) – handel, 2.4-U (*obecnie teren 3.3-U*) – dom seniora, 4.3-ZP/US/UT – sport i rekreacja oraz usługi turystyczne. Poza terenami 3.1-MN/U (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-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 (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-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 (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-MN/U*) nie tylko nie oszpeci miejscowości, ale uatrakcyjni i ożywi.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

12.2. Wnoszę o: 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 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. patodeveloperki, czyli nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Dziwi to tym bardziej, że wcześniejsze działania Gminy i mieszkańców szły w kierunku ograniczenia możliwości dzielenia działek 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 działce. W wyniku tzw. luk prawnych i działań deweloperów mamy w sąsiedztwie, zamiast rezydencji, gęstą zabudowę 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

działki 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 działki na wskazanych terenach.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

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 1900m² i w związku z tym zasadnym jest przychylenie się do prośby ich właścicieli o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni min. 950 m² (obecnie ustalono dla działki nr 180 850 m², a dla działki nr 8/16 950m²). Pozwoli to na zagospodarowanie działek w sposób podobny do zagospodarowania działek sąsiednich.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

13. Uwaga (nr 6 pkt 1 i 2) złożona przez osoby fizyczne w dniu 20.01.2022 r. dotyczyła obszaru planu.

13.1. Wnoszę o: Ponawiamy prośbę, zgłoszoną po pierwszym wyłożeniu projektu i podpisaną przez 380 mieszkańców Kapina, 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 szeregiem szpecących reklam. Przykłady takiego zagospodarowania widzimy prawie w każdej polskiej miejscowości. Mamy również taki przykład w Kapinie 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 zszpecona? 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 Kapina i ochronić ten piękny teren przed zszpeceniem i utratą atrakcyjności, dla której wyprowadziliśmy się z miast i zamieszkaliśmy w Kapinie. 2. 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 wykładnikami 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 terenów 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. 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 Kapina, w definicji usług nieuciążliwych dopuszczonych na terenach 3.1 - 3.3-MN/U w zapisach „biura,

rzemiosło usługowe (szewc, krawiec, fryzjer, 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. 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 Kapina szacowanej na ok. 7 tys. mieszkańców. Przy ocenie realnego zapotrzebowania na usługi, koniecznie trzeba uwzględnić korzystne położenie Kapina w bezpośredniej bliskości miasta Wejherowa, które zabezpiecza szereg usług dla mieszkańców naszej wsi. 5. Prosimy o uwzględnienie również faktu, że teren Kapina, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, predysponowany jest do rozwoju mieszkalnictwa - a nie usług.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewidziano ok. 55ha nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usługowe planowane w „nowej” części Kapina są związane z konkretnym sektorem usług: 3.4-UP – wyłącznie usługi publiczne, 3.5-UP/U – głównie usługi publiczne, 3.6-U (*obecnie teren 3.2-U*) – handel, 2.4-U (*obecnie teren 3.3-U*) – dom seniora, 4.3-ZP/US/UT – sport i rekreacja oraz usługi turystyczne. Poza terenami 3.1-MN/U (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-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 (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-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 (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-MN/U*) nie tylko nie oszpeci miejscowości, ale uatrakcyjni i ożywi.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

13.2. Wnoszę o: 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 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. patodeveloperki, czyli nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Dziwi to tym bardziej, że wcześniejsze działania Gminy i mieszkańców szły w kierunku ograniczenia możliwości dzielenia działek 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 działce. W wyniku tzw. luk prawnych i działań deweloperów mamy w sąsiedztwie, zamiast rezydencji, gęstą zabudowę 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 działki 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 działki na wskazanych terenach.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

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 1900m² i w związku z tym zasadnym jest przychylenie się do prośby ich właścicieli o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni min. 950 m² (obecnie ustalono dla działki nr 180 850 m², a dla działki nr 8/16 950m²). Pozwoli to na zagospodarowanie działek w sposób podobny do zagospodarowania działek sąsiednich.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

14. Uwaga (nr 7 pkt 1 i 2) złożona przez osobę fizyczną w dniu 21.01.2022 r. dotyczyła obszaru planu.

14.1. Wnoszę o: Ponawiamy prośbę, zgłoszoną po pierwszym wyłożeniu projektu i podpisaną przez 380 mieszkańców Kapina, 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 szeregiem szpecących reklam. Przykłady takiego zagospodarowania widzimy prawie w każdej polskiej miejscowości. Mamy również taki przykład w Kapinie 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 zszpeczona? 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 Kapina i ochronić ten piękny teren przed zszpeceniem i utratą atrakcyjności, dla której wyprowadziliśmy się z miast i zamieszkaliśmy w Kapinie. 2. 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 wykładnikami 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 terenów 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. 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 Kapina, w definicji usług nieuciążliwych dopuszczonych na terenach 3.1 - 3.3-MN/U w zapisach „biura, rzemiosło usługowe (szewc, krawiec, fryzjer, 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. 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 Kapina szacowanej na ok. 7 tys. mieszkańców. Przy ocenie realnego zapotrzebowania na usługi, koniecznie trzeba uwzględnić korzystne położenie Kapina w bezpośredniej bliskości miasta Wejherowa, które zabezpiecza szereg usług dla mieszkańców naszej wsi. 5. Prosimy o uwzględnienie również faktu, że teren Kapina, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, predysponowany jest do rozwoju mieszkalnictwa - a nie usług.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewidziano ok. 55ha nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usługowe planowane w „nowej” części Kapina są związane z konkretnym sektorem usług: 3.4-UP – wyłącznie usługi publiczne, 3.5-UP/U – głównie usługi publiczne, 3.6-U (*obecnie teren 3.2-U*) – handel, 2.4-U (*obecnie teren 3.3-U*) – dom seniora, 4.3-ZP/US/UT – sport i rekreacja oraz usługi turystyczne. Poza terenami 3.1-MN/U (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-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 (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-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 (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-MN/U*) nie tylko nie oszpeci miejscowości, ale uatrakcyjni i ożywi.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

14.2. Wnoszę o: 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 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. patodeveloperki, czyli nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Dziwi to tym bardziej, że wcześniejsze działania Gminy i mieszkańców szły w kierunku ograniczenia możliwości dzielenia działek 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 działce. W wyniku tzw. luk prawnych i działań deweloperów mamy w sąsiedztwie, zamiast rezydencji, gęstą zabudowę 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 działki 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 działki na wskazanych terenach.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

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 1900m² i w związku z tym zasadnym jest przychylenie się do prośby ich właścicieli o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni min. 950 m² (obecnie ustalono dla działki nr 180 850 m², a dla działki nr 8/16 950m²). Pozwoli to na zagospodarowanie działek w sposób podobny do zagospodarowania działek sąsiednich.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

15. Uwaga (nr 8 pkt 1 i 2) złożona przez osobę fizyczną w dniu 21.01.2022 r. dotyczyła obszaru planu.

15.1. Wnoszę o: 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 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 zszpeczona? 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 zszpeceniem 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 „usługi nieuciążliwe” lub „usługi uciążliwe”. Definicji takiej nie wprowadzają również przepisy o planowaniu przestrzennym. Pojęcia te, używane w ustaleniach planów miejscowych, zgodnie z dostępnymi wykładnikami 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 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, fryzjer, 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. 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 Kapina szacowanej na ok. 7 tys. mieszkańców. Przy ocenie realnego zapotrzebowania na usługi, koniecznie trzeba uwzględnić korzystne położenie Kapina w bezpośredniej bliskości miasta Wejherowa, które zabezpiecza szereg usług dla mieszkańców naszej wsi. 5. Prosimy o uwzględnienie również faktu, że teren Kapina, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, predysponowany jest do rozwoju mieszkalnictwa - a nie usług.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewidziano ok. 55ha nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usługowe planowane w „nowej” części Kapina są związane z konkretnym sektorem usług: 3.4-UP – wyłącznie usługi publiczne, 3.5-UP/U – głównie usługi publiczne, 3.6-U (*obecnie teren 3.2-U*) – handel, 2.4-U (*obecnie teren 3.3-U*) – dom seniora, 4.3-ZP/US/UT – sport i rekreacja oraz usługi turystyczne. Poza terenami 3.1-MN/U (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-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 (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-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 (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-MN/U*) nie tylko nie oszpeci miejscowości, ale uatrakcyjni i ożywi.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

15.2. Wnoszę o: 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 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. patodeveloperki, czyli nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Dziwi to tym bardziej, że wcześniejsze działania Gminy i mieszkańców szły w kierunku ograniczenia możliwości dzielenia działek 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 działce. W wyniku tzw. luk prawnych i działań deweloperów mamy w sąsiedztwie, zamiast rezydencji, gęstą zabudowę 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 działki 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

nierozumiiałym jest wprowadzenie do projektu zapisów o tolerancji do 10% w sytuacji, gdy możliwe jest precyzyjne określenie minimalnej powierzchni działki na wskazanych terenach.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

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 1900m² i w związku z tym zasadnym jest przychylenie się do prośby ich właścicieli o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni min. 950 m² (obecnie ustalono dla działki nr 180 850 m², a dla działki nr 8/16 950m²). Pozwoli to na zagospodarowanie działek w sposób podobny do zagospodarowania działek sąsiednich.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

16. Uwaga (nr 9) złożona przez osobę fizyczną w dniu 20.01.2022 r. dotyczyła obszaru planu.

Wnoszę o: 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. Jakikolwiek dalsze usługi są z typu "bardzo małych" usług, typowo 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 jakiegokolwiek 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 takich usług w Wejherowie i okolicach, a Kąpino jest czysto "sypialnianie", 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 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 szkołę 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, Kapino powinno mieć wizję miejscowości spokojnej, zielonej, edukacyjnej i rekreacyjnej. Jakikolwiek usługi w ramach nowego terenu w Kapinie 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 księgarskie to jest to co może być sensowne. Składy budowlane, odpadowe, komisje samochodowe, zakłady mechaniczne, zakłady produkcji i przetwórstwa, jak i wszelkich innych głośnych i zanieczyszczających powinny być rzeczowo zakazane w ramach proponowanego MPZP.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewidziano ok. 55ha nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usługowe planowane w „nowej” części Kapina są związane z konkretnym sektorem usług: 3.4-UP – wyłącznie usługi publiczne, 3.5-UP/U – głównie usługi publiczne, 3.6-U (*obecnie teren 3.2-U*) – handel, 2.4-U (*obecnie teren 3.3-U*) – dom seniora, 4.3-ZP/US/UT – sport i rekreacja oraz usługi turystyczne. Poza terenami 3.1-MN/U (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-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 (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-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 (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-MN/U*) nie tylko nie oszpeci miejscowości, ale uatrakcyjni i ożywi.

Do projektu planu w §4 ust. 9 wprowadzono zapis „do usług nieuciążliwych nie zalicza się: działalności związanych z magazynowaniem i składowaniem zewnętrznym towarów (m.in. składy budowlane, składowanie odpadów, handel samochodami, wypożyczalnia przenośnych toalet), zakładów mechanicznych, zakładów produkcji i przetwórstwa, warsztatów samochodowych (m.in. blacharstwo i wulkanizacja), zakładów ślusarskich i stolarskich”.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

17. Uwaga (nr 11) złożona przez osobę fizyczną w dniu 21.01.2022 r. i 24.01.2022 r. dotyczyła działki nr 8/16 w miejscowości Kapino.

Wnoszę 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 1000m² z tolerancją do 10% lub wprowadzenie zapisu o możliwości podziału na działki o minimalnej pow. 900m².

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Ustalona zostanie dla dz. nr 8/16 minimalna powierzchnia 950m².

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

18. Uwaga (nr 13 pkt 1, 2 i 4) złożona przez osoby fizyczne w dniu 21.01.2022 r. dotyczyła obszaru planu.

18.1. Wnoszę o: Ponawiamy prośbę, zgłoszoną po pierwszym wyłożeniu projektu i podpisaną przez 380 mieszkańców Kapina, 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 jednorodziną, 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 szeregiem szpecących reklam. Przykłady takiego zagospodarowania widzimy prawie w każdej polskiej miejscowości. Mamy również taki przykład w Kapinie 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 zszpeczona? 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 Kapina i ochronić ten piękny teren przed zszpeceniem i utratą atrakcyjności, dla której wyprowadziliśmy się z miast i zamieszkaliśmy w Kapinie.

2. 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 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 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 jednorodziną. 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 Kapina, w definicji usług nieuciążliwych dopuszczonych na terenach 3.1 - 3.3-MN/U w zapisach „biura, rzemiosło usługowe (szewc, krawiec, fryzjer, 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. 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 Kapina szacowanej na ok. 7 tys. mieszkańców. Przy ocenie realnego zapotrzebowania na usługi, koniecznie trzeba uwzględnić korzystne położenie Kapina w bezpośredniej bliskości miasta Wejherowa, które zabezpiecza szereg usług dla mieszkańców naszej wsi.

5. Prosimy o uwzględnienie również faktu, że teren Kapina, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, predysponowany jest do rozwoju mieszkalnictwa - a nie usług.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewidziano ok. 55ha nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usługowe planowane w „nowej” części Kapina są związane z konkretnym sektorem usług: 3.4-UP – wyłącznie usługi publiczne, 3.5-UP/U – głównie usługi publiczne, 3.6-U (obecnie teren 3.2-U) – handel, 2.4-U (obecnie teren 3.3-U) – dom seniora, 4.3-ZP/US/UT – sport i rekreacja oraz usługi turystyczne. Poza terenami 3.1-MN/U (obecnie teren 2.1-MN), 3.2-MN/U (obecnie teren 2.4-MN)

i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-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 (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-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 (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-MN/U*) nie tylko nie oszpeci miejscowości, ale uatrakcyjni i ożywi.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

18.2. 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 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. patodeveloperki, czyli nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Dziwi to tym bardziej, że wcześniejsze działania Gminy i mieszkańców szły w kierunku ograniczenia możliwości dzielenia działek 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 działce. W wyniku tzw. luk prawnych i działań deweloperów mamy w sąsiedztwie, zamiast rezydencji, gęstą zabudowę 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 działki 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 działki na wskazanych terenach.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

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 1900m² i w związku z tym zasadnym jest przychylenie się do prośby ich właścicieli o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni min. 950 m² (*obecnie ustalono dla działki nr 180 850 m², a dla działki nr 8/16 950m²*). Pozwoli to na zagospodarowanie działek w sposób podobny do zagospodarowania działek sąsiednich.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

18.3. 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 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.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Przyjęte dopuszczenia funkcji terenu są zgodne z obecnie obowiązującym planem miejscowym. Wprowadzenie dodatkowych ograniczeń wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

19. Uwaga (nr 15 ppkt 1) złożona przez osobę fizyczną w dniu 21.01.2022 r. dotyczyła obszaru planu.

Wnoszę o: 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: Argumenty za wykreśleniem funkcji usługowej z terenów oznaczonych na planie 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 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. 2000m².

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

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 (obecnie teren 3.2-U) – handel, 2.4-U (obecnie teren 3.3-U) – dom seniora, 4.3-ZP/US/UT – sport i rekreacja oraz usługi turystyczne. Poza terenami 3.1-MN/U (obecnie teren 2.1-MN), 3.2-MN/U (obecnie teren 2.4-MN) i 3.3-MN/U (obecnie teren 3.1-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 (obecnie teren 2.1-MN), 3.2-MN/U (obecnie teren 2.4-MN) i 3.3-MN/U (obecnie teren 3.1-MN/U) są korzystnie zlokalizowane 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 (*obecnie teren 2.1-MN*), 3.2-MN/U (*obecnie teren 2.4-MN*) i 3.3-MN/U (*obecnie teren 3.1-MN/U*) nie tylko nie oszpeci miejscowości, ale uatrakcyjni i ożywi.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

20. Uwaga (nr 16 ppkt 1 i 3) złożona przez Stowarzyszenie rozwoju wsi Kapino „Eco-Kapino” w dniu 21.01.2022 r. dotyczyła obszaru planu.

20.1. Wnoszę o: nie wprowadzanie zmian dot. minimalnej powierzchni działek oraz sposobu zabudowy dla terenów już zamieszkałych czyli „istniejącej części Kapina”. 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”.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Wprowadza się 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 1900m² i w związku z tym zasadnym jest przychylenie się do prośby ich właścicieli o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni min. 950 m² (*obecnie ustalono dla działki nr 180 850 m², a dla działki nr 8/16 950m²*). Pozwoli to na zagospodarowanie działek w sposób podobny do zagospodarowania działek sąsiednich.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

20.2. Wnoszę o: 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 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 działek 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 działce. W wyniku tzw. luk prawnych i działań deweloperów mamy w sąsiedztwie, zamiast rezydencji, gęstą zabudowę 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 działki na wskazanych terenach.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

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 1900m² i w związku z tym zasadnym jest przychylenie się do prośby ich właścicieli o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni min. 950 m² (*obecnie ustalono dla działki nr 180 850 m², a dla działki nr 8/16 950m²*). Pozwoli to na zagospodarowanie działek w sposób podobny do zagospodarowania działek sąsiednich.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

III wyłożenie

21. Uwaga (nr 1 ppkt 1, 2 i 3) złożona przez osobę fizyczną w dniu 23.03.2022 r. dotyczyła działki nr 8/97 w miejscowości Kapino.

21.1. Wnoszę o: zmianę zapisu : §40 1c z zapisu: wyłącznie usługi nieuciążliwe za wyjątkiem terenu 12.9-U na którym dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji warsztatu stolarskiego

na zapis: wyłącznie usługi nieuciążliwe, za wyjątkiem terenu 12.9-U na którym dopuszcza się funkcję warsztatu stolarskiego.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

Cały obszar planu wyklucza działalność uciążliwą zgodnie z wyznaczonymi kierunkami w studium, brak jest zatem uzasadnienia dla wskazywania miejsc gdzie dopuszcza się funkcje uciążliwe poza już istniejącym zagospodarowaniem związanym z warsztatem stolarskim, które dopuszcza się na działkach 8/97 i 8/68.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

21.2. Dopisanie zapisu: dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków w istniejącej linii zabudowy, niezgodnie z załącznikiem graficznym i zapisami planu.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

Parametry dotyczące istniejącego zagospodarowania zostały przedstawione w §16 ust. 4:

„Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa dopuszczona jest wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom i nadbudowie; rozbudowa jest dopuszczona wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;

3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.”

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

21.3. zmianę z zapisu: powierzchnia biologicznie czynna min 50% na zapis: zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum gdyż uniemożliwi mi to planowaną rozbudowę.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Ustala się powierzchnie biologicznie czynną na minimalną 30%. Stosunkowo wysoki udział zieleni jest istotny ze względu na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

22. Uwaga (nr 4) złożona przez osobę fizyczną w dniu 11.04.2022 r. dotyczyła terenów 2.4-U i 12.9-U w miejscowości Kapino.

22.1. Wnoszę o: Zmianę przeznaczenia terenu 2.4-U na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania jak dla sąsiednich terenów 1.26-MN do 1.30-MN.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

Po zawiadomieniu o przystąpieniu do planu wpłynęły wnioski o dopuszczenie działalności związanej z prowadzeniem domów opieki dla osób starszych. Po uwzględnieniu tych wniosków przeznaczono w miejscowym planie teren 2.4-U (*obecnie teren 3.3-U*) wyłącznie na tego typu usługi.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

22.2. Zmianę niżej wymienionych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 12.9-U: - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,6; dla działki 8/97 maksymalny 0,8; -wysokość zabudowy dla budynków usługowych: maksymalnie 10,0 m.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

Ze względu na istniejącą na tym terenie działalność gospodarczą związaną z usługami stolarskimi, dopuszcza się jej dotychczasowe przeznaczenie oraz umożliwia się jej rozwój poprzez rozbudowę.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

IV wyłożenie

23. Uwaga (nr 1) złożona przez osobę fizyczną w dniu 07.07.2022 r.. dotyczyła terenów 3.3-U i 12.9-U w miejscowości Kapino.

Wnoszę o: Proszę dla terenu oznaczonego 3.3-U oraz dla terenu oznaczonego 12.9-U w części dotyczącej przeznaczenia terenu na usługi opieki nad seniorami, dom opieki nad seniorami o dopisanie: „z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem lub sprzedaż”. Ponadto wykreślenie „dach płaski” w części: geometria głównej połaci dachu.

Proponowane zmiany mają na celu uniemożliwienie wykorzystania usług opieki nad seniorami do ominięcia zakazu budowy budynków wielorodzinnych i wielokondygnacyjnych bloków i sprzedaży lub wynajmu samodzielnych lokali mieszkalnych.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Do planu dodano zapis „z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem lub sprzedaż”.

Dachy płaskie dopuszczone są na wielu terenach usługowych. Ze względu na specyfikę funkcji usługowej jakimi są domy opieki nad seniorami dopuszczono dachy płaskie w celu racjonalnego wykorzystania przestrzeni tak aby nie stanowiła ona barier architektonicznych np. przez niebezpieczne skosy i obniżenia dachu.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

24. Uwaga (nr 2 ppkt 1 i 2) złożona przez osobę fizyczną w dniu 04.07.2022 r. dotyczyła terenów 3.3-U i 12.9-U w miejscowości Kapino.

24.1. Wnoszę o: W §31 dla terenu oznaczonego 3.3-U oraz w §40 dla terenu oznaczonego 12.9-U w części dotyczącej przeznaczenia terenu na usługi opieki nad seniorami, dom opieki nad seniorami dopisanie: „z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem lub sprzedaż”, Ponadto wykreślenie „dach płaski” w części: geometria głównej połaci dachu.

Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy w części.

Uzasadnienie:

Do planu dodano zapis „z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem lub sprzedaż”.

Dachy płaskie dopuszczone są na wielu terenach usługowych. Ze względu na specyfikę funkcji usługowej jakimi są domy opieki nad seniorami dopuszczono dachy płaskie w celu racjonalnego wykorzystania

przestrzeni tak aby nie stanowiła ona barier architektonicznych np. przez niebezpieczne skosy i obniżenia dachu.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi w części.

24.2. Uzupełnienie dokumentu „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kapino w gminie Wejherowo" o informację dotyczącą" zasobów wód podziemnych, z których korzystają mieszkańcy Kapina wraz ze sprawdzeniem czy będą one wystarczające dla docelowej liczby mieszkańców. Dodatkowe ujęcia wody nie spełnią swojej roli w przypadku małych zasobów wód podziemnych. Celowe jest aby prace planistyczne dotyczące rozwoju Kapina określały szacunkową docelową liczbę mieszkańców w tym pensjonariuszy domów opieki, dostosowaną do możliwości zapewnienia im wody. Na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania istnieje jeszcze możliwość wpływania na docelową liczbę mieszkańców m.in. poprzez wielkość nowych działek. Wspomniana wcześniej „Prognoza oddziaływania..." wymienia zasoby wód podziemnych zlokalizowanych poza granicami opracowania.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

Do zadań gminy należy zapewnienie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną obszarów miejscowości po uchwaleniu miejscowego planu, zgodnie z jego wytycznymi. W trakcie sporządzania planu przy udziale Referatu Inżynierii Środowiska oraz Referatu Inwestycji i Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy Wejherowo zostały sprawdzone możliwości przyłączeniowe i rozbudowa infrastruktury technicznej dla tego terenu, po przyjęciu docelowej liczby mieszkańców. Dokument prognozy oddziaływania na środowisko służy ocenie wpływu ustaleń miejscowego planu na środowisko, którego ustalenia są wystarczające.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

25. Uwaga (nr 3) złożona przez osobę fizyczną w dniu 04.07.2022 r. dotyczyła działek nr 8/97 i 8/68 w miejscowości Kapino.

Wnoszę o: zmianę zapisu: §16 4. 2) z zapisu: istniejąca zabudowa , usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom i nadbudowie, rozbudowa jest dopuszczona wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy.

na zapis: istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, nadbudowie i rozbudowie. W związku z planowaną nadbudową części mieszkalnej - zaznaczony na mapce punkt 1 kolorem czerwonym — w planie jest na zaznaczonym obszarze klatka schodowa. Obecny zapis uniemożliwia wykonanie tej czynności. W związku z planowaną rozbudową lokalu usługowego - zaznaczony na mapce punkt 2 kolorem czerwonym — w planie na zaznaczonym obszarze obecny zapis również uniemożliwia rozbudowę.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie:

Celem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy jest zapewnić bezpieczeństwo użytkowania budynku, zachowanie ładu przestrzennego oraz minimalizowane np. ryzyka pożarowego. Ze względu na położenie przy drodze lokalnej nie jest możliwa zabudowa w odległości mniejszej niż 6 metrów od tej drogi.

Zgodnie z definicją zawartą w §4 miejscowego planu poza nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być wysunięte na odległość nie większą niż 1,5 m w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku a w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku. Zapis przyjęty w planie umożliwia nadbudowę budynku usytuowanego poza istniejącą linią zabudowy a wyklucza przybliżanie nowej zabudowy i rozbudowy budynków do drogi za nieprzekraczalną linią zabudowy.

ROZSTRZYGNIECIE RADY Gminy: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się odrzuconej uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/543/2022

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 28 września 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem.
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu przewiduje się budowę dróg gminnych (KDL i KDD).

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

Zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

Odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/543/2022

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 28 września 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę