

**UCHWAŁA NR LXVI/757/2024
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 27 marca 2024 r.

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 64 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Gminy Wejherowo, uchwała się, co następuje:

§ 1. Uznaje się za aktualne Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wejherowo uchwalone uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr LX/672/2023 z dnia 25 października 2023 r.

§ 2. Uznaje się za zasadne przystąpienie do prac nad planem ogólnym dla obszaru całej gminy.

§ 3. Uznaje się za najbardziej nieaktualne i wymagające zmian następujące plany miejscowe:

- 1) Uchwała Nr IX/88/2011 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo;
- 2) Uchwała Nr LVI/450/2002 Rady Gminy Wejherowo z dnia 18 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino (Gowino II).

§ 4. Przyjmuje się Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w Gminie Wejherowo za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r., stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wejherowo.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

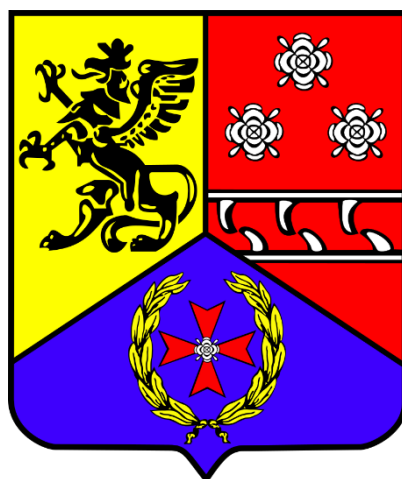
Hubert Toma



Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr LXVI/757/2024
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 27 marca 2024 r.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM W GMINIE WEJHEROWO

za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.



Wejherowo, marzec 2024 r.

Twoje miejsce na Ziemi

Spis treści

1.	Wprowadzenie	1
1.1.	Podstawy prawne sporządzenia opracowania.....	1
1.2.	Cel i zakres opracowania.....	2
2.	Opis stanu aktualnego	3
2.1.	Charakterystyka gminy.....	3
2.2.	Stan środowiska przyrodniczego	5
2.3.	Ludność gminy	6
3.	Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo	7
3.1.	Ocena aktualności studium w świetle polityki gospodarczej kraju i regionu oraz uwarunkowań formalno-prawnych	8
3.2.	Ocena aktualności studium w świetle zmian ustawowych	10
4.	Analiza aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ...	11
4.1.	Analiza pokrycia terenu gminy planami miejscowymi	13
4.2.	Analiza oraz ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych	26
5.	Analiza wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	28
5.1.	Bieszkowice.....	31
5.2.	Bolszewo	32
5.3.	Gniewowo	35
5.4.	Gościcino.....	35
5.5.	Gowino	40
5.6.	Góra	43
5.7.	Kąpino	45
5.8.	Kniewo	45
5.9.	Łężyce	46
5.10.	Nowy Dwór Wejherowski	47
5.11.	Orle.....	48
5.12.	Pętkowice	48
5.13.	Reszki	49
5.14.	Sopieszyno.....	49
5.15.	Ustarbowo	50
5.16.	Warszkowo	51
5.17.	Zamostne	51
5.18.	Zbychowo	52

6.	Analiza wydanych decyzji administracyjnych	54
6.1.	Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	54
6.2.	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	58
7.	Podsumowanie.....	60
7.1.	Wnioski z analizy	60
7.2.	Harmonogram prac planistycznych.....	62

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawy prawne sporządzenia opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest dokonanie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo oraz planów miejscowych zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 64 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Art. 32 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi:

1. *W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.*
2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*
3. *Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b-13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.*

Natomiast art. 64 ust. 2 w/w ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw stanowi:

2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 u.p.z.p.

1.2. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest zbadanie aktualności i zgodności z obowiązującymi przepisami podstawowych dokumentów, na podstawie których jest kształtowana i prowadzona polityka zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo. Tymi dokumentami są obowiązujące na terenie gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, uchwalone uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr LX/672/2023 z dnia 25 października 2023 r. Ocena aktualności w/w dokumentów obejmuje okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

Zakres opracowania obejmuje analizę:

- aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- decyzji administracyjnych wydanych w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioski z powyższych analiz pozwolą określić czy dokumenty planistyczne obowiązujące w gminie są aktualne oraz wskazać ewentualne tereny, dla których należy sporządzić zmianę studium lub zmianę planu miejscowego, a także dla których powinien zostać sporządzony plan miejscowy. Ponadto niniejsze opracowanie w sposób kompleksowy da spojrzenie na jakość planowania w gminie i ilość obszarów przeznaczonych pod przyszłe inwestycje.

2. Opis stanu aktualnego

2.1. Charakterystyka gminy

Gmina Wejherowo położona jest w północnej części województwa pomorskiego, w powiecie wejherowskim. Granicą południowo-wschodnią przylega do miasta Gdyni. Przez jej teren przebiegają trzy drogi wojewódzkie nr 218, 224 i 468. Gmina graniczy od północy z gminami Gniewowo, Krokowa i Puck, od wschodu z miastem Wejherowem, Redą i Rumią, a od zachodu z gminą Luzino i Szemud. Powierzchnia gminy Wejherowo wynosi 194,21 km².

Gmina Wejherowo nie posiada wykształconego ośrodka gminnego, którego rolę pełni miasto Wejherowo. Obszar gminy złożony jest z 18 sołectw pełniącym obecnie funkcje terenów podmiejskich z zapleczem mieszkaniowym, rekreacyjno-wypoczynkowym oraz sektorem produkcyjno-usługowym. Położenie gminy w pobliżu znaczących jednostek osadniczych, w tym przede wszystkim Gdyni, Wejherowa, Redy i Rumii sprawia, że potencjał gminy wzrasta i staje się ona konkurencyjna na tle innych gmin. Ponadto ze względu na przynależność gminy do Aglomeracji trójmiejskiej, system transportowy jest bardzo dobrze rozwinięty.

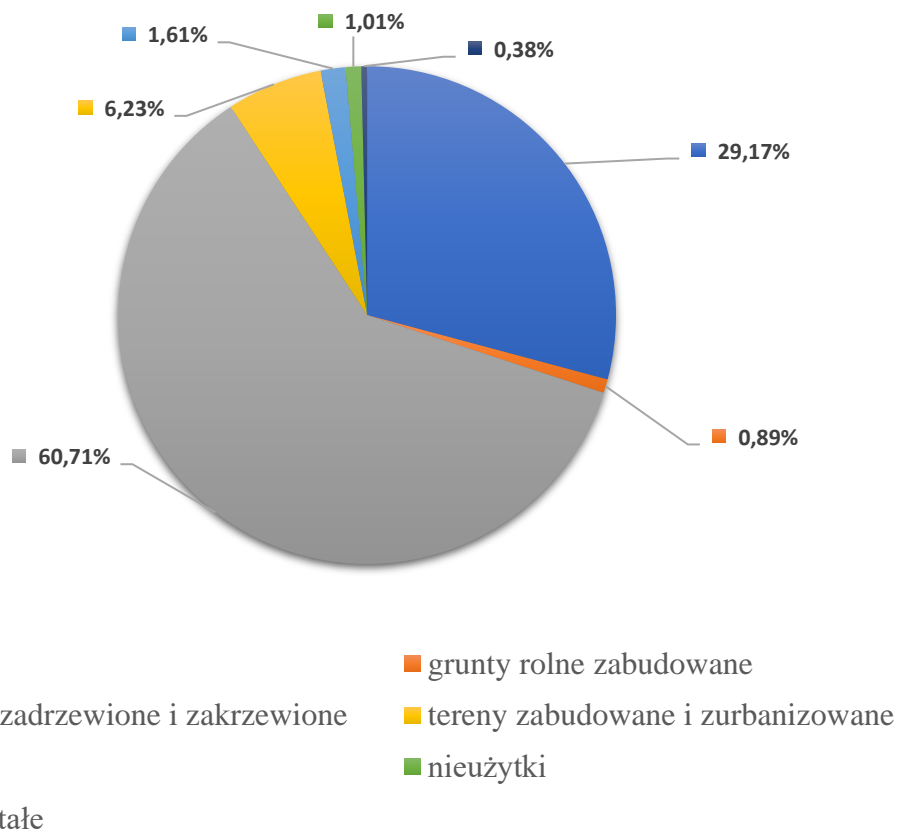
W granicach gminy Wejherowo dominują kompleksy leśne, którym towarzyszą tereny otwarte obszarów rolniczych, łąk i pastwisk. Największą powierzchnią w strukturze użytkowania gruntów odznaczają się lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione stanowiąc 60,71% powierzchni gminy. Znaczną część terenów zajmują użytki rolne – ok. 29,17%, przy czym w ich strukturze dominują grunty orne i łąki. Grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią ok. zaledwie 6,23% gminy, z czego tereny mieszkaniowe oraz kolejowe i drogowe stanowią blisko 80% terenów zainwestowanych.

Tabela 1. Bilans terenów wg rodzajów użytkowania (stan istniejący)

Tereny wg użytkowania	Powierzchnia w ha	Udział w ogólnej powierzchni Gminy Wejherowo
użytki rolne, w tym:	5665,59	29,17%
<i>grunty orne</i>	3934,04	20,26%
<i>sady</i>	45,86	0,24%
<i>łąki trwałe</i>	1161,52	5,98%

<i>pastwiska</i>	524,17	2,70%
grunty rolne zabudowane	173,59	0,89%
lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione	11790,52	60,71%
tereny zabudowane i zurbanizowane, w tym:	1209,75	6,23%
<i>tereny kolejowe i drogowe</i>	495,98	2,55%
<i>tereny mieszkaniowe</i>	468,02	2,41%
wody	312,74	1,61%
nieużytki	196,77	1,01%
grunty pozostałe	72,90	0,38%
RAZEM	19 421,87	100,00%

Wykres 1. Bilans terenów wg rodzajów użytkowania (stan istniejący)



2.2. Stan środowiska przyrodniczego

Zgodnie z podziałem regionalnym Polski gmina Wejherowo jest położona w granicach czterech mezoregionów fizyczno-geograficznych: Pobrzeża Kaszubskiego, Wysoczyzny Żarnowieckiej, Pradoliny Redy - Łeby oraz Pojezierza Kaszubskiego. Jednostki te wchodziły w skład dwóch większych jednostek makroregionalnych - Pobrzeży Południowobałtyckich i Pojezierzy Pomorskich.

Położenie gminy w granicach czterech odrębnych, znacznie zróżnicowanych morfologicznie, jednostek fizycznogeograficznych rangi mezoregionu, znajduje swoje odzwierciedlenie w bardzo urozmaiconej rzeźbie terenu. Efektem tego jest duże zróżnicowanie hipsometryczne, a także bogactwo form morfogenetycznych. Najwyższe wzniesienia znajdują się na wysoczyźnie Pojezierza Kaszubskiego sięgając około 225 m n.p.m., najniżej położony obszar gminy znajduje się na jej północno-zachodnim końcu, w dolinie Piaśnicy, gdzie teren obniża się do wysokości około 10 m n.p.m.

Zróżnicowanie rzeźby powierzchni terenu gminy z jednej strony świadczy o wysokiej atrakcyjności krajobrazu (przestrzenność krajobrazu, występowanie atrakcyjnych wnętrz krajobrazowych, będących efektem harmonijnej relacji między zespołami roślinności wysokiej, zabudowy i urozmaiconej rzeźby), z drugiej strony zaś stymuluje dużą dynamikę procesów i zjawisk przyrodniczych uwarunkowanych grawitacyjnie (szybkość odpływu powierzchniowego, podatność na erozję). Silnie wpływa także na kształtowanie się warunków topoklimatycznych.

Na obszarze gminy Wejherowo występują w przewadze gleby autogeniczne, głównie z rzędu brunatnoziemnych i bielicoziemnych, gleby hydrogeniczne oraz semihydrogeniczne i napływowe. W niższych partiach okresowo lub stale podmokłych występują gleby hydrogeniczne. Gleby te wykorzystywane są jako użytki zielone – łąki i pastwiska. Są to głównie gleby torfowe murszowe i murszowo – torfowe wytworzone z torfów niskich. Gmina Wejherowo położona jest w strefie klimatycznej wybrzeża Zatoki Gdańskiej. Położenie obszaru w zasięgu oddziaływania termicznego zbiornika Morza Bałtyckiego wpływa na wydłużenie okresów przejściowych – przedwiośnia i przedzimia.

Według podziału geobotanicznego województwa pomorskiego (Matuszkiewicz, 1993), Gmina Wejherowo leży w dziale Pomorskim, krainie Pojezierzy Środkowopomorskich, okręgu Pojezierza Kaszubskiego, podokręgu Lizińskiego. Gmina położona jest w „kaszubskim

systemie hydrograficznym”. Sieć rzeczna w gminie jest stosunkowo dobrze wykształcona. Działy wodne I rzędu dzielą obszar gminy na cztery podstawowe dorzecza: Redy, Piaśnicy, Zagórskiej Strugi, Gizdepki. Największym ciekim powierzchniowym jest rzeka Reda. Do ważniejszych zbiorników wodnych na terenie gminy należą jeziora: Wyspowo, Bieszkowickie, Zawiat, Borowo, Pałsznik i Wygoda oraz największy powierzchniowo zbiornik wodny - jezioro Orle.

Około 73% powierzchni gminy zajmują obszary objęte różnymi formami ochrony przyrody. Największą powierzchnię zajmuje Trójmiejski Park Krajobrazowy, którego powierzchnia w granicach gminy wynosi 7750 ha, co stanowi 38% całkowitej powierzchni parku, oraz blisko 40% powierzchni gminy. Na terenie gminy znajdują się również Obszary Chronionego Krajobrazu - Puszczy Darżlubskiej i Pradoliny Redy – Łeby, użytki ekologiczne (łącznie na terenie gminy jest 9 użytków, w tym 2 ustanowione w 2012 r. uchwały Rady Gminy Wejherowo tj.: „Łąka Nad Zagórską Strugą” i „Migowe Wzgórze”), Obszary Natura 2000 - Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk: Orle (PLH 220019), „Biała”, Pełcznica (PLH 220020) oraz Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków: Puszcza Darżlubska (PLB 220007) i projektowany „Bezlist koło Gniewowa”. Ponadto w granicach gminy znajdują się 4 rezerваты przyrody - Gałęźna Góra, Lewice, część rezerwatu Cisowa oraz część rezerwatu Pełcznica.

2.3. Ludność gminy

Gminę Wejherowo zamieszkuje 30 277 osób wg danych GUS z 2022 r., natomiast zameldowanych na pobyt stały według stanu na dzień 31 stycznia 2024 r. było 27 599 osób. Najwięcej ludności zamieszkuje Bolszewo (ponad 30% wszystkich mieszkańców), a następnie Gościcino (ok. 24% ludności). Miejscowości posiadające ponad 1000 mieszkańców obejmują również: Gowino, Nowy Dwór Wejherowski i Kapino.

Na terenie gminy gęstość zaludnienia utrzymuje się na wysokim poziomie ok. 154 os./km², w porównaniu do gmin sąsiednich, także wiejskich Gniewino (42 os./km²) czy Szemud (ok. 103 os./km²).

Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia, czyli przełomu XX/XXI wieku, można zauważyć, że migracja ludności do gminy Wejherowo jest cały czas dodatnia. Co roku gmina pozyskuje co najmniej kilkuset nowych mieszkańców. Można podejrzewać, że związane jest to z migracją ludności z dużych miast na tereny wiejskie. Zważając na coroczny

wzrost liczby ludności, można przypuszczać, że trend ten będzie się utrzymywał. Przyrost mieszkańców jest mocno uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju, a co za tym idzie, sytuacji ekonomicznej Polaków.

Tabela 2. Zmiany liczby ludności w gminie Wejherowo w latach 1999-2022

Lata	Liczba ludności	Wzrost w porównaniu do lat poprzednich	Lata	Liczba ludności	Wzrost w porównaniu do lat poprzednich
1999	14 993	-	2011	21 941	641
2000	15 419	426	2012	22 471	530
2001	15 741	322	2013	23 039	568
2002	16 145	404	2014	23 573	534
2003	16 865	720	2015	24 067	494
2004	17 730	865	2016	24 695	628
2005	18 349	619	2017	25 332	637
2006	19 059	710	2018	25 818	486
2007	19 787	728	2019	26 578	760
2008	20 322	535	2020	28 877	2 299
2009	20 950	628	2021	29 602	725
2010	21 300	350	2022	30 277	675

Analizując dane GUS od 1999 do 2022 r., widzimy zauważalny napływ mieszkańców do Gminy Wejherowo w ilości 15 284 osób, tj. średnio 665 na rok. Szczególny wzrost liczby ludności nastąpił w roku 2020, gdy Gmina Wejherowo zyskała niemal 2300 nowych mieszkańców.

3. Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to dokument planistyczny, który określa politykę przestrzenną gminy, w tym zasady zagospodarowania

przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.). Aktualnie obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wejherowo zostało uchwalone uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr LX/672/2023 z dnia 25 października 2023 r.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, choć sam dokument nie stanowi aktu prawa miejscowego i nie jest podstawą do wydawania w zgodności z nim decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3.1. Ocena aktualności studium w świetle polityki gospodarczej kraju i regionu oraz uwarunkowań formalno-prawnych

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo uchwalone uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr LX/672/2023 z dnia 25 października 2023 r. zostało sporządzone na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.),
- ustawy z dnia 7 marca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),
- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.),
- uchwały Nr VII/63/2019 Rady Gminy Wejherowo z dnia 10 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo.

W związku z art. 64 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw do wejścia w życie planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Mając powyższe na uwadze, zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy ocenie aktualności studium należy w szczególności wziąć pod uwagę zgodność opracowanego dokumentu z wymogami art. 13b-13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy, które wskazują na merytoryczny i techniczny zakres, a także konieczność uwzględnienia w treści dokumentu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Przy opracowywaniu powyższego dokumentu uwzględniono przede wszystkim:

- Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (Uchwała Rady Ministrów Nr 239 z dnia 13 grudnia 2011 r.);
- Strategię Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030 (uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 376/XXXI/21 z dnia 12 kwietnia 2021 r.);
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 318/XXX/16 z dnia 29 grudnia 2016 r.);
- Plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030 (uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 318/XXX/16 z dnia 29 grudnia 2016 r.);
- Strategię Rozwoju Społeczno-Gospodarczego gminy Wejherowo na lata 2014– 2021 (Uchwała Rady Gminy Wejherowo Nr XXXII/367/2013 z dnia 26 czerwca 2013).

Ponadto w opracowaniu uwzględniono przepisy obowiązującego prawa m.in.:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, tekst jednolity, ze zm.),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, tekst jednolity, ze zm.),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556, tekst jednolity ze zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478, tekst jednolity ze zm.),
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, tekst jednolity, ze zm.),
- ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, tekst jednolity, ze zm.),
- ustawy z dnia z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r., poz. 633, tekst jednolity, ze zm.).

Uchwalone w 2023 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo uwzględnia zakres uwarunkowań wskazany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz spójne ze strategicznymi dokumentami rozwoju gminy i województwa. Ponadto ustalenia studium odpowiadają szczegółowości określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2023 r., poz. 2405).

W trakcie uchwalania studium został zapewniony czynny udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, a po jego uchwaleniu nie wpłynął żaden wniosek postulujący zmianę treści przedmiotowego dokumentu. Można więc uznać, że zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo są aktualne i odpowiadają zamierzeniom inwestycyjnym mieszkańców, w zakresie na który pozwala racjonalna polityka przestrzenna i zrównoważony rozwój gminy.

3.2. Ocena aktualności studium w świetle zmian ustawowych

W dniu 7 lipca 2023 r. Sejm uchwalił ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Ustawa nowelizująca została opublikowana w Dzienniku Ustaw z 24 sierpnia 2023 r., poz. 1688 i będzie wchodzić w życie etapami. Część uregulowań obowiązuje od dnia 24 września 2023 r., natomiast część wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2025 r. oraz 1 stycznia 2026 r.

Zmiana ustawy wprowadza nowe narzędzie planistyczne tj. plan ogólny, dokument o randze aktu prawa miejscowego, który Rada Gminy musi uchwalić obligatoryjnie dla całej gminy do dnia 1 stycznia 2026 r. Plan ogólny zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Będzie to dokument zawierający podstawowe ustalenia, które pozwolą zaplanować zrównoważony i harmonijny rozwój gminy. Zawarte w nim ustalenia będą podstawą nie tylko do uchwalania planów miejscowych, ale także do wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z powyższym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo będzie obowiązywać tylko do 31 grudnia 2025 roku. Jeśli studium wygaśnie, a gmina do 1 stycznia 2026 r. nie uchwali planu ogólnego, po tym terminie

nie będzie można uchwalić planu miejscowego lub jego zmiany, a także nie będzie można wydać decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niniejsza analiza będzie dokumentem analitycznym wykorzystanym przy sporządzaniu Planu Ogólnego Gminy Wejherowo.

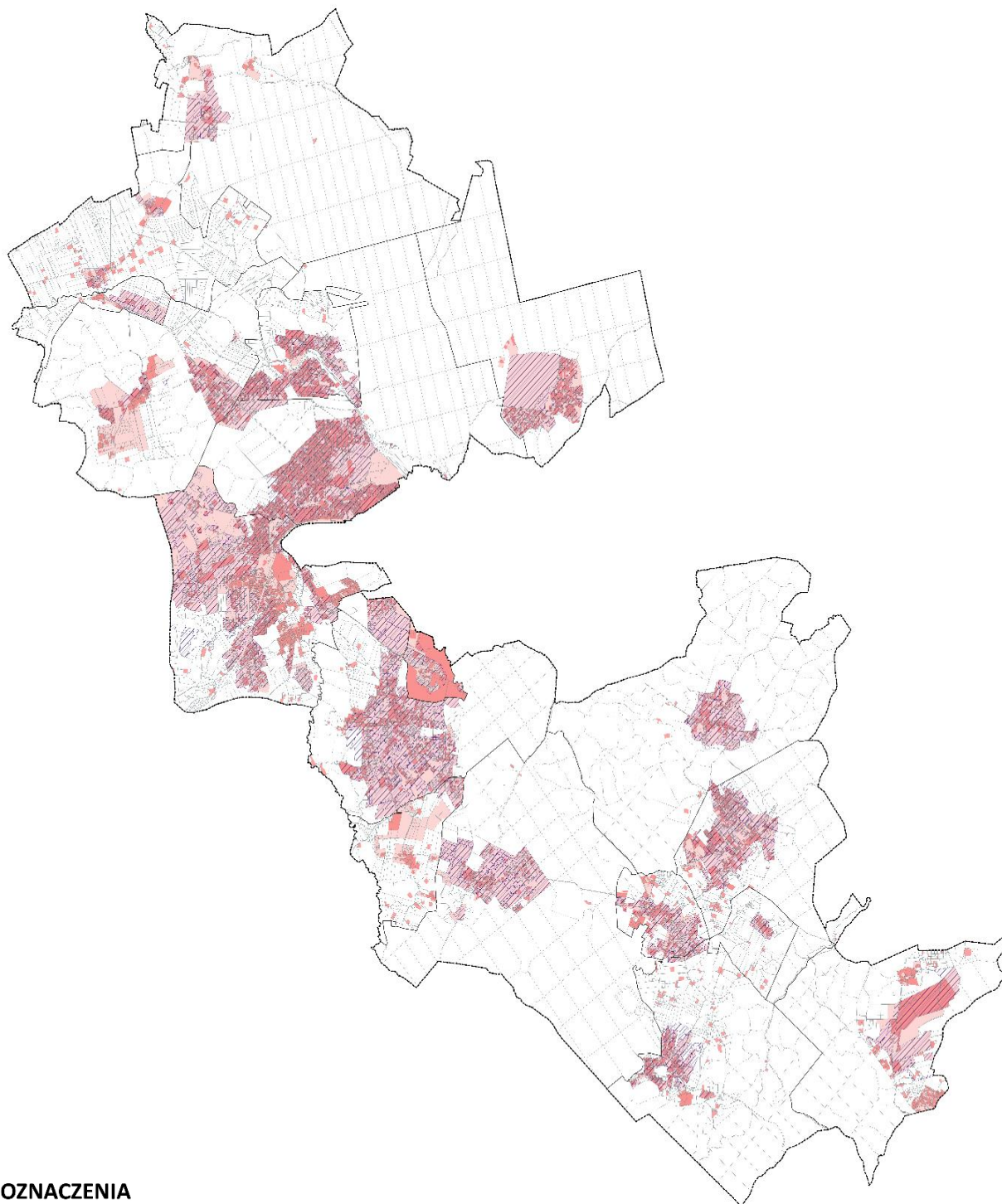
4. Analiza aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Głównym problemem obowiązujących planów miejscowych na terenie gminy jest nadal przeznaczanie zbyt dużej liczby terenów pod zabudowę mieszkaniową, gdy duża ich część wciąż pozostaje niezagospodarowana. Przede wszystkim nie należy przeznaczać kolejnych terenów pod zabudowę mieszkaniową, do czasu wyczerpania się istniejących zasobów. Istniejące tereny również powinno się ograniczać poprzez wprowadzanie m.in. zapisów zmniejszających liczbę budynków na jednej działce budowlanej, jak również poprzez zmniejszanie intensywności zabudowy oraz zwiększanie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej.





Zgodnie z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowanym w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.), na potrzeby uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, wychodzący ujemny wynik porównania dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznacza, że w perspektywie następnych 10 lat, nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową i usługową, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Prognozy demograficzne na najbliższe 30 lat, uwzględniające niepewność procesów rozwojowych, pokazały, że w Gminie Wejherowo przybędzie blisko 22 620 mieszkańców, co przekłada się na zapotrzebowanie na poziomie ok. 2 148 900 m² powierzchni użytkowej nowych mieszkań. Rezerwy terenowe, odzwierciedlone w istniejącej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej są wystarczające na takie zapotrzebowanie. W związku z tym nie ma przesłanek, aby wyznaczać w planach miejscowych nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, poza obszarem przeznaczonym na ten cel w obowiązującym studium.

Rysunek 1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę



OZNACZENIA

-  GRANICA GMINY
-  OBOWIĄZUJĄCE PLANY MIEJSCOWE - FUNKCJE UWZGLĘDNIONE W BILANSIE
-  ISTNIEJĄCE TERENY ZABUDOWY - ZAGOSPODAROWANE
-  OBSZAR O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

4.1. Analiza pokrycia terenu gminy planami miejscowymi

Na dzień 31 stycznia 2024 r. na terenie Gminy Wejherowo obowiązywało 99 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (włączając w to zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego), obejmujące tereny o łącznej powierzchni 5 789,6 ha, co stanowiło 29,8% obszaru całej gminy. Wskaźnik ten jest bliski średniej pokrycia kraju planami miejscowymi, która wynosi 31%. Sześć spośród obowiązujących planów miejscowych zostało sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast pozostałe plany miejscowe powstały w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tabela 3. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na dzień 31 stycznia 2024 r.

Lp.	Nazwa aktu	Pow. [ha]	Uchwała	Data wejścia w życie	Dziennik urzędowy Województwa Pomorskiego	Ocena aktualności
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo dla działek nr 136, 138, 185 obręb Góra Pomorska	4.79	XII/111/99 z dnia 1999-08-31	1999-11-23	Nr 116, poz. 1046 z dnia 1999-11-08	Niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu działki nr 39 obr. Góra Pomorska, gmina Wejherowo	2.89	XXIII/203/2000 z dnia 2000-08-30		Nr 109, poz. 711 z 2000 r.	Niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w gminie Wejherowo	5.28	LI/412/2002 z dnia 2002-04-25	2002-06-22	Nr 36, poz. 810 z dnia 2002-06-07	Niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino (Gowino II)	101.38	LVI/450/2002 z dnia 2002-09-18	2002-12-19	Nr 82, poz. 1788 z dnia 2002-12-04	Niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo dotyczącego liniowego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 mm, pr =	28.92	V/26/2002 z dnia 2002-12-30	2003-02-27	Nr 23, poz. 236 z dnia 2003-02-12	Niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

	8,4 MPa od węzła Wiczlino do miasta Redy					
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra Pomorska obejmującego działkę 77/1 oraz część działki 77/2 w obrębie Góra Pomorska, gm. Wejherowo	3.83	IX/51/2003 z dnia 2003-04-30	2003-11-01	Nr 108, poz. 1943 z dnia 2003-10-17	Niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo dla działek ewidencyjnych: 182, 183, 192 (obręb Góra)	4.51	XVII/210/2004 z dnia 2004-07-01	2004-12-03	Nr 132, poz. 2318 z dnia 2004-11-02	Niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. 1/4 we wsi Zbychowo w gminie Wejherowo	4.6	XXXIV/265/2005 z dnia 2005-01-26	2005-04-11	Nr 22, poz. 442 z dnia 2005-03-11	Niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa
9.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice obejmującego działki nr ewid. 273/8, 273/9, 273/11, 273/12, 273/13, 327, 328	3.41	XXXIV/266/2005 z dnia 2005-01-26	2005-05-09	Nr 33, poz. 657 z dnia 2005-04-08	Niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi GOWINO w gminie Wejherowo	0.69	LI/430/2006 z dnia 2006-10-09	2007-04-02	Nr 56, poz. 844 z dnia 2007-03-02	Częściowo nieaktualny
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo, oznaczonego jako Bolszewo „Centrum”	4.76	X/83/2007 z dnia 2007-06-29	2007-09-21	Nr 129, poz. 2324 z dnia 2007-08-21	Częściowo nieaktualny
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kniewo w gminie Wejherowo	13.49	IX/72/2007 z dnia 2007-06-05	2007-10-29	Nr 139, poz. 2568 z dnia 2007-09-28	Częściowo nieaktualny
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo dla ustalenia przebiegu drogi (ul. Marchlewskiego)	0.25	XII/88/2007 z dnia 2007-09-04	2007-12-15	Nr 153, poz. 2868 z dnia 2007-11-14	Częściowo nieaktualny
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino i Bolszewo w gminie Wejherowo	12.62	XII/87/2007 z dnia 2007-09-04	2008-02-17	Nr 3, poz. 90 z dnia 2008-01-17	Częściowo nieaktualny
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu	49.97	XII/90/2007 z dnia 2007-09-04	2008-02-17	Nr 3, poz. 91 z dnia	Częściowo nieaktualny

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

	gminy Wejherowo w obrębie Bieszkowice				2008-01-17	
16.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Nowy Dwór Wejherowski w gminie Wejherowo	17.03	XIV/103/2007 z dnia 2007-11-29	2008-04-21	Nr 22, poz. 605 z dnia 2008-03-21	Częściowo nieaktualny
17.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino Cicha”, w gminie Wejherowo	40.87	XVIII/177/2008 z dnia 2008-04-07	2008-08-28	Nr 81, poz. 2116 z dnia 2008-07-28	Częściowo nieaktualny
18.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Zbychowo w gminie Wejherowo	57.23	XVII/156/2008 z dnia 2008-03-13	2008-08-28	Nr 81, poz. 2115 z dnia 2008-07-28	Częściowo nieaktualny
19.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w gminie Wejherowo	0.07	XVII/153/2008 z dnia 2008-03-13	2008-09-14	Nr 91, poz. 2355 z dnia 2008-08-14	Częściowo nieaktualny
20.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w gminie Wejherowo	34.5	XVII/154/2008 z dnia 2008-03-13	2008-09-25	Nr 95, poz. 2424 z dnia 2008-08-25	Częściowo nieaktualny
21.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino za cmentarzem”, w gminie Wejherowo	1.87	XXIII/227/2008 z dnia 2008-09-08	2009-06-19	Nr 66, poz. 1329 z dnia 2009-05-19	Częściowo nieaktualny
22.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Nowy Dwór-Bieszkowice	0.1	XXXII/321/2009 z dnia 2009-06-30	2009-10-19	Nr 125, poz. 2430 z dnia 2009-09-18	Częściowo nieaktualny
23.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo – działki nr 778/2, nr 778/1, nr 778/3, nr 779/1	1.52	XXXII/322/2009 z dnia 2009-06-30	2009-10-19	Nr 125, poz. 2431 z dnia 2009-09-18	Częściowo nieaktualny
24.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Łężyce dla obszaru Eko Doliny	104.32	XXXVII/370/2009 z dnia 2009-10-29	2009-12-24	Nr 157, poz. 2967 z dnia 2009-11-23	Częściowo nieaktualny
25.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino i Bolszewo	1.41	XXXIX/399/2009 z dnia 2009-12-22	2010-04-17	Nr 37, poz. 617 z dnia 2010-03-17	Częściowo nieaktualny

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

	"Dolina Bolszewki" w gminie Wejherowo					
26.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno „Sopieszyno - Wybudowanie” w gminie Wejherowo	26.12	XLVI/496/2010 z dnia 2010-09-29	2010-12-23	Nr 141, poz. 2751 z dnia 2010-11-22	Częściowo nieaktualny
27.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Nowy Dwór Wejherowski oraz fragmentu wsi Sopieszyno pod trasę gazociągu DN 700 wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej	30.93	VI/56/2011 z dnia 2011-03-30	2011-06-05	Nr 50, poz. 1155 z dnia 2011-05-05	Częściowo nieaktualny
28.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo	152.69	IX/88/2011 z dnia 2011-06-29	2011-08-26	Nr 98, poz. 1972 z dnia 2011-08-11	Częściowo nieaktualny
29.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi w gminie Wejherowo	17.96	XII/127/2011 z dnia 2011-09-28	2011-11-03	Nr 134, poz. 2717 z dnia 2011-10-19	Częściowo nieaktualny
30.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bolszewo dla terenu obejmującego obszar pomiędzy ulicami Strażacką, Leśną, Zamostną i Broniewskiego oraz działkę nr 694 przy ul. Strażackiej w gminie Wejherowo	49.61	XII/129/2011 z dnia 2011-09-28	2011-11-19	Nr 134, poz. 2725 z dnia 2011-10-19	Częściowo nieaktualny
31.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice - Bieszkowice - Centrum” w gminie Wejherowo	26.63	XII/128/2011 z dnia 2011-09-28	2011-11-20	Nr 135, poz. 2771 z dnia 2011-10-20	Częściowo nieaktualny
32.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino	18.88	XVI/189/2012 z dnia 2012-03-21	2012-04-27	Poz. 1366 z dnia 2012-04-12	Częściowo nieaktualny
33.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Kniewo oraz fragmentu wsi Zamostne w gminie Wejherowo	75.85	XXV/286/2012 z dnia 2012-11-21	2013-01-08	Poz. 4527 z dnia 2012-12-24	Częściowo nieaktualny

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

34.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu Gościcina - "Gościcino-Cicha" w Gminie Wejherowo	5.37	XXXIII/390/2013 z dnia 2013-09-25	2013-11-01	Poz. 3577 z dnia 2013-10-17	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
35.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu położonego w obrębie Góra i obrębie Zamostne w Gminie Wejherowo	19.98	XXXVIII/455/2014 z dnia 2014-02-19	2014-03-27	Poz. 1084 z dnia 2014-03-12	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
36.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Sopieszyna w gminie Wejherowo	40.64	XL/477/2014 z dnia 2014-04-23	2014-06-10	Poz. 1983 z dnia 2014-05-26	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
37.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno „Sopieszyno-Wybudowanie” w Gminie Wejherowo	17.73	XLI/493/2014 z dnia 2014-05-21	2014-07-01	Poz. 2179 z dnia 2014-06-16	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
38.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w Gminie Wejherowo	2.28	XLII/503/2014 z dnia 2014-06-25	2014-08-07	Poz. 2516 z dnia 2014-07-23	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
39.	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miejscowości Sopieszyno w Gminie Wejherowo	28.53	XLII/504/2014 z dnia 2014-06-25	2014-08-23	Poz. 2707 z dnia 2014-08-08	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
40.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miejscowości Bieszkowice w Gminie Wejherowo	2.17	XLIII/536/2014 z dnia 2014-09-10	2014-11-01	Poz. 3478 z dnia 2014-10-17	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
41.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gniewowo w gminie Wejherowo	132.75	XLIII/531/2014 z dnia 2014-09-10	2014-10-28	Poz. 3390 z dnia 2014-10-13	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
42.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla wsi Ustarbowo w Gminie Wejherowo	22.2	XLIII/532/2014 z dnia 2014-09-10	2014-11-05	Poz. 3514 z dnia 2014-10-21	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
43.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gowina w gminie Wejherowo	198.88	XLIII/530/2014 z dnia 2014-09-10	2014-11-05	Poz. 3513 z dnia 2014-10-21	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
44.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bolszewo „Osiedle za rzeką” w Gminie Wejherowo	1.89	VII/56/2015 z dnia 2015-04-22	2015-05-23	Poz. 1532 z dnia 2015-05-08	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

45.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno „Sopieszyno - Wybudowanie” w gminie Wejherowo	3.21	VII/55/2015 z dnia 2015-04-22	2015-06-10	Poz. 1710 z dnia 2015-05-26	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
46.	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Warszkowo	79.41	XII/102/2015 z dnia 2015-09-23	2015-11-24	Poz. 3302 z dnia 2015-11-09	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
47.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Reszki w gminie Wejherowo	13.13	XIV/139/2015 z dnia 2015-11-25	2016-01-12	Poz. 4501 z dnia 2015-12-28	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
48.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Góra - Paradyż w Gminie Wejherowo	82.45	XIV/138/2015 z dnia 2015-11-25	2016-01-14	Poz. 4598 z dnia 2015-12-30	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
49.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Orle w Gminie Wejherowo	210.69	XVI/159/2016 z dnia 2016-01-27	2016-03-17	Poz. 831 z dnia 2016-03-02	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
50.	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu Bolszewa oraz fragmentu Kapina w Gminie Wejherowo	1717.87	XVIII/186/2016 z dnia 2016-03-30	2016-05-25	Poz. 1744 z dnia 2016-05-10	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
51.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Orle i Góra w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym po południowo-wschodniej stronie jeziora Orle	71.5	XXI/228/2016 z dnia 2016-07-06	2016-09-06	Poz. 2991 z dnia 2016-08-22	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
52.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kniewo i Góra w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym po północno-zachodniej stronie jeziora Orle	85.47	XXI/229/2016 z dnia 2016-07-06	2016-08-23	Poz. 2858 z dnia 2016-08-08	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
53.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kniewo i Zamostne w Gminie Wejherowo, na obszarze ograniczonym linią kolejową, Aleją Lipową i terenem za rzeką Redą	13.65	XXI/230/2016 z dnia 2016-07-06	2016-08-23	Poz. 2859 z dnia 2016-08-08	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
54.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w Gminie	19.33	XXI/227/2016 z dnia 2016-07-06	2016-08-25	Poz. 2894 z dnia 2016-08-10	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

	Wejherowo, w rejonie ul. Długiej, Sosnowej i Leśnej					
55.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Bolszewo-Park w Gminie Wejherowo	6.15	XXI/226/2016 z dnia 2016-07-06	2016-08-31	Poz. 2958 z dnia 2016-08-16	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
56.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino (Gowino IV) w Gminie Wejherowo	41.83	XXI/232/2016 z dnia 2016-07-06	2016-08-31	Poz. 2959 z dnia 2016-08-16	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
57.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo dla fragmentu wsi Zbychowo i Gniewowo w celu ustalenia przebiegu drogi do miejscowości Reda wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej	13.44	XXII/243/2016 z dnia 2016-09-07	2016-11-09	Poz. 3495 z dnia 2016-10-25	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
58.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Góra - Paradyż w Gminie Wejherowo	1.19	XXVII/303/2017 z dnia 2017-02-15	2017-04-08	Poz. 1025 z dnia 2017-03-24	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
59.	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bolszewo "Osiedle za rzeką" w Gminie Wejherowo	8.81	XXXIII/392/2017 z dnia 2017-09-06	2017-10-27	Poz. 3496 z dnia 2017-10-12	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
60.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w Gminie Wejherowo	76.91	XXXVIII/454/2018 z dnia 2018-02-21	2018-04-19	Poz. 1298 z dnia 2018-04-04	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
61.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Orle w Gminie Wejherowo	1.26	XLI/492/2018 z dnia 2018-04-18	2018-06-06	Poz. 2099 z dnia 2018-05-22	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
62.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowego fragmentu wsi Gościcino, na obszarze pomiędzy linią kolejową i ulicą Słoneczną, w Gminie Wejherowo	128.15	XLI/495/2018 z dnia 2018-04-18	2018-06-02	Poz. 2014 z dnia 2018-05-18	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
63.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo	46.19	XLI/493/2018 z dnia 2018-04-18	2018-06-13	Poz. 2251 z dnia 2018-05-29	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
64.	Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego oraz zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania	210.06	XLI/494/2018 z dnia 2018-04-18	2018-06-13	Poz. 2249 z dnia 2018-05-29	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

	Przestrzennego dla fragmentu Gościcina w Gminie Wejherowo					
65.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo „Osiedle za rzeką” w Gminie Wejherowo	129.76	XLVI/536/2018 z dnia 2018-08-29	2018-10-31	Poz. 3887 z dnia 2018-10-16	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
66.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pętkowice w Gminie Wejherowo, na obszarze pola golfowego	3.07	XLVI/535/2018 z dnia 2018-08-29	2018-10-31	Poz. 3886 z dnia 2018-10-16	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
67.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Nowy Dwór Wejherowski w Gminie Wejherowo, na obszarze działek nr 290/4 i 290/5	0.27	XLVI/534/2018 z dnia 2018-08-29	2018-10-31	Poz. 3885 z dnia 2018-10-16	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
68.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Bolszewa oraz fragmentu Kapina w Gminie Wejherowo	3.92	XLVIII/557/2018 z dnia 2018-10-17	2018-11-20	Poz. 4214 z dnia 2018-11-05	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
69.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowy Dwór Wejherowski i Bieszkowice w Gminie Wejherowo	107.91	XLVIII/556/2018 z dnia 2018-10-17	2018-12-08	Poz. 4606 z dnia 2018-11-23	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
70.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo	187	XLVIII/555/2018 z dnia 2018-10-17	2018-12-08	Poz. 4605 z dnia 2018-11-23	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
71.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Wejherowo w obrębie Bieszkowice	2.21	IV/9/2018 z dnia 2018-12-28	2019-02-22	Poz. 667 z dnia 2019-02-07	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
72.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo	182.04	IV/10/2018 z dnia 2018-12-28	2019-02-22	Poz. 668 z dnia 2019-02-07	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
73.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gowina w Gminie Wejherowo	0.6	VI/49/2019 z dnia 2019-03-13	2019-05-04	Poz. 1911 z dnia 2019-04-19	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
74.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo, w rejonie	0.46	VIII/79/2019 z dnia 2019-05-22	2019-07-09	Poz. 3066 z dnia 2019-06-24	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

	skrzyżowania ul. Wejherowskiej i Kwiatowej					
75.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Warszkowo w Gminie Wejherowo, na obszarze działek nr 53/1, 81/22, 81/23 i 81/24	0.79	VIII/80/2019 z dnia 2019-05-22	2019-07-11	Poz. 3135 z dnia 2019-06-26	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
76.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łężyce w gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż Al. Parku Krajobrazowego	37.86	VIII/78/2019 z dnia 2019-05-22	2019-07-17	Poz. 3179 z dnia 2019-07-02	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
77.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w Gminie Wejherowo	23.71	IX/101/2019 z dnia 2019-06-19	2019-08-07	Poz. 3468 z dnia 2019-07-23	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
78.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Warszkowo w gminie Wejherowo na obszarze działki nr 59/4	2.67	X/119/2019 z dnia 2019-09-04	2019-10-24	Poz. 4485 z dnia 2019-10-09	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
79.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gościcino - Kolonia w Gminie Wejherowo	68.55	X/120/2019 z dnia 2019-09-04	2019-10-24	Poz. 4486 z dnia 2019-10-09	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
80.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w gminie Wejherowo, na obszarze działek nr 683, 690/6 i 690/24	5.28	XI/134/2019 z dnia 2019-10-16	2019-12-11	Poz. 5240 z dnia 2019-11-26	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
81.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice w gminie Wejherowo, na obszarze położonym pomiędzy ulicą Słoneczną i ulicą Szkolną	14.79	XI/135/2019 z dnia 2019-10-16	2019-12-11	Poz. 5242 z dnia 2019-11-26	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
82.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Zbychowo na terenie Gminy Wejherowo	2.93	XIII/150/2019 z dnia 2019-11-27	2020-01-18	Poz. 63 z dnia 2020-01-03	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
83.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bolszewo-Park w Gminie Wejherowo, na obszarze działek nr 245/3, 245/4, 246/2	0.83	XIII/151/2019 z dnia 2019-11-27	2020-01-18	Poz. 64 z dnia 2020-01-03	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa

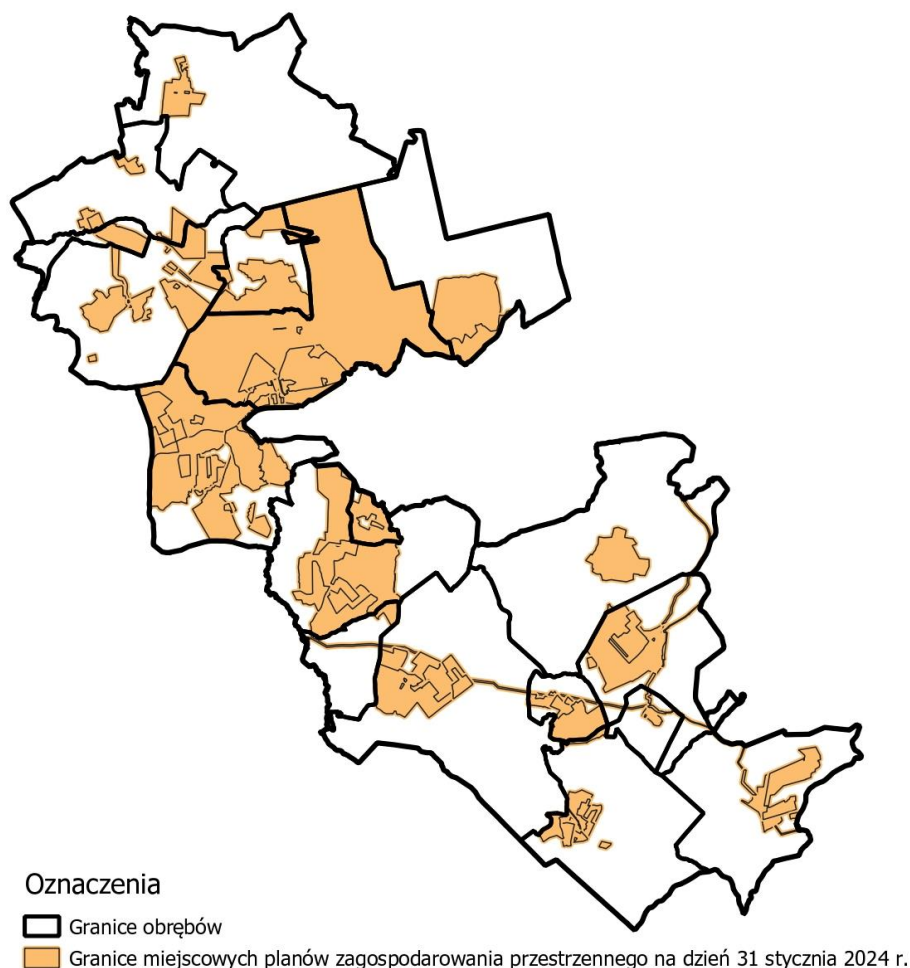
Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

84.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo, na obszarze pomiędzy ul. Strażacką i rzeką Bolszewką	20.32	XIV/165/ 2019 z dnia 2019-12-18	2020-02- 07	Poz. 666 z dnia 2020-01-23	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
85.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej	4.55	XV/178/ 2020 z dnia 2020-01-29	2020-03- 19	Poz. 1261 z dnia 2020-03-04	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
86.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo	213.36	XVIII/223/ 2020 z dnia 2020-06-24	2020-08- 12	Poz. 3377 z dnia 2020-07-28	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
87.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo	14.84	XIX/235/ 2020 z dnia 2020-09-16	2020-10- 29	Poz. 4213 z dnia 2020-10-14	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
88.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym na północ od jeziora Zawiad pomiędzy ulicą Słoneczną i granicą obrębu Sopieszyno	24.21	XX/254/ 2020 z dnia 2020-11-04	2020-12- 18	Poz. 5100 z dnia 2020-12-03	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
89.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo, na obszarze pomiędzy ul. Strażacką i rzeką Bolszewką	0.93	XXIII/302/ 2021 z dnia 2021-02-17	2021-04- 02	Poz. 1026 z dnia 2021-03-18	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
90.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowego fragmentu wsi Gościcino, na obszarze pomiędzy linią kolejową i ulicą Słoneczną, w Gminie Wejherowo	2.63	XXVIII/350/ 2021 z dnia 2021-06-23	2021-08- 10	Poz. 2920 z dnia 2021-07-26	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
91.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo, na obszarze działek o nr 89/1, 89/2, 89/3.	0.71	XXXIII/396/ 2021 z dnia 2021-10-27	2021-12- 17	Poz. 4542 z dnia 2021-12-02	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
92.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie	96.91	XXXIII/397/ 2021 z dnia 2021-10-27	2021-12- 17	Poz. 4543 z dnia 2021-12-02	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa

	Wejherowo, na obszarze położonym pomiędzy ulicą Słoneczną a rzeką Gościcina					
93.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo, w rejonie ulicy Kochanowskiej	48.19	XXXIX/459/2022 z dnia 2022-03-02	2022-04-22	Poz. 1365 z dnia 2022-04-07	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
94.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Reszki w Gminie Wejherowo	0.24	XL/475/2022 z dnia 2022-03-30	2022-05-25	Poz. 1759 z dnia 2022-05-10	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
95.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gowino	134.29	XLV/542/2022 z dnia 2022-09-28	2022-11-18	Poz. 4006 z dnia 2022-11-03	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
96.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kapino w Gminie Wejherowo	238.87	XLV/543/2022 z dnia 2022-09-28	2022-11-18	Poz. 4024 z dnia 2022-11-03	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
97.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo	12.29	LI/588/2023 z dnia 2023-02-01	2023-03-11	Poz. 1008 z dnia 2023-02-24	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
98.	miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Góra w Gminie Wejherowo	0.25	LIV/617/2023 z dnia 2023-04-26	2023-06-07	Poz. 2464 z dnia 2023-04-26	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa
99.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo	0.28	LV/626/2023 z dnia 2023-05-31	2023-07-11	Poz. 3073 z dnia 2023-06-26	Zgodny z obowiązującymi przepisami prawa

Oceny aktualności obowiązujących planów miejscowych dokonano zwracając uwagę przede wszystkim na zgodność z obowiązującymi przepisami prawa, w tym spełnienie wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Ponadto przy analizie wzięto również pod uwagę obecne zainwestowanie terenów oraz szczegółowe ustalenia poszczególnych planów.

Rysunek 2. Granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na dzień 31 stycznia 2024 r.



Sześć najstarszych z nadal obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostało utrzymanych w mocy na podstawie dyspozycji art. 87 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako te, które zostały uchwalone po dniu 1 stycznia 1999 r. Zakres przedmiotowy tych aktów planistycznych jest w konsekwencji niepełny w stosunku do wymogów określonych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. Niemniej jednak do najstarszych z obowiązujących planów miejscowych należą przede wszystkim te, które sporządzono dla terenów wydobywania kopalin naturalnych lub dotyczące przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia. Mimo, że przedmiotowe dokumenty nie spełniają wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to ze względu na ich wciąż aktualny zakres nie stanowią priorytetu w podejmowaniu prac planistycznych zmierzających do ich ewentualnej zmiany.

Opracowania planów miejscowych sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w większości zachowały swoją aktualność i zostały ocenione jako zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, bądź zawierające niewielkie niezgodności, które nie wywołują konieczności ich natychmiastowej zmiany. Część obowiązujących planów miejscowych poddawana była zmianom, przez co ich ustalenia zostały dostosowane do wymogów obowiązujących przepisów. Niemniej jednak część planów posiada braki w różnym zakresie i należałoby mieć na uwadze, aby dostosować je do obowiązujących przepisów.

Do grupy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o najmniejszym stopniu aktualności należą:

- 1) Uchwała Nr IX/88/2011 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo;
- 2) Uchwała Nr LVI/450/2002 Rady Gminy Wejherowo z dnia 18 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino (Gowino II);

Zgodnie z § 8 ust. 1 i 2 Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzną planu powinno sporządzać się w technice graficznej zapewniającej czytelność ustaleń planu i mapy oraz w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu. Ponadto § 9 ust. 1 rozporządzenia określa symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania.

Uchwała Nr IX/88/2011 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 czerwca 2011 r. obejmująca swoim zakresem fragment miejscowości Sopieszyno nie spełnia przytoczonych zapisów rozporządzenia. Mapa jest nieczytelna, a zastosowane w niej oznaczenia graficzne wymagają aktualizacji w całości ze względu na to, że nie zastosowano rozróżnienia kolorystycznego dla poszczególnych terenów. Czynnikiem wskazującym na konieczność przystąpienia do zmiany przedmiotowego planu są nie tylko nieczytelność mapy i brak oznaczeń graficznych, ale także w dużej mierze nieaktualność względem stanu faktycznego zagospodarowania terenu.

Uchwała Nr LVI/450/2002 Rady Gminy Wejherowo z dnia 18 września 2002 r., która obejmuje fragment miejscowości Pętkowice (oznaczona jako Gowino II) należy do planów, które weszły w życie przed ustawą z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym jej zakres oczywiście nie jest z nią zgodny. Wiąże się to z tym, iż również nie spełnia wymogów rozporządzenia takich jak zawarte w § 8 ust. 1 i 2 ze względu na jej niską czytelność. Ponadto plan można uznać za niekompletny biorąc pod uwagę mały stopień szczegółowości zapisów, a także wymagania § 7 ust. 1 i § 9 w związku m.in. z brakiem wyrysów ze studium na części graficznej, brakiem ustalenia linii zabudowy oraz brakiem oznaczeń symboli klasy przeznaczenia terenu, a jedynie podział na mało czytelne strefy.

4.2. Analiza oraz ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

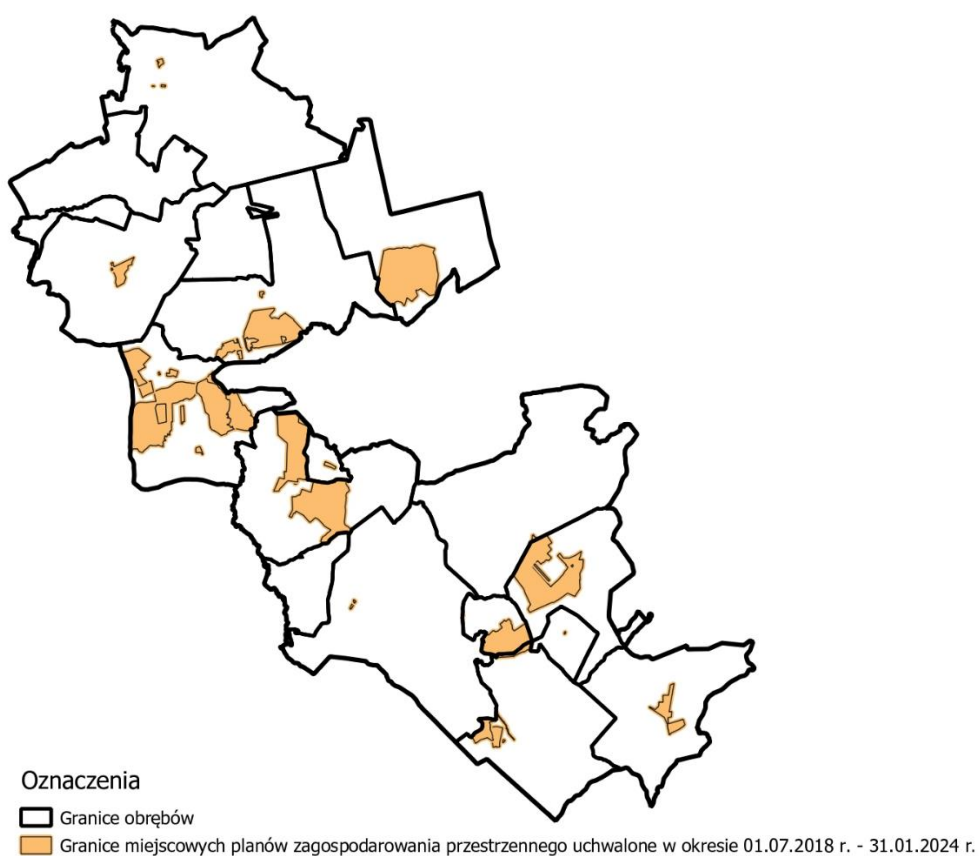
Według stanu na dzień 31 stycznia 2024 r. na terenie Gminy Wejherowo prowadzone są procedury planistyczne zmierzające do sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o następujące uchwały intencyjne:

- 1) Uchwała Nr XXX/367/2021 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gowino w Gminie Wejherowo,
- 2) Uchwała Nr XXXII/386/2021 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino w Gminie Wejherowo,
- 3) Uchwała Nr XXXII/387/2021 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Góra-Paradyż w Gminie Wejherowo,
- 4) Uchwała Nr LVI/640/2023 Rady Gminy Wejherowo z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w Gminie Wejherowo, obejmującego działkę nr 671/8 wraz z przyległą ulicą Kochanowską.

Tereny objęte granicami opracowania planów miejscowych zgodnie z w/w uchwałami Rady Gminy Wejherowo, zajmują łączną powierzchnię 130,4 ha. Celem przystąpienia do

przedmiotowych procedur było m.in. uporządkowanie chaotycznie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej, sprecyzowanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych, doprowadzenie zapisów do zgodności ze stanem rzeczywistym oraz umożliwienie zagospodarowania terenu. Mimo, że poziom zaawansowania prac planistycznych jest na różnych etapach, to przewiduje się przedłożenie Radzie Gminy przedmiotowych projektów do końca 2024 r. w celu ich uchwalenia.

Rysunek 3. Granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w okresie od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.



W okresie objętym analizą tj. od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 Rada Gminy Wejherowo uchwaliła 35 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź ich zmiany, o łącznej powierzchni 1 587,5 ha. W porównaniu do poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w Gminie Wejherowo, która była sporządzona za okres od 1 września 2014 r. do 30 czerwca 2018 r. i wynosiła 29 uchwalonych planów miejscowych, średnia ilość uchwalonych planów na jeden miesiąc zmalała o 10%.

5. Analiza wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W zakresie aktualności funkcjonalnej obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wziąć pod uwagę społeczny wydzźwięk wyrażony poprzez wnioski o zmianę ich treści. Ponadto biorąc pod uwagę wnioski, które zostały złożone w sprawie sporządzenia nowych planów miejscowych, można wyznaczyć obszary gminy, dla których przystąpienie do ich sporządzenia stanowi dla mieszkańców priorytet.

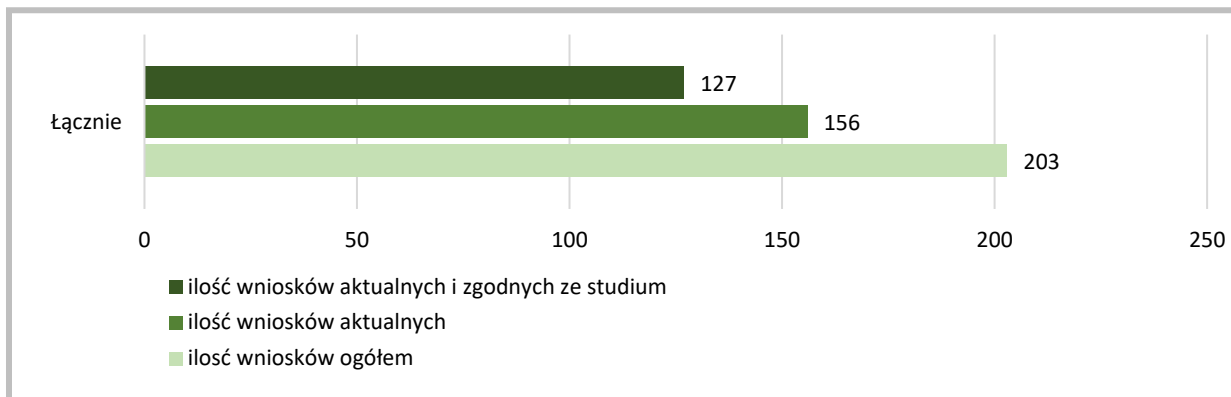
W związku z powyższym dokonano analizy złożonych w okresie od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r. wniosków, pod względem funkcjonalno – przestrzennym, uwzględniając przy tym stan prawny oraz obecnie prowadzone procedury planistyczne. Analiza wykazała, że część z wniosków jest już nieaktualna, najczęściej z powodu uchwalenia planu miejscowego obejmującego działkę będącą przedmiotem wniosku. Z uwagi na to, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo zostało uznane za aktualne, ważnym czynnikiem przy rozpatrywaniu wniosków była ocena ich zgodności z przedmiotowym dokumentem.

Szczegółowa analiza złożonych wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli wyznaczyć główne kierunki działania i priorytety dla gminy w tej dziedzinie.

W okresie od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r. do Wójta Gminy Wejherowo wpłynęły 182 wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz 21 wniosków o ich sporządzenie.

W trakcie przeprowadzania analizy, spośród wszystkich wniosków wyłoniono 47, które uznano za nieaktualne. Przesłanką do stwierdzenia nieaktualności wniosku była sytuacja, gdy w okresie objętym analizą został uchwalony plan miejscowy lub jego zmiana na terenie działki, której dotyczył wniosek. Oznacza to, że przedmiotowy wniosek został rozpatrzony w trakcie przeprowadzania procedury planistycznej i został uwzględniony w projekcie planu bądź uznany za bezzasadny. Analogicznie za nieaktualne uznano wnioski dotyczące terenów objętych granicami opracowania, dla których Rada Gminy Wejherowo uchwaliła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i aktualnie trwa procedura planistyczna.

Wykres 2. Ilość wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych

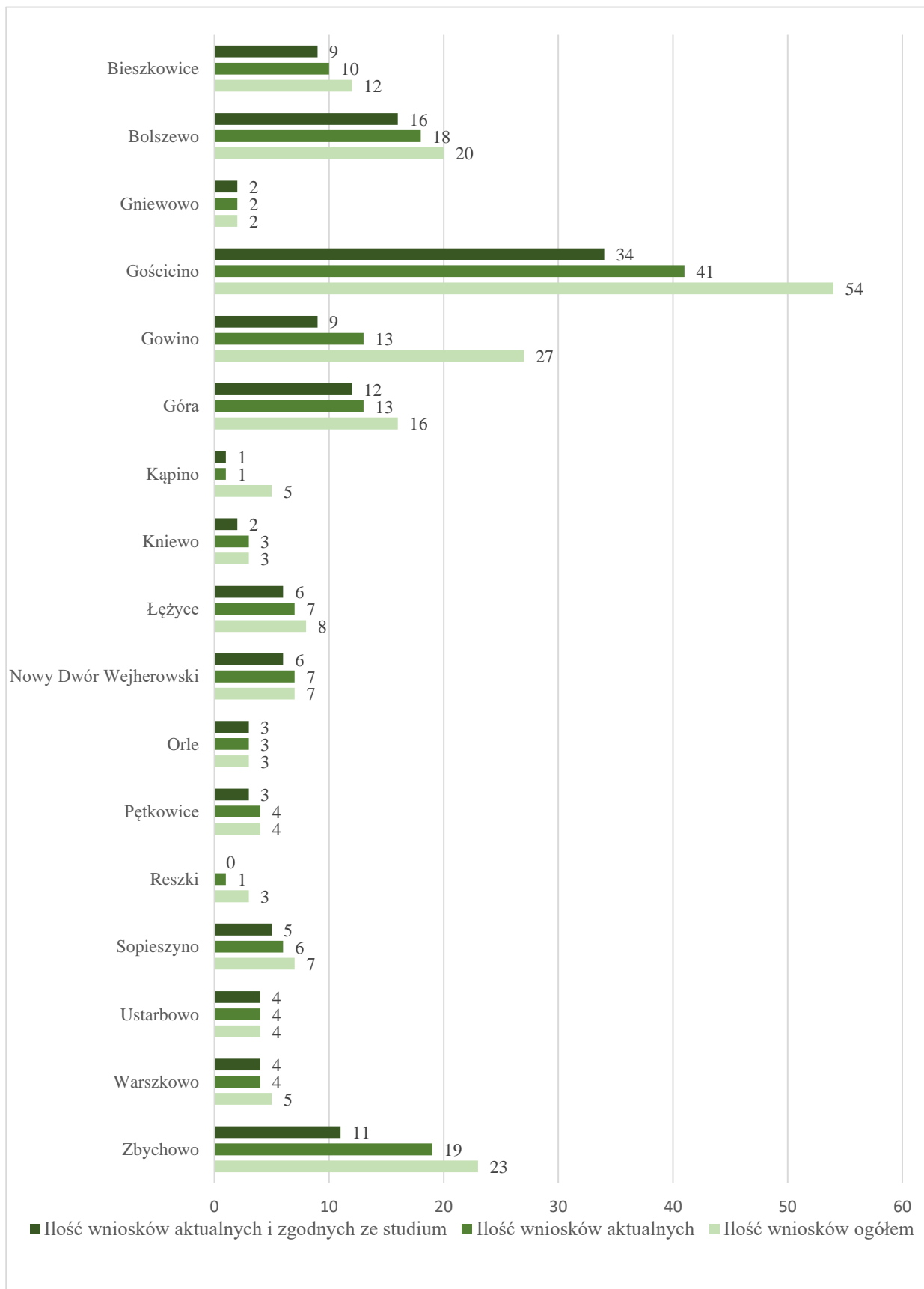


W porównaniu do poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Wejherowo sporządzonej za okres od 1 września 2014 r. do 30 czerwca 2018 r., w którym do Wójta Gminy Wejherowo wpłynęło 87 wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz 35 wniosków o ich sporządzenie, można zauważyć, że średnia ilość wniosków o zmianę planu wzrosła, natomiast średnia ilość wniosków o sporządzenie planu zmalała. Wynika to z intensywnych działań podjętych w zakresie planowania przestrzennego w ostatnich latach i powiększania terenów gminy objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 4. Ilość wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych w porównaniu do lat poprzednich

	W okresie od 01.09.2014 do 30.06.2018	Średnia na miesiąc	W okresie od 01.07.2018 do 31.12.2023	Średnia na miesiąc
Ilość wniosków ogółem, w tym:	122	2,6	203	3
<i>o zmianę planu miejscowego</i>	87	1,8	182	2,7
<i>o sporządzenie planu miejscowego</i>	35	0,7	21	0,3

Wykres 3. Ilość wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Wejherowo w okresie od 01.07.2018 r. do 31.01.2024 r. według obrębów



Należy podkreślić, że Gmina Wejherowo zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako nadrzędną zasadę kształtowania polityki przestrzennej przyjmuje zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój gminy, zatem stanowisko właściciela nieruchomości nie zawsze będzie odgrywało nadrzędną rolę. Dopiero szczegółowa i kompleksowa analiza złożonego wniosku może skutkować prawidłową oceną jego zasadności. Na ocenę wniosku, oprócz zapewnienia zrównoważonego rozwoju i zachowania ładu przestrzennego, miały wpływ względy ekonomiczne i społeczne, a także przeciwdziałanie chaotycznie rozwijającej się zabudowie na terenie gminy.

5.1. Bieszkowice

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2018-10-26	Przeznaczenie działek leśnych na cele zabudowy mieszkalno-rekreacyjnej	XL/472 /2018	384/1, 384/2	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr XX/254/2020
2.	2020-02-14	przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową (obecnie część działki jest przeznaczona na parking i usługi komunikacji).	XII/90 /2007	8/26	Tak	Zgodne	Pozytywna
3.	2020-06-02	Przeznaczenie działki w całości na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; likwidacja jednostki 02.ZN i przeznaczenie jej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną; dopuszczenie podziału na nowe działki nie mniejsze niż 1 000 m ²	XLVIII/556 /2018	216/4	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna - na przedmiotowym obszarze nie powinno się zwiększać terenów pod zabudowę mieszkaniową; w otoczeniu działki znajduje się dużo terenów niezagospodarowanych przeznaczonych pod zabudowę
4.	2020-08-25	zmiana przeznaczenia części terenu z zabudowy zagrodowej na mieszkaniową jednorodziną i usługową	XII/128 /2011	150	Tak	-	Negatywna - na przedmiotowym obszarze nie powinno się zwiększać terenów pod zabudowę mieszkaniową;
5.	2020-12-14	Przeznaczenie działki na zabudowę letniskową	XX/254 /2020	3/31	Tak	Zgodne	Negatywna - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem z dnia 09.11.2021 r. poinformował, że nie

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

							ma możliwości zrealizowania wniosku
6.	2021-01-04	przeznaczenie terenu działki pod zabudowę rekreacyjną	XII/128 /2011	392/13	Nie	-	Negatywna - na działce dopuszczona jest zabudowa usług turystyki, sportu i rekreacji, bez ustalania proporcji między funkcjami
7.	2021-07-23	przeznaczenie działki pod funkcję rekreacyjną	XX/254 /2020	3/35	Tak	Zgodne	Pozytywna
8.	2022-09-05	Dołączenie części działki przeznaczonej pod parking do jednostki MN,UT	XII/90 /2007	19/7	Tak	Zgodne	Pozytywna
9.	2022-11-15	zmiana przeznaczenia terenu działek w całości lub w części na cele nieleśne pod zabudowę rekreacji indywidualnej	XX/254 /2020	404, 405	Tak	Niezgodne	Negatywna – wniosek niezgodny ze studium
10.	2023-02-08	sprostowanie zapisu karty terenu 07.MN.U pkt 5) ppkt c) z "09.KDW, 11.KDW, 11.KDW" na "09.KDW, 10.KDW, 11.KDW"	XLVIII/556 /2018	216/18	Tak	-	Pozytywna
11.	2023-08-14	zmiana przeznaczenia części działki z terenów zieleni na zabudowę mieszkaniową	XII/90 /2007	58/11	Tak	Zgodne	Pozytywna
12.	2023-08-21	zmiana przeznaczenia z terenów zieleni krajobrazowej na teren zabudowy rekreacyjnej (na działce zlokalizowany jest od lat 70-tych budynek)	XX/254 /2020	4/82	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna – działka znajduje się w strefie 100 m od brzegu jezioro, w której obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych; wniosek sprzeczny z przepisami odrębnymi

5.2. Bolszewo

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
I.	2018-07-25	Zmiana przeznaczenia z lasu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVIII/186 /2016	661/21	Tak	Zgodne	Pozytywna

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

2.	2018-08-17	Zmiana zapisów planu - powierzchnia sprzedaży z 800 na 1500 m ² , wysokość zabudowy z 9,5 na 12,5 m.	XXI/226 /2016	245/3, 245/4, 246/2	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano częściowo uchwałą Nr XIII/151/2019
3.	2019-10-11	przeznaczenie działki na cele usługowe (gastronomia z bazą noclegową)	XII/87 /2007	763/1	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna
4.	2019-12-20	Przeznaczenie części działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVIII/186 /2016	501	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
5.	2020-01-03	zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy - dopuszczenie zabudowy na terenie zieleni osiedlowej	XLVI/536 /2018	1260/14, 1260/15	Tak	Zgodne	Negatywna – działki graniczą w terenie wód powierzchniowych śródlądowych
6.	2020-01-28	Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	XIV/165 /2019	739/4	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
7.	2020-02-17	zmiana zapisów planu miejscowego dla Doliny Bolszewki	XIV/165 /2019	703/11	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr XXIII/302/2021
8.	2020-06-29	zmiana przeznaczenia działki z mieszkaniowo-usługowej na mieszkaniową	XVIII/186 /2016	678/4	Tak	Zgodne	Negatywna – na działce dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowy usługowa, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami,
9.	2020-12-18	Przeznaczenie działki usługowej na cel mieszkaniowo-usługowy	XVIII/186 /2016	302/12	Tak	Zgodne	Negatywna – działka znajduje się w strefie 50 m od cmentarza; wniosek niezgodny z przepisami odrębnymi
10.	2021-02-01	przeznaczenia działki na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej	XVIII/186 /2016	499/4	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna
11.	2021-07-13	dołączenie części działki do jednostki Ha.20.MN,U w celu scalenia z działką nr 502/33 (usunięcie poszerzenia drogi)	XVIII/186 /2016	502/34	Tak	-	Negatywna – poszerzenie przedmiotowej drogi zapewnia dojazd do innych nieruchomości
12.	2022-03-17	usunięcie częściowego oznaczenia działki jako tereny zalewowe i dołączenie jej do jednostki 05P,U,H	XII/87 /2007	722	Tak	Zgodne	Negatywna – decyzją nr GD.RPP.603.14.20 19.LS z dnia 04.02.2019 r. Wody Polskie wskazały, że przedmiotowa działka nie znajduje

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

							się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
13.	2022-05-31	Przeznaczenie działek na cel mieszkalny wielorodzinny z usługami towarzyszącymi o charakterze nieuciążliwym	XIV/165 /2019	703/7, 703/12	Tak	Zgodne	Pozytywna
14.	2022-08-19	Dołączenie działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną do jednostki 10-MN,U	XLVI/536 /2018	322/80	Tak	Zgodne	Negatywna – przedmiotowy fragment po likwidacji drogi wewnętrznej byłby nadal ograniczony przez nieprzekraczalne linie zabudowy
15.	2022-12-12	dopuszczenie podłączenia studni głębinowej lub bezodpływowego zbiornika na ścieki sanitarne; wykreślenie punktu określającego maksymalną powierzchnię szyldów reklamowych; dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych	XXI/226 /2016	579/1	Tak	-	Pozytywna
16.	2023-06-01	zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy (aktualnie jest 30 m od terenów zieleni parkowej)	XLVI/536 /2018	574/9	Tak	-	Pozytywna
17.	2023-06-14	przeznaczenie działki na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	XIV/165 /2019	703/7, 703/12	Tak	Zgodne	Pozytywna
18.	2023-06-28	usunięcie z planu drogi wewnętrznej oznaczonej jako 07.KDW	XLVIII/55 7 /2018	482/10	Tak	-	Negatywna – brak możliwości zmiany przebiegu drogi
19.	2023-11-14	zmiana funkcji terenu z zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną oraz dostosowanie parametrów: wysokość zabudowy 12m, zabudowa działki 40%, intensywność zabudowy do 0,7, dopuszczenie dachów płaskich, powierzchnia biologicznie czynna 25%, 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny	XII/129 /2011	621/31, 621/27, 621/23, 621/25	Tak	Zgodne	Negatywna – na przedmiotowym obszarze nie powinno się zwiększać terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; brak ciągłości funkcji
20.	2024-01-11	Dopuszczenie zabudowy zamieszkania zbiorowego i dostosowania do niej parametrów zabudowy	XII/129 /2011	620/34	Tak	Zgodne	Pozytywna

5.3. Gniewowo

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2023-07-06	przeznaczenie działki na cel budowlany oraz dopuszczenie możliwości podziału na działki o powierzchni 1000 m ²	XLIII/531/2014	25	Tak	Zgodne	Negatywna - na przedmiotowym obszarze nie powinno się zwiększać terenów pod zabudowę mieszkaniową; problemy z dojazdem do nieruchomości po ewentualnym podziale
2.	2023-10-10	ujednoczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w karcie terenu o symbolu B.17.MN,ML,UT do poziomu 6m od strony wschodniej (od strony ul. Cystersów, dz. nr 64/1) oraz o zrezygnowanie z poszerzenia pod drogę powiatową kosztem działki wnioskodawców	XVIII/223/2020	64/1 (obecnie 64/5-6)	Tak	-	Pozytywna

5.4. Gościcino

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2018-08-14	Przeznaczenie działek pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Brak	419/16, 419/17, 419/18, 419/19, 419/22, 419/23, 419/24, 419/25, 419/26, 419/27	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr XXXIII/397/2021
2.	2018-08-22	Przeznaczenie działki pod zabudowę rekreacyjną	Brak	1314/26	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
3.	2018-08-23	Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej	XLI/494/2018	690/24 (obecnie 1340/1-3)	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr XI/134/2019
4.	2018-11-09	Przeznaczenie działek pod tereny zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej	XLIV/358/2005	60 (obecnie 60/1-2), 61/2	Nie	-	Wniosek nieaktualny - częściowo zrealizowano

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

							uchwałą Nr XLVIII/555/2018
5.	2018-11-09	Przeznaczenie działek pod tereny zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej	XLIV/358 /2005	61/1 (obecnie 61/3-4)	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna – w części zgodnej ze studium
6.	2018-11-28	Przeznaczenie działki na cał zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLI/493 /2018	488/22	Nie	-	Wniosek nieaktualny - rozpatrzony negatywnie przy sporządzaniu uchwały Nr XXXIX/459/2022
7.	2018-12-28	wykreślenie zapisu 'jeden budynek na jednej działce'	XLI/494 /2018	677/74, 677/73, 677/72, 677/71, 677/62, 677/61, 677/70, 677/68, 677/91, 682/1	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr XI/133/2019
8.	2019-01-18	Zmiana zapisów dot. zabudowy wielorodzinnej	XLVIII/55 5/ 2018	Karta terenu 12.M,U	Nie	-	Wniosek nieaktualny - rozpatrzony negatywnie przy sporządzaniu uchwały Nr XIX/235/2020
9.	2019-01-25	Zmiana zapisów dot. zabudowy wielorodzinnej	XLVIII/55 5/2018	Karta terenu 12.M,U	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr XIX/235/2020
10.	2019-03-13	Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia - ogrodu działkowego	XIII/188 /2012	884	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr X/120/2019
11.	2019-03-25	Przeznaczenie działki na cele mieszkaniowo-usługowe (dom seniora)	XLI/495 /2018	389/72	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna
12.	2019-06-19	Przeznaczenie działki na cele mieszkaniowo-usługowe (przechowywanie sprzętu i maszyn budowlanych)	XLI/495 /2018	360/8	Tak	Niezgodne	Negatywna – wniosek niezgodny ze studium
13.	2019-06-19	Przeznaczenie działki na cel usługowy (usługi ślusarsko-spawalnice; postawienie hali do magazynowania materiałów metalowych)	XLI/495 /2018	360/7	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
14.	2019-06-19	Przeznaczenie działki na cel usługowy	XLI/495 /2018	360/13	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr XXVIII/350/2021
15.	2019-07-17	zmniejszenie powierzchni podziału działki z 1200 m2 do 900 m2 +	XLI/494 /2018	689/7 (obecnie 689/8-16, 689/18-32 i 689/34-53)	Nie	-	Wniosek nieaktualny - działka została już podzielona

*Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.*

16.	2019-10-24	zmiana przeznaczenie działek z zabudowy produkcyjnej i usługowej na cele zabudowy mieszkaniowej	XLI/494 /2018	680/13, 680/23, 680/25	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
17.	2019-11-18	Zwiększenie wskaźnika wysokości dla budynku głównego (magazyn) z 15 m do 30 m	XLVIII/55 5/2018	704/40, 704/41	Tak	-	Pozytywna częściowo – możliwa zbyt duża różnica wysokości zabudowy
18.	2020-10-15	przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową	XLI/495 /2018	389/131 (obecnie 389/132-143)	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna – w części przeznaczonej obecnie pod tereny rolnicze
19.	2021-01-21	zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy jednorodzinnej na usługową i zabudowę wielorodzinną	XLI/494 /2018	487/19, 487/18, 487/17	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna - na przedmiotowym obszarze nie powinno się zwiększać terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
20.	2021-01-21	zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy jednorodzinnej na usługową i wielorodzinną	XLI/494 /2018	487/14, 487/15	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna - na przedmiotowym obszarze nie powinno się zwiększać terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
21.	2021-02-01	przeznaczenia działki na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i usługowej	XLI/494 /2018	563/12	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna - na przedmiotowym obszarze nie powinno się zwiększać terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
22.	2021-04-08	likwidacja drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 02 KDW.	XLI/493 /2018	693/4	Nie	-	Wniosek nieaktualny - realizowano uchwałą Nr LI/588/2023
23.	2021-06-01	Zmiana wskaźnika pow. zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynku, nachylenie dachów, dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ...	XLI/493 /2018	671/3 (obecnie 671/6-9)	Nie	-	Wniosek nieaktualny - w trakcie realizacji na podstawie uchwały Nr LVI/640/2023
24.	2021-06-09	zmiana przeznaczenia terenu działek na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową	XLVIII/55 5 /2018	60/2, 61/2	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna – w części zgodnej ze studium
25.	2021-06-09	zmiana przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniową oraz usługową	XLVIII/55 5 /2018	61/4	Tak	Zgodne	Pozytywna
26.	2021-06-22	przeznaczenie działki na zabudowę usługowo-mieszkaniową wielorodzinną	XLI/494 /2018	487/20	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna - na przedmiotowym obszarze nie

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

							powinno się zwiększać terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
27.	2021-06-28	przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy (wytyczenie na nowo zawrotki, tak jak w poprzednim planie miejscowym)	XVIII/177 /2008	160/7	Nie	-	Wniosek nieaktualny - w trakcie realizowania na podstawie uchwały Nr XXXII/386/2021
28.	2021-08-05	dopuszczenie budowy dwóch budynków mieszkalnych na jednej działce	X/120 /2019	840	Tak	-	Pozytywna
29.	2021-09-22	przeznaczenie działki na cel mieszkaniowo-usługowy	Brak	438 (obecnie 438/1-2)	Tak	Zgodne	Negatywna - na przedmiotowym obszarze nie powinno się zwiększać terenów pod zabudowę mieszkaniową; w otoczeniu działek znajduje się wiele terenów niezagospodarowanych przeznaczonych pod zabudowę
30.	2021-10-05	zmiana przeznaczenia terenu części działki z funkcji leśnej na funkcję mieszkaniową jednorodziną	XLVIII/55 5/2018	190/5	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
31.	2021-10-22	przeznaczenie działki na cel budowlany	XLI/494 /2018	466/14	Tak	Zgodne	Pozytywna częściowo – możliwe problemy z dojazdem do nieruchomości oraz dostarczeniem wody
32.	2021-11-19	Dopuszczenie możliwości realizacji na działce przydomowej oczyszczalni ścieków.	XLI/495 /2018	606/1	Tak	-	Negatywna - w ulicy Wąskiej znajduje się sieć kanalizacji sanitarnej, zatem istnieje możliwość przyłączenia do sieci po jej rozbudowie
33.	2022-01-03	Dopuszczenie zabudowy usługowej na obecnych terenach zabudowy zagrodowej	XXXIII/39 7/2021	418, 395/1	Tak	Zgodne	Pozytywna
34.	2022-01-10	Zmiana przeznaczenie terenów zielonych na zabudowę rekreacyjną	XLI/495 /2018	354/99	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna
35.	2021-12-28	Zmiana przeznaczenia działki na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe)	XLI/494 /2018	489/35	Tak	Zgodne	Pozytywna
36.	2022-03-09	Przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowej	XXXIII/39 7/2021	401/2, 400/3	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

37.	2022-10-20	zmiana przeznaczenia części działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIII/39 7/2021	667, 630/6	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
38.	2022-12-28	dopuszczenie funkcji usługowej (dom seniora)	XLI/495 /2018	389/72	Tak	Zgodne	Pozytywna
39.	2023-03-13	dopuszczenie podziału nieruchomości na działki nie mniejsze niż 1000 mkw z możliwością podziału na segmenty w zabudowie bliźniaczej	XLVIII/55 5 /2018	59/2, 58 (obecnie 1400, 1401, 1402, 1404)	Tak	-	Negatywna – na przedmiotowym obszarze nie powinno się dopuszczać podziału na mniejsze działki oraz wprowadzania zabudowy bliźniaczej w celu zachowania ładu przestrzennego
40.	2023-07-04	zmiana przeznaczenia z terenów rolniczych i zieleni nieurządzonej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ponadto: dopuszczenie zabudowy bliźniaczej, powierzchnia biologicznie czynna 50%, intensywność zabudowy maksimum 0,6, miejsca postojowe 1,5mp na lokal mieszkalny i nie mniej niż 2mp na dom, linia zabudowy 8m od granicy działki	XXXIII/39 7/2021	1398	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
41.	2023-07-05	zmiana przeznaczenia z terenu z zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniową	XLVIII/55 5 /2018	39/20, 39/27	Tak	Zgodne	Negatywna
42.	2023-09-28	przesunięcie linii zabudowy	XXXIII/39 7/2021	399	Tak	-	Pozytywna
43.	2023-11-02	przeznaczenie terenu na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej (działalność nieuciążliwa)	XLVIII/55 5 /2018	60/2	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna – w części zgodnej ze studium
44.	2023-11-07	przeznaczenie 1500 m2 działki na zabudowę usługową oraz mieszkaniową - usługową, 1000 m2 na zabudowę mieszkaniową wolnostojącą oraz 500 m2 na zabudowę bliźniaczą	XLVIII/55 5 /2018	61/4	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna częściowo – na przedmiotowym obszarze nie powinno się dopuszczać zabudowy bliźniaczej w celu zachowania ładu przestrzennego
45.	2023-11-10	Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLI/495 /2018	389/141	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna – w części zgodnej ze studium
46.	2023-11-10	przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLI/495 /2018	389/142	Tak	Zgodne	Pozytywna
47.	2023-11-10	przeznaczenie działki na cele zabudowy	XLI/495 /2018	389/136	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna – w części zgodnej ze studium

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

		mieszkaniowej jednorodzinnej					
48.	2023-11-10	przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLI/495 /2018	389/134	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna – w części zgodnej ze studium
49.	2023-11-10	przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLI/495 /2018	389/133	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna – w części zgodnej ze studium
50.	2023-11-10	przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLI/495 /2018	389/143	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna – w części zgodnej ze studium
51.	2023-11-10	przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLI/495 /2018	389/138	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna – w części zgodnej ze studium
52.	2023-11-10	przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLI/495 /2018	389/137	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna – w części zgodnej ze studium
53.	2023-12-12	zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Lęborskiej oraz do 5m od drogi wewnętrznej	XLI/493 /2018	700/10	Tak	-	Pozytywna
54.	2023-12-15	Przeznaczenie części działki na cel zabudowy mieszkaniowej	XLI/495 /2018	354/99	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna – w części zgodnej ze studium

5.5. Gowino

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2018-07-03	zmiana przeznaczenia terenu z zieleni parkowej i wód istniejących na zabudowę mieszkaniową	XVII/154 /2008	313/67	Nie	-	Wniosek nieaktualny - w trakcie realizowania na podstawie uchwały Nr XXX/367/2021
2.	2018-08-14	Likwidacja oznaczenia z obszaru działki terenów osuwiskowych	XLII/506 /2014	84/71	Nie	-	Wniosek nieaktualny - rozpatrzony negatywnie przy sporządzaniu uchwały Nr XLV/542/2022
3.	2018-09-06	Zmiana przebiegu drogi wewnętrznej 028.KDW	XLIII/530 /2014	302/10 (obecnie 302/11-14)	Tak	-	Negatywna – brak możliwości innego przebiegu drogi
4.	2018-11-21	Przeznaczenie działki na zbiornik retencyjny, w celu rozwiązania problemu odprowadzania wód z działek sąsiednich	IV/10 /2018	211/20	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
5.	2019-03-12	Przeznaczenie działki na cele budowlane	Brak	275/100 (obecnie 275/130-133)	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

6.	2019-05-21	Przeznaczenie działek na cel usługowy oraz likwidacja drogi wewnętrznej	XLII/506/2014	48/3, 48/4, 47/3 (obecnie 47/4 i 402)	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr XLV/542/2022
7.	2019-06-18	Przeznaczenie działki w całości na cele budowlane	XVL/154/2008	313/99 (obecnie 313/102-103)	Nie	-	Wniosek nieaktualny - w trakcie realizowania na podstawie uchwały Nr XXX/367/2021
8.	2019-06-18	Przeznaczenie działki w całości na cele budowlane	XVI/154/2008	313/84, 313/86	Nie	Zgodne	Wniosek nieaktualny - w trakcie realizowania na podstawie uchwały Nr XXX/367/2021
9.	2019-06-18	Przeznaczenie działki w całości na cele budowlane	XVII/154/2008	313/67	Nie	-	Wniosek nieaktualny - w trakcie realizowania na podstawie uchwały Nr XXX/367/2021
10.	2019-09-10	Dopuszczenie dachu jednospadzistego dla budynków gospodarczych/garaży	XLII/506/2014	50/5	Nie	-	Wniosek nieaktualny - rozpatrzony negatywnie w trakcie sporządzania uchwały Nr XLV/542/2022
11.	2019-11-27	Zmiana przebiegu drogi	XLIII/530/2014	302/10 (obecnie 302/11-14)	Tak	-	Negatywna – brak możliwości innego przebiegu drogi
12.	2019-12-12	Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	XLIII/530/2014	172/7	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna
13.	2020-01-31	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową	XVI/154/2008	313/29	Nie	-	Wniosek nieaktualny - w trakcie realizowania na podstawie uchwały Nr XXX/367/2021
14.	2020-01-31	Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	XVI/154/2008	313/24	Nie	-	Wniosek nieaktualny - w trakcie realizowania na podstawie uchwały Nr XXX/367/2021
15.	2020-05-25	zmniejszenie terenu jednostki urbanistycznej 8ZP.W i dołączenie do jednostki urbanistycznej 6 MN	XVII/154/2008	313/99 (obecnie 313/102-103)	Nie	-	Wniosek nieaktualny - w trakcie realizowania na podstawie uchwały Nr XXX/367/2021
16.	2020-06-04	przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową - na terenach 10 MN zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 800m ² , dopuszczenie bliźniaków i szeregowców, tolerancja powierzchni działki do 10%, usunięcie zapisu dot. odległości od krawędzi lasu - 12m, dachy strome 20-35 stopni	IV/10/2018	103/1, 103/3	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna – wniosek dot. działki 103/3 niezgodny ze studium. Na przedmiotowym obszarze nie powinno się dopuszczać podziału na mniejsze działki niż 1000 m ² oraz wprowadzania zabudowy bliźniaczej i szeregowej w celu zapewnienia ładu przestrzennego.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

							Zmniejszenie odległości od lasu niezgodne z przepisami odrębnymi
17.	2020-08-12	Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową lub usługową - usługi nieuciążliwe oraz usługi użyteczności publicznej.	XLII/506 /2014	40, 46/3	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr XLV/542/2022
18.	2020-11-20	Zmiana przeznaczenia działki na funkcję mieszkaniową jednorodzinną oraz zmiany w ustaleniach planu (dot. podziału działek, wysokości budynków, nachylenia połaci dachu, wskaźnika powierzchni zabudowy, makroniwelacji)	IV/10 /2018	103/3	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
19.	2020-11-20	Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej oraz zmiany w ustaleniach planu (dot. podziału działek, nachylenia połaci dachu, rezygnacji z zapisu "1 budynek na jednej działce", nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu, strefy od gazociągu)	IV/10 /2018	103/1	Tak	-	Negatywna - na przedmiotowym obszarze nie powinno się dopuszczać wprowadzania zabudowy bliźniaczej w celu zapewnienia ładu przestrzennego. Zmniejszenie odległości od lasu oraz gazociągu niezgodne z przepisami odrębnymi
20.	2021-05-17	dopuszczenia budowy stacji paliw, myjni i stacji kontroli pojazdów.	XLII/506 /2014	84/212, 84/211	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr XLV/542/2022
21.	2021-06-29	zmiana przeznaczenia terenu działki na funkcję usług z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m ² , usług handlu, usług biurowych, usług administracji, usług ochrony zdrowia wraz z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług turystyki i rekreacji.	XLII/506 /2014	86/2	Nie	-	Wniosek nieaktualny - rozpatrzony negatywnie przy sporządzaniu uchwały Nr XLV/542/2022
22.	2021-07-30	"przekwalifikowanie pozostałości działki"	IV/10 /2018	212/22	Nie	-	Wniosek nieaktualny - odnosił się do uchwały o przystąpieniu, która granicami nie obejmowała przedmiotowej działki (Gowino V)

*Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.*

23.	2021-09-15	zwiększenie powierzchni zabudowy z 200 m ² na 270 m ²	XLIII/530 /2014	372/29	Tak	-	Negatywna – na przedmiotowym obszarze nie należy zwiększać powierzchni zabudowy w celu zachowania ładu przestrzennego.
24.	2022-09-06	przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLIII/530 /2014	302/11	Tak	Zgodne	Negatywna – na przedmiotowym obszarze nie powinno się zwiększać terenów pod zabudowę mieszkaniową
25.	2023-05-11	przeznaczenie działki na cel budowlane	IV/10 /2018	333/4	Tak	Zgodne	Negatywna – na działce zlokalizowane wody stojące; działka częściowo stanowi użytek gruntowy leśny
26.	2023-07-12	zmiana minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu A.34.MN z 1200 m ² na 800 m ² .	XLIII/530 /2014	301/13	Tak	-	Negatywna – na przedmiotowym obszarze nie powinno się zmniejszać minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek w celu zachowania ładu przestrzennego
27.	2023-09-04	zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy handlowo-mieszkaniowej na zabudowę handlowo-usługową lub produkcyjną (pod budowę sklepu Dino)	XLIII/530 /2014 oraz IV/10 /2018	379/12, 379/13	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium

5.6. Góra

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2020-03-09	przeznaczenie działki na pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi	XIV/138 /2015	116/1 (obecnie 116/28-34)	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
2.	2020-07-07	zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy	XXXVIII /455/2014	13/2	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr LIV/617/2023
3.	2020-07-07	zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy	XXXVIII /455/2014	13/1	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr LIV/617/2023

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

4.	2021-04-28	Dopuszczenie wjazdu/zjazdu na drogę powiatową (ul. Zamostna)	XIV/138 /2015	128/14	Tak	-	Pozytywna
5.	2021-05-26	nieścistości z wytyczeniem drogi 48.KDD (zlokalizowany budynek na drodze dojazdowej)	XIV/138 /2015	124/23, 123/60	Nie	-	Wniosek nieaktualny - w trakcie realizowania na podstawie uchwały Nr XXXII/387/2021
6.	2021-09-07	przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Brak	47/2 - 47/21	Tak	Zgodne	Negatywna – obszar położony w dużej odległości od granic innych miejscowych planów miejscowych; dla części działek zostały już wydane decyzje o warunkach zabudowy
7.	2021-09-07	przeznaczenie całości działki na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IX/101 /2019	477/7	Tak	Zgodne	Pozytywna
8.	2021-10-19	przeznaczenie działki pod produkcję w gospodarstwie rolnym	Brak	178	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna
9.	2021-10-19	przeznaczenie działki pod produkcję w gospodarstwie rolnym	XIV/138 /2015	177/9, 178	Tak	Zgodne	Pozytywna
10.	2022-03-23	Zmiana dopuszczalnego spadku dachu	XIV/138 /2015	128/14	Tak	-	Negatywna – brak możliwości zmiany dopuszczalnego spadku dachu
11.	2023-01-18	przeznaczenie działki na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IX/101 /2019	477/7	Tak	Zgodne	Pozytywna
12.	2023-09-05	przeznaczenie części działki na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IX/101 /2019	477/7	Tak	Zgodne	Pozytywna
13.	2023-10-09	sporządzenie karty terenu oznaczonej symbolem W/IT jako tereny wodociągi - ujęcie wody / infrastruktury technicznej (wodociągowo-kanalizacyjnej)	Brak	23/1	Tak	-	Pozytywna
14.	2023-11-14	wyrównanie linii zabudowy do działek sąsiednich (6m)	XIV/138 /2015	108/13	Tak	-	Pozytywna
15.	2024-01-29	przeznaczenie działki na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IX/101 /2019	477/7	Tak	Zgodne	Pozytywna
16.	2024-01-29	przeznaczenie działki na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IX/101 /2019	477/7	Tak	Zgodne	Pozytywna

5.7. Kąpino

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2019-10-24	Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej (dom seniora lub przedszkole)	VI/26/2018	270, 274	Nie	-	Wniosek nieaktualny - rozpatrzony negatywnie przy sporządzaniu uchwały Nr XLV/543/2022
2.	2020-08-17	Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszych niż 900 m ² .	IV/26/2018	8/16 (Obecnie 8/128-129)	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr XLV/543/2022
3.	2021-02-18	Dopuszczenie działalności produkcyjnej (funkcji przemysłowej) w terenie oznaczonym jako usługowy	IV/26/2018	8/97	Nie	-	Wniosek nieaktualny - rozpatrzony negatywnie przy sporządzaniu uchwały Nr XLV/543/2022
4.	2021-06-15	dopuszczenie funkcji usługowej (warsztat samochodowy)	IV/26/2018	681	Nie	-	Wniosek nieaktualny - rozpatrzony negatywnie przy sporządzaniu uchwały Nr XLV/543/2022
5.	2023-10-09	oznaczenie działki jednolitym symbolem terenu W/IT jako tereny wodociągi - ujęcie wody / infrastruktury technicznej (wodociągowo-kanalizacyjnej)	XLV/543/2022	672	Tak	-	Pozytywna

5.8. Kniewo

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2019-11-04	Przeznaczenie działki na cele mieszkaniowo-usługowe, bez proporcji między funkcjami, ustalenie intensywności zabudowy na 0,6 oraz dopuszczenie dostępności drogowej z dróg 01-KDz i 02-KDz	IX/72/2007	109/8	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna częściowo – w zakresie dopuszczenia usług. Dopuszczenie dostępności drogowej wymaga uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych

*Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.*

2.	2019-11-04	Przeznaczenie działki na cele mieszkaniowo-usługowe, bez proporcji między funkcjami, ustalenie intensywności zabudowy na 0,6 oraz dopuszczenie dostępności drogowej z dróg 01-KDz i 02-KDz	IX/72 /2007	109/6	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna częściowo – w zakresie dopuszczenia usług. Dopuszczenie dostępności drogowej wymaga uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych
3.	2022-05-06	przeznaczenie działki na cel budowlany	Brak	28/1	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium

5.9. Łężyce

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2021-02-18	zmiana poszerzenia drogi 1KDL (z ominięciem dz. 12/32), zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6m na 4m, zmiana min. powierzchni biologicznie czynnej (z 20% na 10%), zmiana zakresu nachylenia spadku dachu	VIII/78 /2019	12/32	Tak	-	Negatywna – brak możliwości zmiany poszerzenia drogi. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy niezgodna z przepisami odrębnymi
2.	2021-09-20	zmiana pasa ograniczeń od istniejącego gazociągu	V/26/2002	9/37, 12/39	Tak	-	Negatywna - szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu określił Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. pismem z dnia 12.10.2021 r.
3.	2021-09-20	zmiana pasa ograniczeń od gazociągu	V/26/2002	12/8, 12/40	Tak	-	Negatywna - szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu określił Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. pismem z dnia 12.10.2021 r.
4.	2022-06-20	przeznaczenie działki o pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (usługi gastronomiczne)	Brak	98/19	Tak	Zgodne	Negatywna – obszar położony w dużej odległości od granic innych miejscowych planów miejscowych
5.	2022-08-11	zmiana przeznaczenia części działki z terenów usługowych na tereny rekreacyjne	VIII/78 /2019	232/19	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium

*Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.*

6.	2023-06-27	Zmiana przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenie działki na cel zabudowy usługowej	Brak	73/4	Nie	-	Negatywna - na terenie wskazanej działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
7.	2023-02-20	zmiana proponowanego poszerzenia pasa drogowego pod drogę 1KDL tak, aby ominąć teren działki 12/32 lub wskazanie istniejącego zagospodarowania na tym obszarze jako zgodnego z planem miejscowym	VIII/78 /2019	12/32	Tak	-	Negatywna – brak możliwości zmiany poszerzenia drogi
8.	2023-10-09	sporządzenie karty terenu oznaczonej symbolem W/IT jako tereny wodociągi - ujęcie wody / infrastruktury technicznej (wodociągowo-kanalizacyjnej)	Brak	7/27	Tak	-	Pozytywna

5.10. Nowy Dwór Wejherowski

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2019-06-07	Przeznaczenie działek w całości na cele budowlane	XLVIII/55 6 /2018 oraz częściowo brak planu	47/53, 47/54, 47/55 (obecnie 47/58-59)	Tak	Zgodne	Negatywna – na części przedmiotowych działek zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy
2.	2019-09-27	Przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowej	Brak	20, 23, 24	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna – teren znajduje się poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
3.	2020-09-03	Dopuszczenie możliwości wykonania studni głębinowej	XII/127 /2011	79/6, 79/7	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna
4.	2021-09-24	przeznaczenie terenu działki na cel mieszkaniowy jednorodzinny	XIV/103 /2007	194/9	Tak	Zgodne	Pozytywna
5.	2022-10-12	sporządzenie planu dla pozostałej całości działki i przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową	Brak	34/4 (obecnie 34/10-23)	Tak	Niezgodne	Negatywna – wniosek niezgodny ze studium
6.	2023-01-19	przeznaczenie terenu działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i	XII/12/201 1	79/6	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna – na przedmiotowym obszarze nie powinno się zwiększać terenów

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

		wielorodzinną oraz usługową					pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
7.	2023-07-26	wniosek o likwidację drogi wewnętrznej oznaczonej jako 11.KDW	XLVIII/556/2018	66/2	Tak	-	Negatywna – brak możliwości innego dojazdu do nieruchomości

5.11. Orle

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2021-09-24	zmiana przeznaczenia działki z funkcji przemysłowej na funkcję mieszkaniową	XVI/159/2016	237/25 (obecnie 237/93-94)	Tak	Zgodne	Pozytywna
2.	2022-07-08	zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy produkcyjno-usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną	XVI/159/2016	237/94	Tak	Zgodne	Pozytywna
3.	2023-02-13	wprowadzenie możliwości wytyczenia działki o powierzchni od 800 m ²	XVI/159/2016	237/92	Tak	-	Negatywna – na przedmiotowym obszarze nie powinno się dopuszczać mniejszej powierzchni nowo wydzielonych działek

5.12. Pętrowice

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2020-05-07	Dopuszczenie usług komercyjnych (zespół pawilonów) - powierzchnia zabudowy: 2500 m ² - nachylenie połaci dachowych 12-15 stopni	LVI/450/2002	73, 74, 75, 76, 77, 78, 79	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
2.	2020-06-04	zmiana przeznaczenia terenów pól golfowych na funkcję hotelową w zespole bungalów; powierzchnia zabudowy łącznie 1000 m ² ; wysokość I kondygnacja; dachy o spadkach 12-15;	LVI/450/2002	320/2	Tak	Częściowo zgodne	Pozytywna

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

		ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy					
3.	2020-07-07	zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy	XLVI/535 /2018	317	Tak	-	Pozytywna
4.	2023-10-09	oznaczenie działki jednolitym symbolem terenu W/IT jako tereny wodociągi - ujęcie wody / infrastruktury technicznej (wodociągowo-kanalizacyjnej)	LVI/450 /2002	154	Tak	-	Pozytywna

5.13. Reszki

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2020-11-20	zmiana odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z 12 m na 6 m	XIV/139 /2015	105/14	Nie	-	Wniosek nieaktualny - rozpatrzony negatywnie przy sporządzaniu uchwały Nr XL/475/2022
2.	2022-03-01	Przeznaczenie działki na cel zabudowy zagrodowej	Brak	56/2	Nie	-	Wniosek nieaktualny - został wycofany pismem nr 6723/2022 z dnia 24.03.2022 r.
3.	2023-12-06	przeznaczenie działki na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Brak	50/8	Tak	Niezgodne - w studium jako tereny rolnicze	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium

5.14. Sopieszyno

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2018-12-06	Przeznaczenie działki na cel zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej	IX/88/2011	139/1, 139/2, 139/4, 139/5, 139/6, 139/8, 139/9, 139/10	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
2.	2019-12-12	Przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IX/88/2011	45/1, 46/4, 46/6, 46/7	Nie	-	Wniosek nieaktualny - uchwałą Nr XX/252/2020 przystąpiono do realizacji wniosku. W dniu 19.01.2023 Wnioskodawczyni wycofała wniosek

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

							o zmianę planu miejscowego
3.	2020-06-28	przeznaczenie działki na zabudowę mieszkaniową (wraz z możliwością podziału na 1000m2).	IX/88/2011	4/1	Tak	Zgodne	Negatywna – w otoczeniu przedmiotowej działki znajduje się dużo terenów niezagospodarowanych przeznaczonych pod zabudowę
4.	2022-07-25	przeznaczenie działki na cel rekreacyjny	XL/477/2014	31/4	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna
5.	2022-11-02	zmiana przeznaczenia części działki z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną	IX/88/2011	128	Tak	Zgodne	Pozytywna
6.	2023-05-04	zmiana zapisu w karcie terenu 30.MU, który wyklucza wjazd na działki budowlane z drogi KD.01.Z	IX/88/2011	81/1	Tak	-	Negatywna – dopuszczenie zjazdu wymaga uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich
7.	2023-10-09	sporządzenie karty terenu oznaczonej symbolem W/IT jako tereny wodociągi - ujęcie wody / infrastruktury technicznej (wodociągowo-kanalizacyjnej)	Brak	79/1	Tak	-	Pozytywna

5.15. Ustarbowo

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2018-08-28	Przeznaczenie działki na zabudowę rekreacyjną	Brak	15/5	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna – działka znajduje się poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
2.	2020-09-04	przeznaczenie działek na cel rekreacyjny z możliwością zabudowy letniskowej	Brak	107/11, 107/12	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna – działki znajdują się poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
3.	2020-12-29	Przeznaczenie terenu działek na cel przemysłowy - wydobycie kopaliny tj. "p"	Brak	71/1, 109/2	Tak	Zgodne	Pozytywna

*Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.*

4.	2022-09-27	zmiana przeznaczenia terenu z ciągu pieszo-jezdnego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę rekreacyjną	XLIII/532 /2014	189/1	Tak	Zgodne	Negatywna – brak możliwości dojazdu do nieruchomości
----	------------	---	-----------------	-------	-----	--------	--

5.16. Warszkowo

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2018-10-01	Dopuszczenie innych usług niż wyłącznie usługi turystyki oraz dopuszczenie dachów wielospadowych dla zabudowy usługowej	XII/102 /2015	59/4 (Obecnie 59/7-12)	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr X/119/2019
2.	2020-09-15	przeznaczenie działki na funkcję mieszkaniową jednorodzinną	Brak	39/24 (Obecnie 39/27-36)	Tak	Zgodne	Negatywna – dla wszystkich przedmiotowych działek zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy
3.	2021-09-08	przeznaczenie działki na cele budowlane; ustalenie minimalnej powierzchni nowo powstałych działek jako 1200 m ²	XII/102 /2015	215/2	Tak	Zgodne	Negatywna – na przedmiotowym obszarze nie powinno się zwiększać terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
4.	2022-11-17	Przeznaczenie działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XII/102 /2015	215/2	Tak	Zgodne	Negatywna – na przedmiotowym obszarze nie powinno się zwiększać terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
5.	2023-12-19	przeznaczenie działki na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dostosowanie parametrów zabudowy jak w karcie terenu 12.MN	XII/102 /2015	77	Tak	Zgodne	Negatywna – na przedmiotowym obszarze nie powinno się zwiększać terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

5.17. Zamostne

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
<i>Brak wniosków</i>							

5.18. Zbychowo

L.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Uchwała	Działka/i	Aktualność wniosku	Zgodność ze studium	Ocena wniosku
1.	2018-07-12	Przeznaczenie działki na cele rekreacyjno-budowlane	XVII/156 /2008	22/20	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr XIII/150/2019
2.	2018-07-13	Przeznaczenie działki na cele budowlane	XVII/156 /2008	22/19	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr XIII/150/2019
3.	2019-01-14	Przeznaczenie działek na cele budowlane	Brak	22/1, 22/20, 22/19, 22/18, 22/17, 22/16, 22/15, 22/14	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano częściowo uchwałami Nr XVIII/223/2020 i XIII/150/2019,
4.	2019-03-05	Przeznaczenie działki na cele budowlane	Brak	52/3	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
5.	2019-03-05	Przeznaczenie działki na cele budowlane	Brak	52/7, 52/5 (obecnie 52/10-15), 52/8	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
6.	2020-09-04	przeznaczenie działek pod tereny zabudowy mieszkaniowej	XVII/156 /2008	154/1, 154/2, 154/3	Tak	Zgodne	Pozytywna
7.	2021-01-26	przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVIII/223 /2020	139/64	Nie	-	Wniosek nieaktualny – w trakcie realizacji na podstawie uchwały Nr XXV/331/2021
8.	2021-04-30	Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy	XVIII/223 /2020	40/2	Nie	-	Wniosek nieaktualny - zrealizowano uchwałą Nr LV/626/2023
9.	2021-05-20	Przeznaczenie działek na cel zabudowy rekreacyjnej	XVIII/223 /2020	3/4, 3/5	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna – działki stanowią użytek gruntowy leśny
10.	2021-05-13	przeznaczenie terenu na cel zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej i usługowej	XVIII/223 /2020	3/6	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna – działka stanowi użytek gruntowy leśny
11.	2021-07-14	przeznaczenie działki na zabudowę mieszkaniową	XVIII/223 /2020	139/48	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
12.	2021-07-29	przeznaczenie działki pod zabudowę rekreacyjną	XVIII/223 /2020	3/4	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna – działka stanowi użytek gruntowy leśny
13.	2021-07-29	przeznaczenie działki pod zabudowę rekreacyjną	XVIII/223 /2020	3/5	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna – działka stanowi użytek gruntowy leśny

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wejherowo
za okres od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r.

14.	2021-08-03	przeznaczenie pozostałej części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	XVIII/223 /2020	139/29	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
15.	2021-08-03	przeznaczenie pozostałej części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	XVIII/223 /2020	139/30	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
16.	2021-09-01	przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	XVIII/223 /2020	139/70	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
17.	2021-09-09	zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy do 12 m od lasu dopuszczenie produkcji	XXXIV/26 5/2005	1/66	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
18.	2021-09-10	zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na 12 m od lasu	XXXIV/26 5/2005	1/46	Tak	Niezgodne	Negatywna - wniosek niezgodny ze studium
19.	2022-07-04	przeznaczenie całości działki na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVIII/223 /2020	2/1	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna - obowiązujące przeznaczenie działki wynika z uzgodnień z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Generalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska
20.	2023-09-11	zmiana przeznaczenia terenu z funkcji rolnej na zabudowę mieszkaniową	XVIII/223 /2020	85/7 (obecnie 85/2)	Tak	Zgodne	Negatywna – w otoczeniu działki znajduje się wiele terenów niezagospodarowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
21.	2023-10-26	zwiększenie powierzchni zabudowy, w celu dobudowy werandy	XVIII/223 /2020	171/17	Tak	-	Negatywna – na przedmiotowym obszarze nie powinno się zwiększać powierzchni zabudowy
22.	2023-11-10	przeznaczenie działki w całości na cele budowlane	XVIII/223 /2020	85/7 (obecnie 85/2)	Tak	Zgodne	Negatywna – w otoczeniu działki znajduje się wiele terenów niezagospodarowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
23.	2023-12-06	przeznaczenie działki na cel zabudowy zagrodowej	XVIII/223 /2020	146/2	Tak	Częściowo zgodne	Negatywna – działka znajduje się w granicach pasa szerokości 100 m od brzegu jezioro, w którym mogą być realizowane wyłącznie inwestycje celu publicznego

6. Analiza wydanych decyzji administracyjnych

Art. 4. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż ustalenie przeznaczenia terenu i określenie sposobów jego zainwestowania oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego następuje, w przypadku braku planu miejscowego, w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z przepisami w/w ustawy wójt, burmistrz, prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym (art. 57 ust. 2) oraz rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (art. 67 ust. 1).

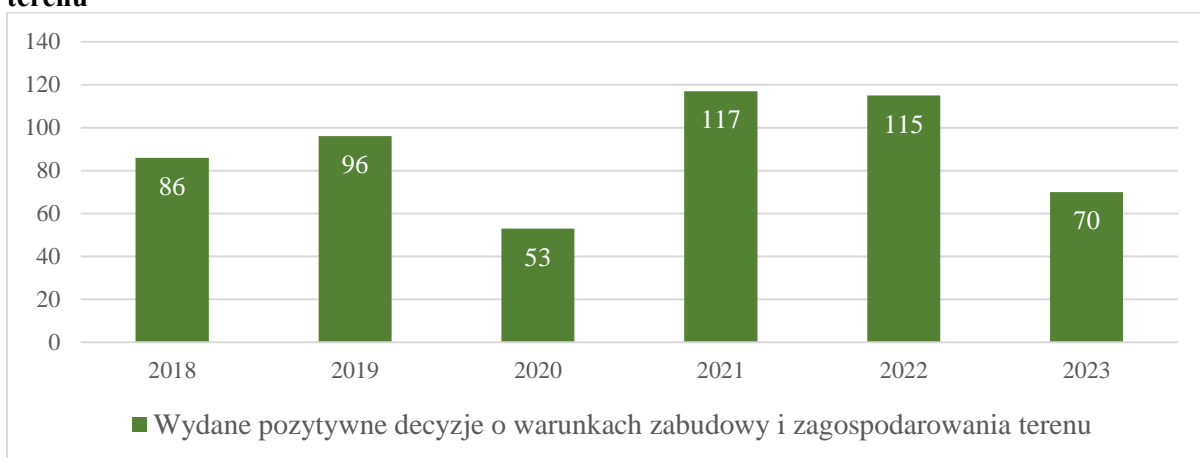
6.1. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W okresie od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r. do Wójta Gminy Wejherowo wpłynęło 848 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co oznacza średnio 13 wniosków na miesiąc. W analizowanym okresie wydano łącznie 537 pozytywnych decyzji, z czego 97 stanowiły przeniesienia, a 26 zmiany decyzji wydanych wcześniej. W 97 przypadkach odmówiono wydania decyzji o warunkach zabudowy. Średnia ilość wydanych pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w Gminie Wejherowo w okresie objętym niniejszą analizą wyniosła 8 decyzji na miesiąc. Wynik ten w porównaniu do poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obejmującej okres od 1 września 2014 r. do 30 czerwca 2018 r., uległ zmniejszeniu o średnio jedną decyzję na miesiąc, co jest korzystnym kierunkiem rozwoju.

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, decyzje o warunkach zabudowy, w przeciwieństwie do planów miejscowych, nie muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Skutkuje to

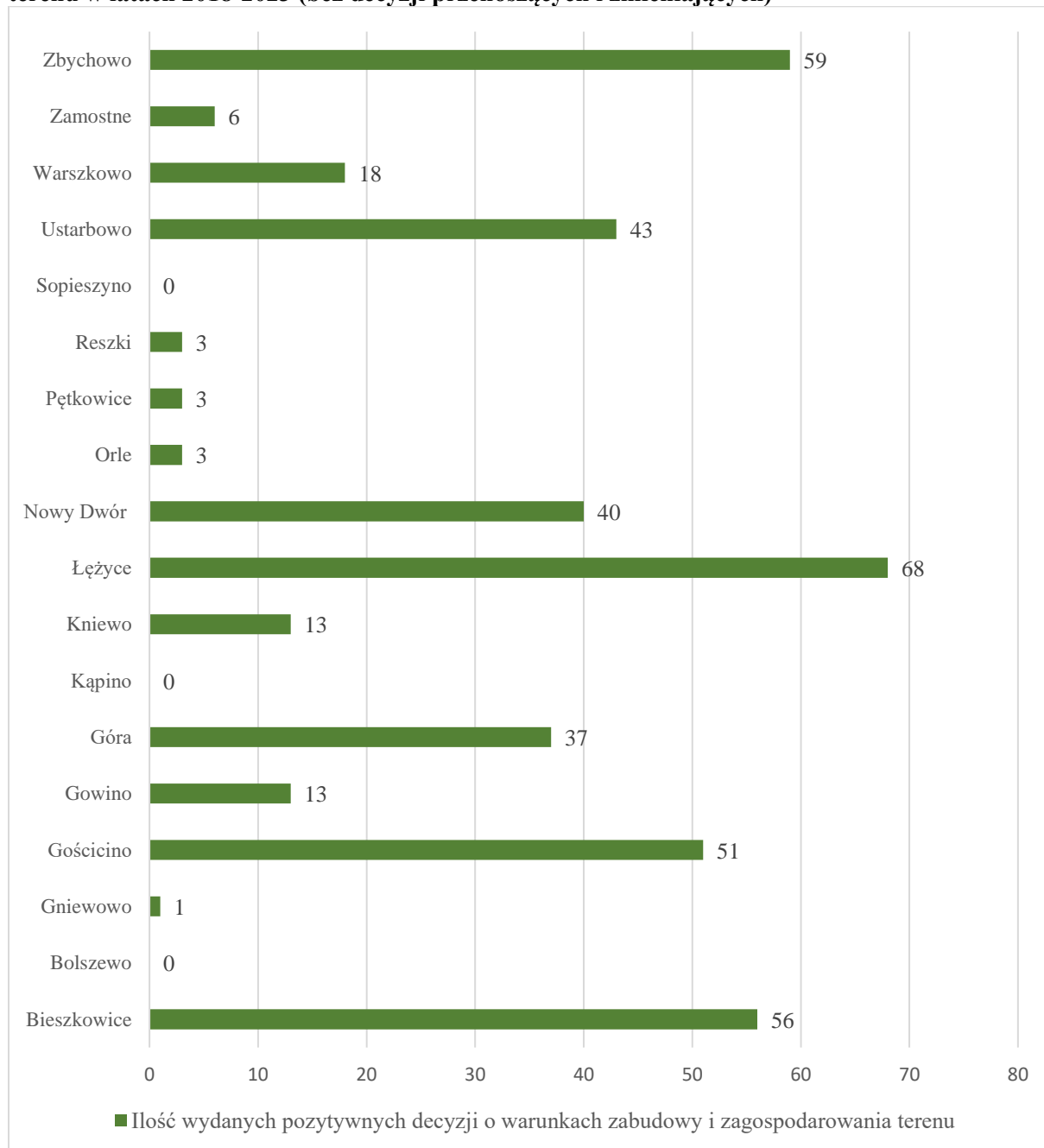
występowaniem niepożądanych zjawisk, takich jak przede wszystkim chaotycznie rozprzestrzeniająca się zabudowa i zaburzenie ładu przestrzennego. Przy obowiązującym systemie prawnym decyzje o warunkach zabudowy uniemożliwiają pełnienie wystarczającej kontroli nad rozwojem zabudowy, dlatego gmina powinna dążyć do rozszerzenia terenów objętych planami, a w szczególności objąć ochroną pozostałe tereny rolne, dążąc przy tym do ograniczenia roli decyzji o warunkach w kształtowaniu przestrzeni.

Wykres 4. Ilość wydanych pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu



Najwięcej pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w okresie od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r. zostało wydanych w Łęczycach (68) oraz w Zbychowie (59) i Bieszkowicach (56). Przedmiotem wydawanych decyzji dla osób fizycznych była w większości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa. Na potrzeby analizy wydanych decyzji z podziałem na obręby nie brano pod uwagę decyzji przenoszących i zmieniających, gdyż nie mają one znaczącego wpływu na zmiany w zagospodarowaniu przestrzeni.

Wykres 5. Ilość wydanych pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2018-2023 (bez decyzji przenoszących i zmieniających)



Z przedstawionego wykresu wynika, że w latach 2018-2023 w miejscowościach Sopieszyno, Kapino oraz Bolszewo nie wydano żadnej pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy. Wynika to z faktu, że w 2018 roku obszary zurbanizowane tych miejscowości były w całości lub w zdecydowanej większości objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 5. Ilość wydanych pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (bez decyzji przenoszących i zmieniających)

<i>Obwód</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>
<i>Bieszkowice</i>	15	16	3	7	6	9
<i>Bolszewo</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Gniewowo</i>	1	0	0	0	0	0
<i>Gościcino</i>	10	7	8	10	9	7
<i>Gowino</i>	0	1	0	4	4	4
<i>Góra</i>	7	11	4	3	8	4
<i>Kapino</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Kniewo</i>	2	1	0	4	3	3
<i>Łężyce</i>	11	9	4	21	19	4
<i>Nowy Dwór Wejherowski</i>	7	10	5	5	9	4
<i>Orle</i>	0	1	0	1	1	0
<i>Pętkowice</i>	0	0	0	2	0	1
<i>Reszki</i>	0	1	0	0	0	2
<i>Sopieszyno</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Ustarbowo</i>	5	9	1	13	6	9
<i>Warszkowo</i>	0	0	0	8	8	2
<i>Zamostne</i>	2	1	1	1	1	0
<i>Zbychowo</i>	13	15	7	7	12	5

Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w takich miejscowościach jak Łężyce, Zbychowo i Bieszkowice może wskazywać na zwiększone potrzeby inwestycyjne mieszkańców na tych obszarach oraz jednocześnie na potrzebę sporządzenia obejmujących ich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w celu zminimalizowania

niekorzystnego i chaotycznego rozwijania się zabudowy. Niemniej jednak zwracając uwagę na ilości wydanych decyzji np. w Bieszkowicach w poszczególnych latach można zauważyć tendencję malejącą wynikającą z uchwalenia nowych planów miejscowych. Terenami, na których aktualnie intensywnie rozwija się zabudowa mieszkaniowa na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu są przede wszystkim:

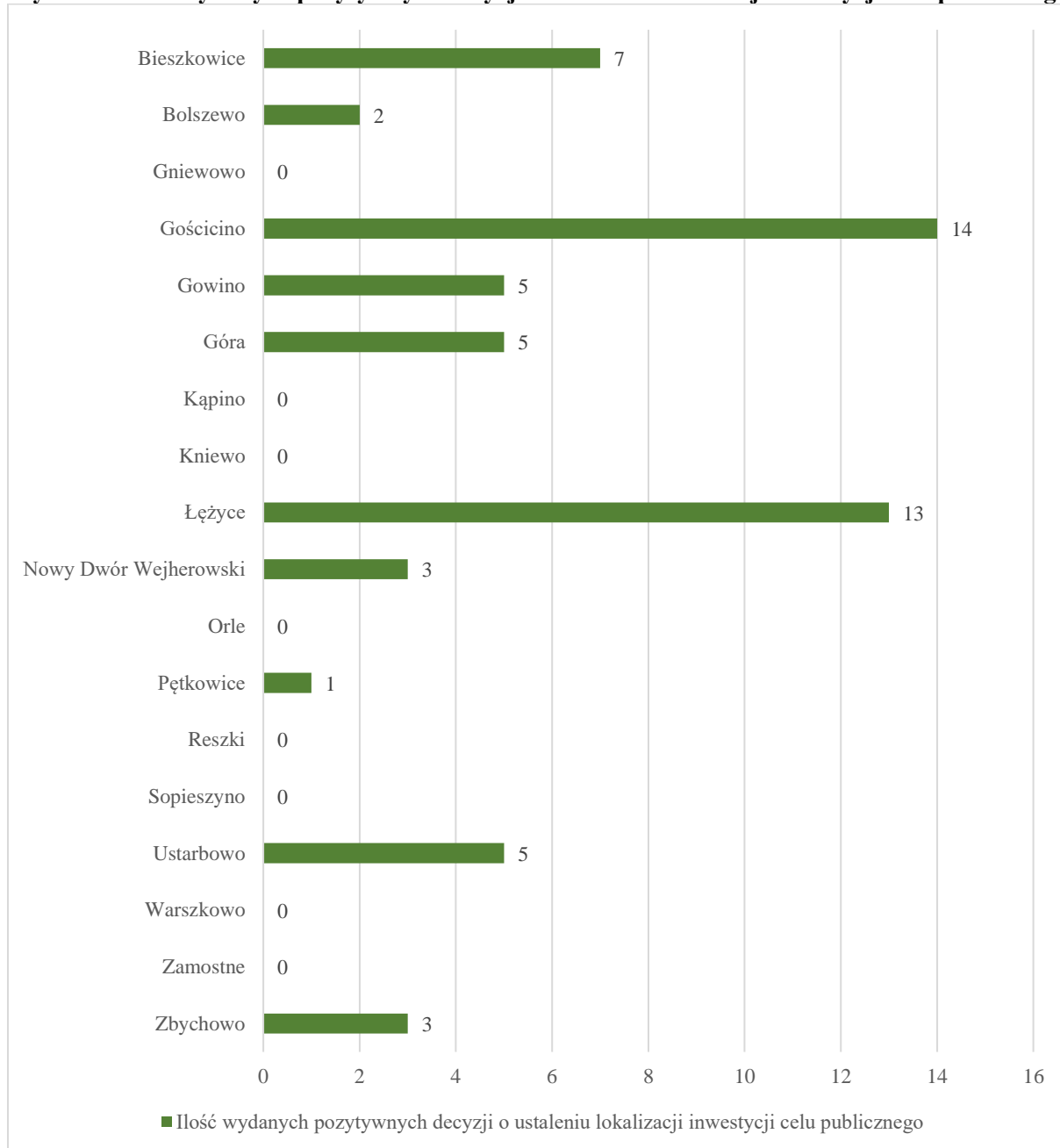
- 1) południowa część Łężycy tzw. „Rogulewo”,
- 2) północna część Łężycy w otoczeniu ul. Wierzbowej i ul. Parku Krajobrazowego,
- 3) północna część Bieszkowic,
- 4) południowa część Zbychowa w otoczeniu ul. Źródlanej,
- 5) południowo-wschodnia część Gościcina tzw. „Letni Dwór”,
- 6) centralna część Ustarbowa.

6.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W okresie objętym analizą do Wójta Gminy Wejherowo wpłynęło 59 wniosków o wydanie decyzji o ustaleniu inwestycji lokalizacji celu publicznego. Wydano 54 decyzji pozytywnych, co stanowi średnio mniej niż jedną decyzję na miesiąc. Miejscowościami, w których wydano najwięcej pozytywnych decyzji były Gościcino, Łężyce i Bieszkowice, co w dużej mierze pokrywa się z miejscowościami, w których w tym okresie wydano najwięcej decyzji o warunkach zabudowy. Wynika to z faktu, iż rozprzestrzenianie się zabudowy wskutek wydania decyzji o warunkach zabudowy często powoduje konieczność uzbrajania kolejnych terenów w sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe.

W porównaniu do okresu objętego poprzednią analizą tj. 01.09.2014 r. – 30.06.2018 r. ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zmniejszyła się średnio o 1,5 decyzji na miesiąc, co jest wynikiem w głównej mierze objęcia nowych terenów miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Wykres 6. Ilość wydanych pozytywnych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego



Zdarza się, że decyzje celu publicznego wydawane są dla inwestycji obejmujących więcej niż jedną miejscowość, stąd rozbieżność w liczbie decyzji wydanych łącznie dla gminy, a ich liczbą w poszczególnych obrębach, gdzie kilka decyzji zostało policzonych podwójnie. Najwięcej decyzji celu publicznego zostało wydanych dla inwestycji polegających na budowie sieci wodociągowych (29%), sieci elektroenergetycznych (26%), sieci gazowej (18%) oraz sieci oświetlenia (7%). Ponadto na terenie gminy wydano decyzje w sprawie budowy stacji bazowej telefonii komórkowej oraz linii kablowej, rozbudowy skrzyżowania, przebudowy

ulicy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej, budowy kładki dla pieszych oraz budowy stacji transformatorowej.

7. Podsumowanie

7.1. Wnioski z analizy

Z dokonanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Wejherowo wynikają następujące wnioski ujęte w kolejności badanych zagadnień.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wejherowo uchwalone uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr LX/672/2023 z dnia 25 października 2023 r. zachowuje aktualność w całości, zważając na politykę gospodarczą kraju i regionu oraz uwarunkowania formalno-prawne. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw studium będzie obowiązywać do dnia 31 grudnia 2025 r. Niniejsza analiza będzie dokumentem analitycznym wykorzystanym przy sporządzaniu Planu Ogólnego Gminy Wejherowo.

Nie wskazuje się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które byłyby w całości nieaktualne i wymagały natychmiastowej zmiany. Najstarsze plany, które zostały utrzymane w mocy jako uchwalone po dniu 1 stycznia 1999 r. nie stanowią priorytetu w podejmowaniu prac planistycznych zmierzających do zmiany ze względu na ich aktualny zakres - tereny wydobycia kopalin naturalnych. Natomiast opracowania planów miejscowych sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w większości zachowały swoją aktualność. Wszelkie występujące w nich nierażące niezgodności z obowiązującymi przepisami prawa będą sukcesywnie poddawane zmianom.

Wyznaczono dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które należałoby w pierwszej kolejności poddać aktualizacji względem obowiązujących przepisów oraz dostosować do ich faktycznego stanu obecnego zainwestowania:

- 1) Uchwała Nr IX/88/2011 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo;

- 2) Uchwała Nr LVI/450/2002 Rady Gminy Wejherowo z dnia 18 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino (Gowino II).

Znaczna część ze złożonych w okresie objętym niniejszą analizą wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, została uwzględniona w ramach aktualnie trwających bądź już zakończonych procedur planistycznych, co czyni je nieaktualnymi. Kolejną liczną grupę stanowią te, których uwzględnienie wymagałoby w pierwszej kolejności zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę zmiany ustawowe, zgodnie z którymi studium będzie obowiązywać jedynie do 31 grudnia 2025 r. oraz zważając na fakt, że przedmiotowy dokument został uznany w pełni za aktualny i w sposób spójny prezentujący kierunki rozwoju gminy, wnioski, które są z nim niezgodne, nie stanowią priorytetu w działaniach zmierzających do aktualizacji planów miejscowych.

Wnioski mieszkańców, które zostały ocenione pozytywnie zważając na racjonalną gospodarkę przestrzenną gminy, utrzymanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także realne możliwości gminy w kwestii zasobów pozwalających na ich uwzględnienie, stanowiły główny wyznacznik przy sporządzaniu harmonogramu prac planistycznych na czas najbliższej kadencji rady gminy.

Analiza wydanych decyzji administracyjnych wykazała, że ilość pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w okresie objętym niniejszą analizą wyniosła średnio 8 na miesiąc. Wynik ten w porównaniu do poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy obejmującej okres od 1 września 2014 r. do 30 czerwca 2018 r., uległ zmniejszeniu o średnio jedną decyzję na miesiąc, co jest korzystnym kierunkiem rozwoju gminy. Przy obowiązującym systemie prawnym decyzje o warunkach zabudowy uniemożliwiają pełnienie wystarczającej kontroli nad rozwojem zabudowy i mogą prowadzić do chaotycznego rozprzestrzeniania się zabudowy, dlatego gmina powinna dążyć do rozszerzenia terenów objętych planami, a w szczególności objąć ochroną pozostałe tereny rolne, dążąc przy tym do ograniczenia roli decyzji o warunkach w kształtowaniu przestrzeni.

7.2. Harmonogram prac planistycznych

W wyniku przeprowadzonej analizy, wyznaczono orientacyjne granice opracowań przystąpień do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Wejherowo, wynikające przede wszystkim ze zgłaszanych potrzeb mieszkańców oraz zmian przepisów. Kolejność opracowania tych planów zależna jest od wielu czynników, przy jej wyznaczaniu brano pod uwagę przede wszystkim zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy.

Szczegółowy harmonogram prac planistycznych podzielono na trzy etapy w zależności od priorytetów gminy, których ustalenie stanowi wynik niniejszej analizy. Potencjalne granice opracowań wyznaczono w sposób orientacyjny, a ich dokładny przebieg zostanie ustalony w momencie przystąpienia do procedury. Dopuszcza się zatem modyfikację oraz rozszerzenia granic i zakresów opracowań, a także zmianę kolejności w przypadku, gdy zaistnieją ku temu istotne przesłanki. Dopuszcza się również realizację przystąpień dla obszarów nie określonych w niniejszym harmonogramie, a wynikających z bieżących potrzeb gminy.

Warto podkreślić, że umieszczenie danego wniosku w harmonogramie nie jest jednoznaczne z zapewnieniem jego uwzględnienia w całości, bądź nawet w części. Dopiero kompleksowa analiza, dokonana w trakcie procedury planistycznej, wykaże realne możliwości wprowadzenia w życie postulowanych zmian.

Tabela 6. Harmonogram prac planistycznych

<i>Lp.</i>	Miejscowość i uchwała	Orientacyjna granica opracowania	Zakres opracowania
<u>ETAPI</u>			
I.	Bolszewo XII/129/2011	Obszar działek 620/34, 621/27 i 621/31	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie terenu działki 620/34 na cel zabudowy zamieszkania zbiorowego z dopuszczeniem usług oświaty 2. Przeznaczenie terenu działek 621/27 i 621/31 na cel zabudowy wielorodzinnej

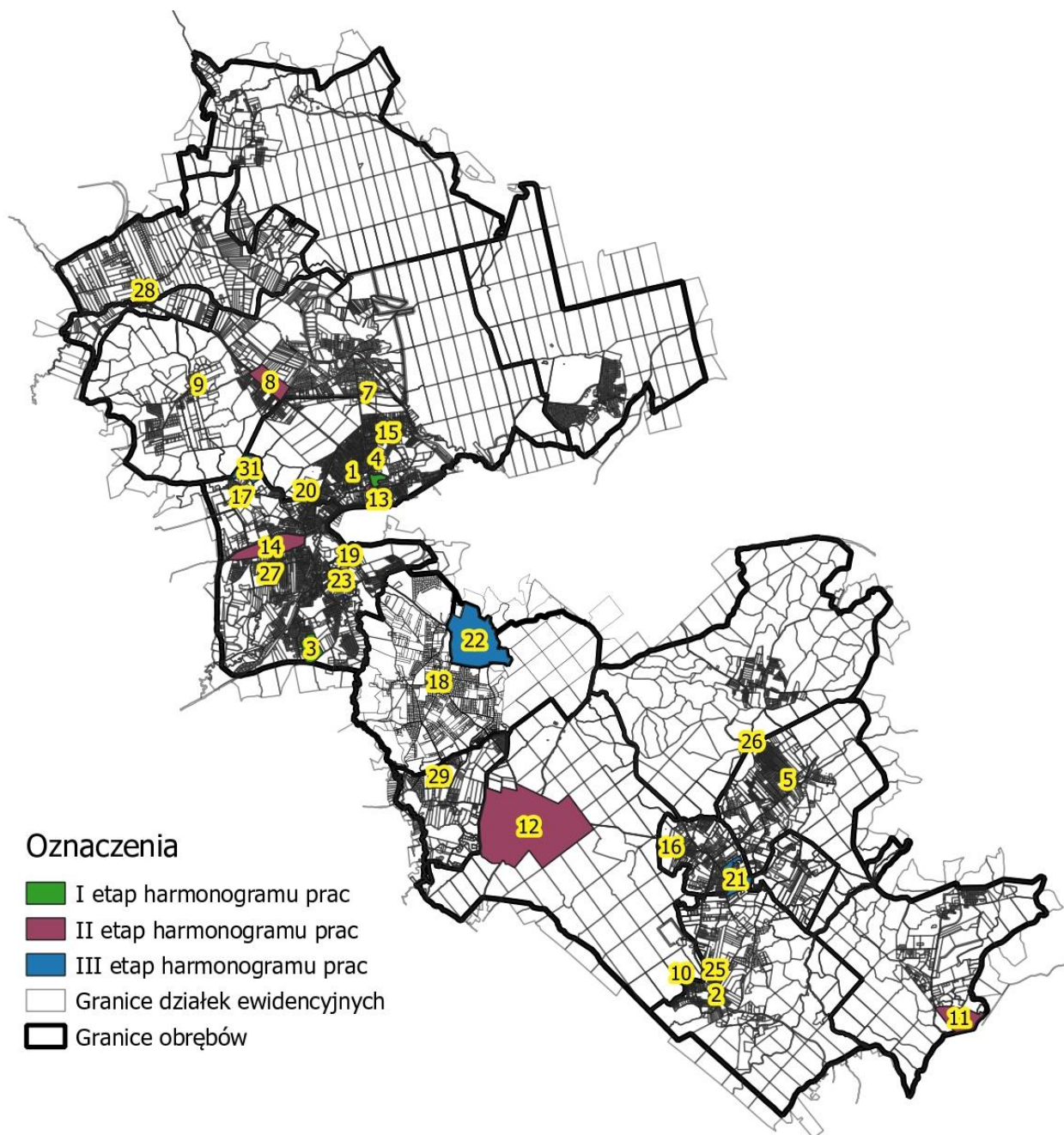
2.	Bieszkowice XII/90/2007	Strefa A – dz. 8/26 Strefa B – dz. 19/7	Likwidacja obecnego przeznaczenia części działek na cel parkingów
3.	Gościcino XLI/495/2018	Strefa A – obszar przy ul. Ziemskiej i ul. Lazurowej Strefa B – dz. 354/99	1. Przeznaczenie obecnych terenów rolniczych na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2. Dopuszczenie na dz. 389/72 usług opieki zdrowotnej; 3. Przeznaczenie części dz. 354/99 na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
4.	Bolszewo XLVI/536/2018	Obszar pomiędzy ul. Pólną a terenami zieleni parkowej	Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów zieleni parkowej
5.	Zbychowo XVII/156/2008	Obszar działek 154/1, 154/2 i 154/3	Przeznaczenie terenu na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
6.	Bolszewo XXI/226/2016	Uchwała XXI/226/2016 Bolszewo - Park	Dostosowanie zapisów planu miejscowego do aktualnych potrzeb
<u>ETAP II</u>			
7.	Orle XVI/159/2016	Strefa A – dz. 237/93 i 237/94 Strefa B – dz. 232/23	Przeznaczenie terenu na cel zabudowy mieszkaniowo-usługowej
8.	Góra XIV/138/2015	Obszar wyznaczony przez ul. Jeziorną, ul. Malinową oraz ul. Tulipanową	1. Wyrównanie linii zabudowy przy ul. Łąkowej; 2. Dopuszczenie zjazdu z drogi powiatowej
9.	Góra IX/101/2019	Granica dz. 477/7	Przeznaczenie części działki na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
10.	Bieszkowice	Strefa A – dz. 3/35 Strefa B – dz. 4/15	Przeznaczenie działek na cel budowlany, dostosowanie parametrów zabudowy do działek sąsiednich

11.	Łężyce Brak planu	„Łężyce-Rogulewo” wraz z otoczeniem ul. Poziomkowej	Uregulowanie kwestii komunikacyjnych terenu - zapewnienie dojazdu
12.	Sopieszyno	Obszar wyznaczony przez granice aktualnie obowiązujących planów miejscowych	Kompleksowa aktualizacja zapisów obowiązujących planów miejscowych, dostosowanie do wymogów ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13.	Bolszewo XII/87/2007	Granice działek 763/1 i 763/2	Przeznaczenie terenu na cel zabudowy usługowej - gastronomia z bazą noclegową
14.	Gościcino XLVIII/555/2018 XLI/493/2018	Obszar pomiędzy ul. Lęborską i ul. Cezarego Klimka	1. Zwiększenie wskaźnika wysokości dla zabudowy magazynowej; 2. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Lęborskiej na terenach mieszkaniowych
15.	Bolszewo XVIII/186/2016	Granica działki 499/4	Przeznaczenie terenu na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
16.	Nowy Dwór Wejherowski XIV/103/2007	Obszar działki 194/9 wraz z najbliższym otoczeniem	Przeznaczenie dz. 194/9 na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
17.	Gościcino XLI/494/2018	Granica dz. 489/35	Dopuszczenie usług nieuciążliwych
18.	Gowino XLIII/530/2014	Granica działki 172/7	Dopuszczenie usług gastronomii
<u>ETAP III</u>			
19.	Gościcino X/120/2019	Południowo-zachodnia strona ul. Drzewiarza	Dopuszczenie lokalizowania dwóch budynków mieszkalnych na jednej działce
20.	Pętkowice LVI/450/2002	Teren objęty uchwałą LVI/450/2002	Aktualizacja zapisów planu, dostosowanie do wymogów ustawy z

			dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
21.	Bieszkowice XLVIII/556/2018	Karta terenu 07.MN,U wraz z otoczeniem	Sprostowanie omyłki pisarskiej dot. obsługi komunikacyjnej
22.	Bolszewo XVIII/186/2016	Granica działki 661/21	Przeznaczenie terenu na cel zabudowy mieszkaniowej
23.	Gościcino XXXIII/397/2021	Obszar działki 399 wraz z najbliższym otoczeniem	Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy
24.	Bolszewo XIV/165/2019	Obszar działek 703/7 i 703/12	Przeznaczenie terenu na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
25.	Bieszkowice XII/90/2007	Granica działki 58/11	Likwidacja terenu oznaczonego jako tereny zieleni
26.	Gniewowo XVIII/223/2020	Obszar działek 64/5 i 64/6 wraz z otoczeniem	Ujednolicenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy
27.	Gościcino XLVIII/555/2018	Obszar działek 1404, 60/2, 61/2, 61/4	Przeznaczenie części terenu na cel zabudowy mieszkaniowej
28.	Kniewo IX/72/2007	Obszar działki 109/8 wraz z otoczeniem	Przeznaczenie części terenu na cel zabudowy mieszkaniowo-usługowej
29.	Ustarbowo Brak planu	Teren górniczy „Ustarbowo II”	Przeznaczenie terenu na cel przemysłowy – wydobywanie kopaliny
30.	Gościcino XXXIII/397/2021	Granica działki 418	Wprowadzenie zapisów umożliwiających prowadzenie działalności nierolniczej
31.	Gościcino XLI/494/2018	Obszar działki 466/14 wraz z otoczeniem	Przeznaczenie części terenu na cel zabudowy mieszkaniowej

Na pierwszy etap prac planistycznych składa się przystąpienie do sporządzenia 6 projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które aktualnie będą stanowić priorytet dla gminy. Ich celem będzie umożliwienie działań inwestycyjnych na terenie nieruchomości położonych w Gościcinie, Bolszewie, Bieszkowicach, Zbychowie i Orlu. Projekty uchwał w sprawie przystąpienie do sporządzenia przedmiotowych planów miejscowych planuje się przedłożyć Radzie Gminy Wejherowo do końca 2024 roku.

Rysunek 4. Oznaczenie orientacyjnych obszarów objętych harmonogramem prac planistycznych

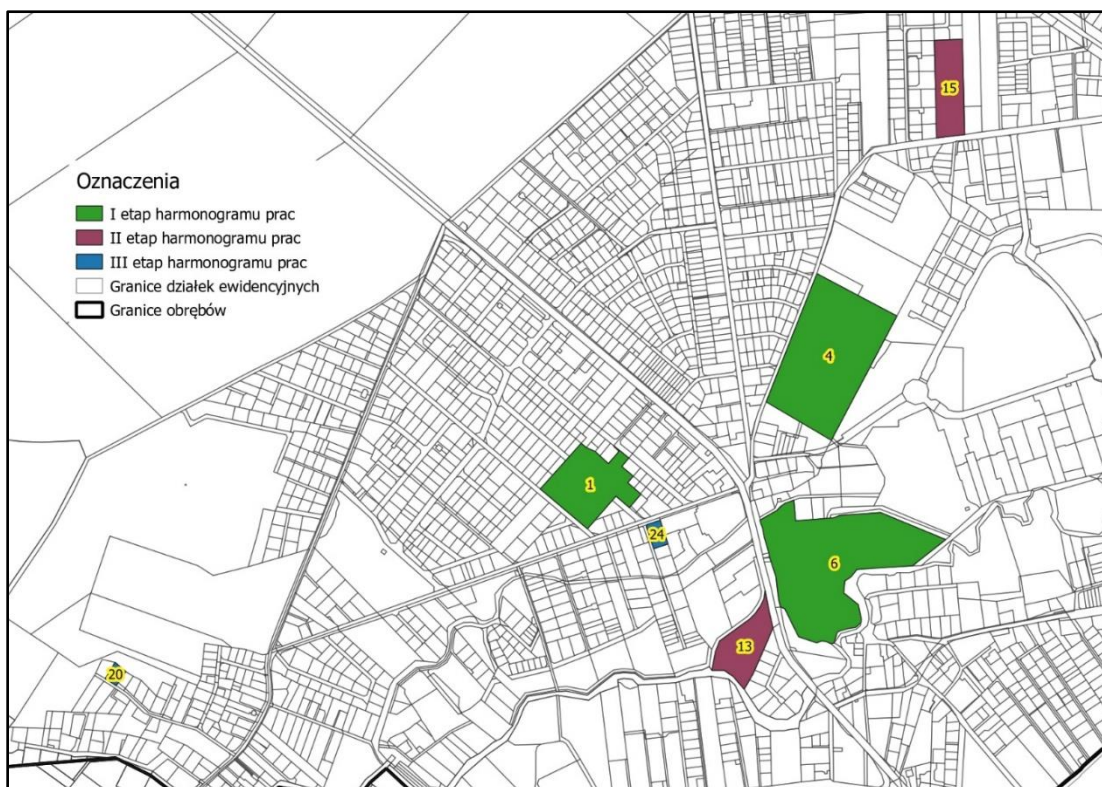


Drugi etap stanowi przystąpienie do sporządzenia 12 projektów planów, których priorytet został oceniony jako niższy, jednakże nadal wysoce zasadny. Wskazane jest zaktualizowanie zapisów planów do postulowanych potrzeb i obowiązujących przepisów prawa. W tym etapie umieszczono przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego dla miejscowości Sopieszyno, który obejmie swoim zakresem obszar ponad 300 ha i będzie stanowić kompleksową aktualizację wszystkich obowiązujących w tym obrębie aktów prawa

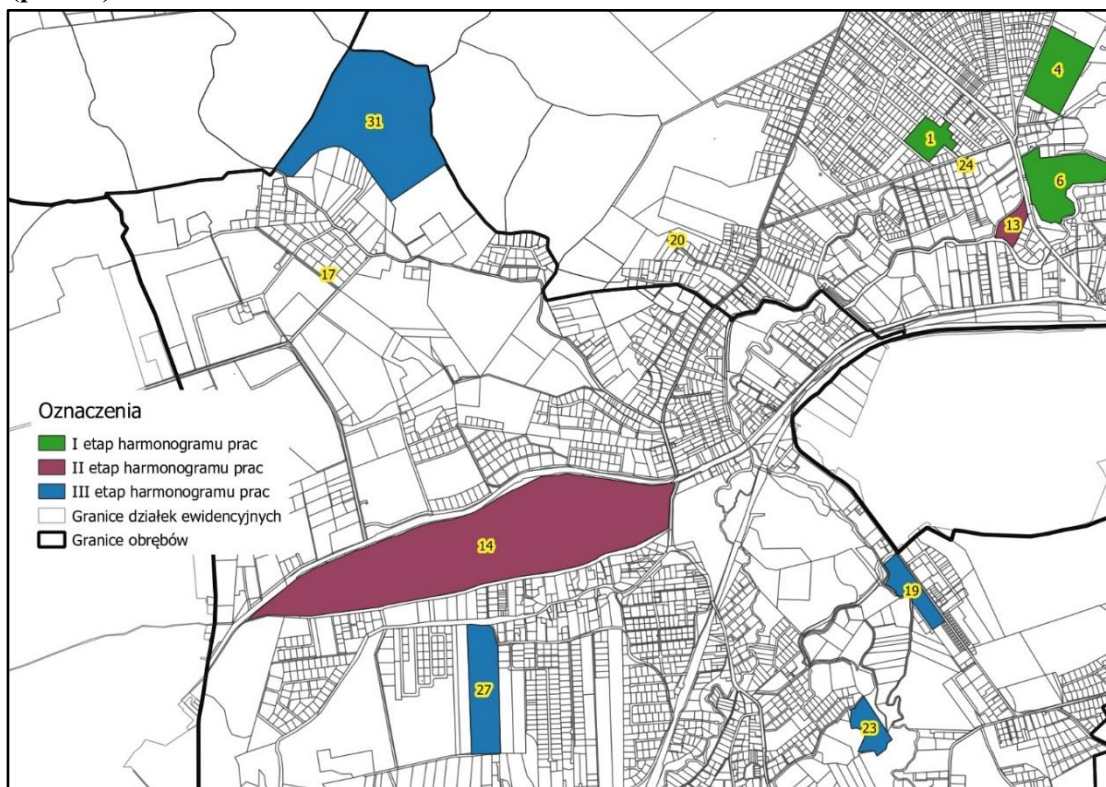
miejscowego, ze szczególnym uwzględnieniem uchwały Nr IX/88/2011 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 czerwca 2011 r., która została oceniona jako niespełniająca wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przystąpienie do wskazanych w drugim etapie opracowań zaplanowano na pierwszą połowę kadencji rady.

Ostatni etap ujęty w harmonogramie z założenia obejmuje cały okres trwania kolejnej kadencji rady gminy, bez wskazywania dokładnych okresów planowanego przystąpienia do sporządzania planów. W przedmiotowym etapie umieszczono propozycje 13 obszarów, dla których zasadne będzie wprowadzenie zmian. Znajdują się tu zarówno niewielkie modyfikacje aktualnie obowiązujących planów miejscowych, przewidziane często dla pojedynczych nieruchomości, ale również znacznie większe opracowania, takie jak zmiana uchwały Nr LVI/450/2002 Rady Gminy Wejherowo z dnia 18 września 2002 r., której konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów prawa wykazała niniejsza analiza.

Rysunek 5. Oznaczenie orientacyjnych obszarów objętych harmonogramem prac - Bolszewo



Rysunek 6. Oznaczenie orientacyjnych obszarów objętych harmonogramem prac – Gościcino (północ)



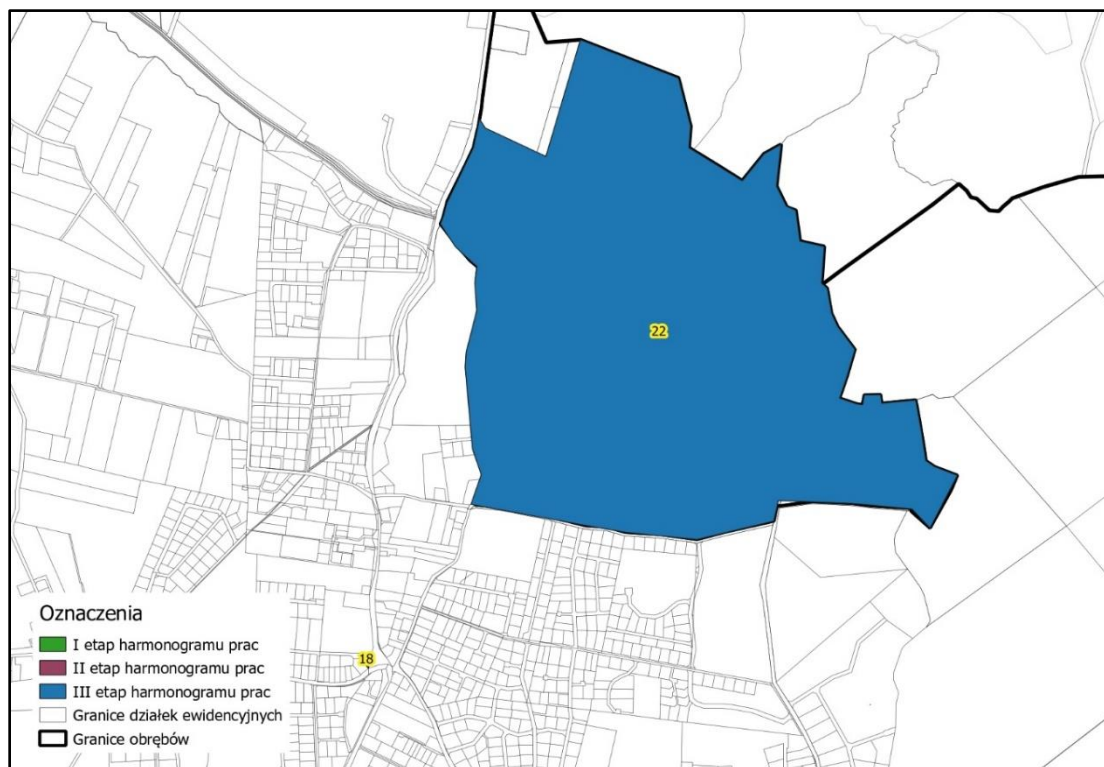
Rysunek 7. Oznaczenie orientacyjnych obszarów objętych harmonogramem prac – Gościcino (południe)



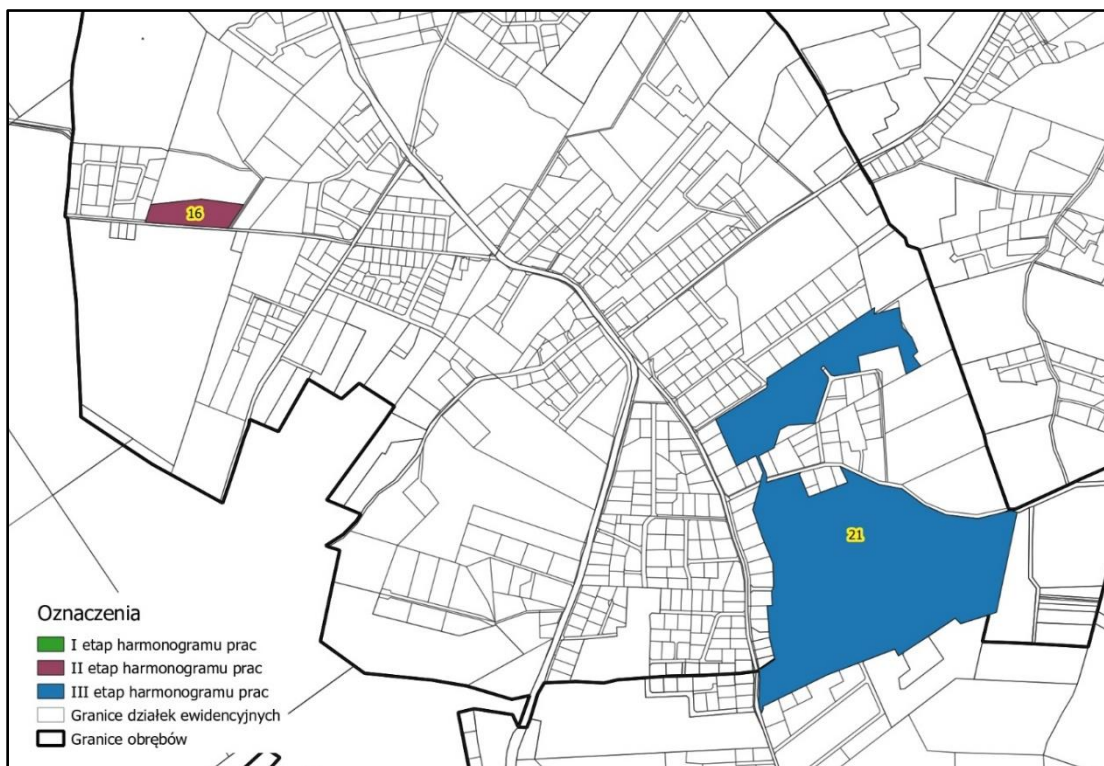
Rysunek 8. Oznaczenie orientacyjnych obszarów objętych harmonogramem prac – Góra i Kniewo



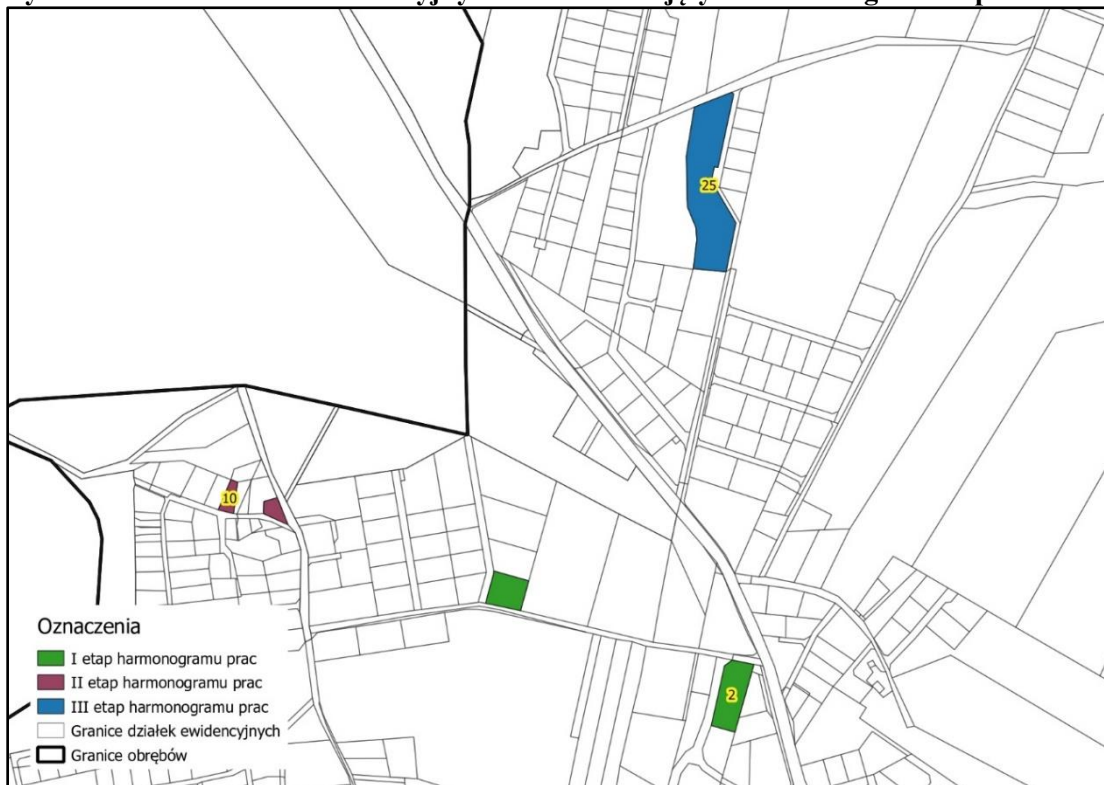
Rysunek 9. Oznaczenie orientacyjnych obszarów objętych harmonogramem prac – Pętkowice i Gowino



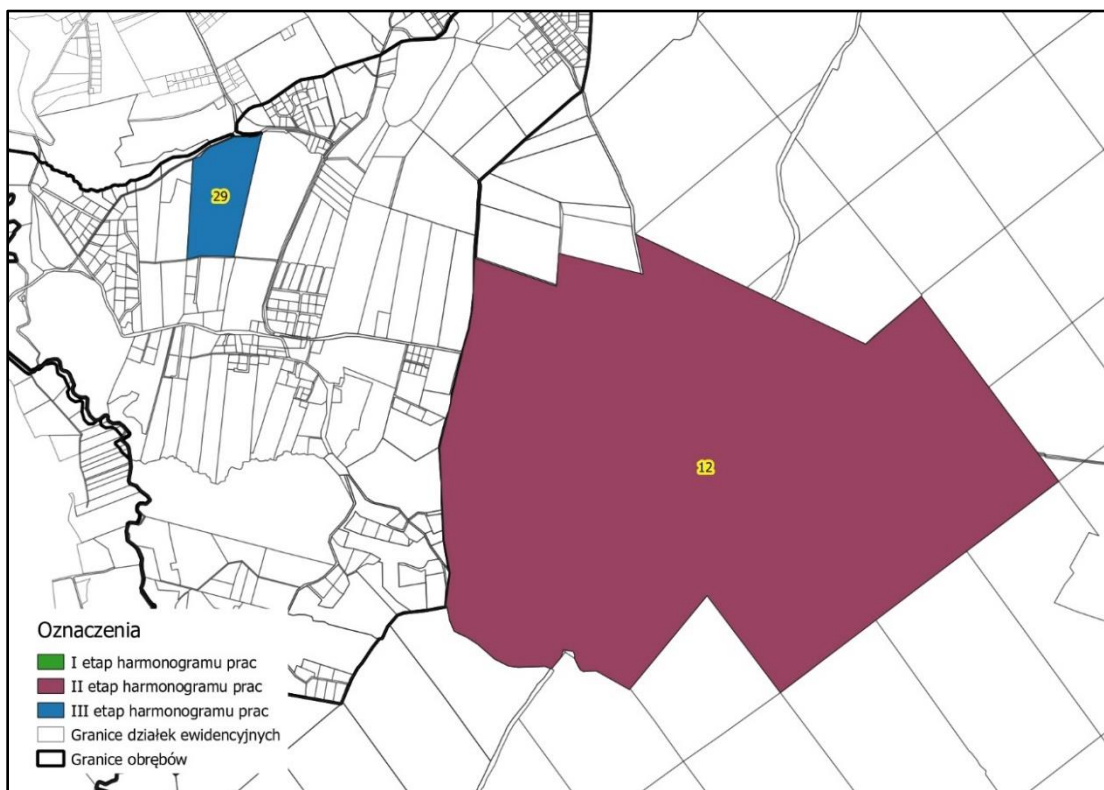
Rysunek 10. Oznaczenie orientacyjnych obszarów objętych harmonogramem prac – Bieszkowice i Nowy Dwór Wejherowski



Rysunek 11. Oznaczenie orientacyjnych obszarów objętych harmonogramem prac – Bieszkowice



Rysunek 12. Oznaczenie orientacyjnych obszarów objętych harmonogramem prac – Sopieszyno i Ustarbowo



Rysunek 13. Oznaczenie orientacyjnych obszarów objętych harmonogramem prac – Łężyce



Rysunek 14. Oznaczenie orientacyjnych obszarów objętych harmonogramem prac – Zbychowo i Gniewowo



Należy podkreślić, że o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustaleniu jego zakresu decydować zawsze będą władze gminy po dokonaniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz uwzględniając możliwości finansowe opracowania, jak i późniejszej realizacji ich ustaleń.