

## **Załącznik B**

### **BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zm.). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 poz. 802 ze zm.) tj. 18 listopada 2015 r. Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy Wejherowo zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Wynik analizy inicjuje dalsze działania gminy na płaszczyźnie m.in. opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przesądza czy powinno się wyznaczać nowe tereny inwestycyjne w gminie, jeśli tak to dla jakich funkcji.

#### **1. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ (art.10 ust. 5 pkt 1)**

Poniższe zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy. Ich szacunek jest oparty o pewne przyjęte założenia opisane poniżej, inne dla każdego rodzaju przeznaczenia. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane z podziałem na funkcje zabudowy, a jej wartości zostały wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, co jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 10 ust. 5 pkt 1.

W procesie określania wartości zapotrzebowania gminy na zabudowę o danej funkcji, przeanalizowano powierzchnię użytkową zabudowy dla poszczególnych funkcji (mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej). Przyjęty wzrost w tym okresie uznano za wyjściowy punkt do dalszego rozpatrywania zapotrzebowania. Ostateczna proponowana wartość uwzględni, oprócz powyższych analiz lat poprzednich, przyjętą politykę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp).

W przeprowadzonym bilansie uwzględniono podstawowy podział na funkcje zabudowy, wyszczególniając równocześnie zapotrzebowania na funkcje charakterystyczne dla gminy Wejherowo, dla której opracowywany jest bilans. W ten sposób uzyskano następujący podział na: zabudowę mieszkaniową, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługową oraz zabudowę produkcyjną.

### 1.1. Zabudowa mieszkaniowa

Gmina Wejherowo nie posiada wykształconego ośrodka gminnego, którego rolę pełni miasto Wejherowo. Obszar gminy złożony jest z 16 sołectw pełniącym obecnie funkcje terenów podmiejskich z zapleczem mieszkaniowym, rekreacyjno-wypoczynkowym oraz sektorem produkcyjno-usługowym. Gmina Wejherowo charakteryzuje się dogodnym położeniem, głównie ze względu na dostępność komunikacyjną (droga krajowa nr 6, drogi wojewódzkie, linia kolejowa). W związku z powyższym, w ostatnich latach zauważalny jest wzrost liczby mieszkańców, a co za tym idzie, rozwój terenów mieszkaniowych. Na terenie gminy gęstość zaludnienia utrzymuje się na dość wysokim poziomie ok. 137 os./km<sup>2</sup>, w porównaniu do gmin sąsiednich, także wiejskich Gniewino (42 os./km<sup>2</sup>) czy Szemud (ok. 103 os./km<sup>2</sup>).

Część południowa gminy, położona jest wśród rozległych terenów leśnych z enklawami obszarów rolniczych oraz jeziorami (m. in. Zawiad, Bieszkowice, Borowo, Wygoda, Wyspowo). Natomiast część środkowa i północna gminy jest terenem, na którym intensywnie rozwija się nowa zabudowa, w tym przede wszystkim w miejscowościach takich jak: Bolszewo, Kąpino, Orle, Góra, Gowino, Gościcino. Bardziej rolniczym charakterem odznacza się sołectwo Kniewo.

**Tabela nr 1. Wykaz miejscowości znajdujących się w granicach gminy Wejherowo**

Lp.	Miejscowość
1	Bieszkowice
2	Bolszewo
3	Gniewowo
4	Gościcino
5	Gowino1
6	Góra
7	Kąpino
8	Kniewo2
9	Łężyce
10	Nowy Dwór Wejherowski
11	Orle
12	Pętkowice
13	Reszki
14	Sopieszyno
15	Ustarbowo
16	Warszkowo
17	Zamostne
18	Zbychowo

Dane: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Wejherowo

Gminę Wejherowo zamieszkuje 26 578 osób wg danych GUS na 2019 r., natomiast zameldowanych na pobyt stały jest 25 208 (dane z Urzędu Gminy Wejherowo – stan na rok 2019). 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 Kąpino.

**Tabela nr 2. Wzrost liczby ludności w gminie Wejherowo w latach 1999-2019**

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

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia na przełomie 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.

Analizując dane GUS od 1999 do 2019 r., widzimy zauważalny napływ mieszkańców do gminy Wejherowo w ilości **11 585 osób**, tj. ok. **580 osób na rok**.

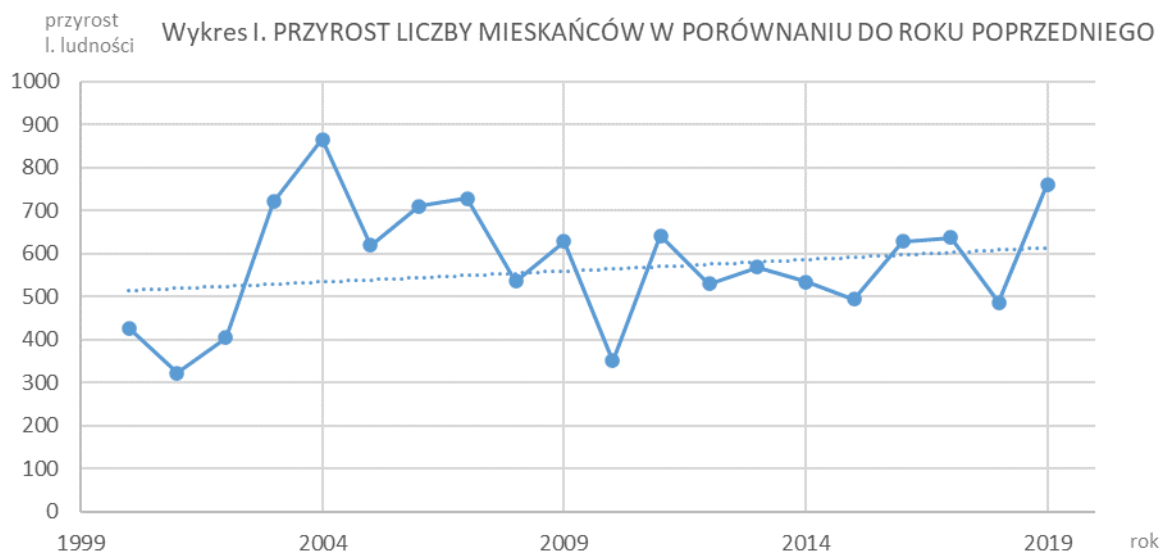


Tabela nr 3. Ludność gminy Wejherowo wg miejscowości w latach 2014-2019

miejsowość	2014	2015	2016	2017	2018	2019	porównanie 2014-2019
Bieszkowice	415	412	421	437	446	447	32
Bolszewo	7539	7753	7904	8079	8107	8351	812
Gniewowo	415	432	433	429	436	446	31
Gościcino	5893	5952	5964	6029	6018	6050	157
Gowino	1547	1606	1690	1803	1836	2080	533
Góra	855	859	857	887	902	929	74
Kąpino	965	1001	1047	1085	1112	1150	185
Kniewo	359	379	386	388	391	406	47
Łężyce	529	530	532	531	539	546	17
Nowy Dwór Wejherowski	547	539	549	584	585	593	46
Orle	1713	1779	1788	1829	1855	1891	178
Pętkowice	272	268	285	287	288	312	40
Reszki	117	124	126	126	125	125	8
Sopieszyno	422	421	429	437	439	435	13
Ustarbowo	261	266	260	261	264	269	8
Warszkowo	232	233	250	235	240	251	19
Zamostne	162	167	174	172	169	165	3
Zbychowo	677	695	699	725	738	762	85
<b>OGÓŁEM na pobyt stały</b>	<b>22920</b>	<b>23416</b>	<b>23794</b>	<b>24324</b>	<b>24490</b>	<b>25208</b>	<b>2288</b>

Dane: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Wejherowo

Tabela nr 4. Przyrost ludności w latach 2014-2019

miejsowość	2014	2019	wzrost %
Bieszkowice	415	447	7,16%
Bolszewo	7539	8351	9,72%
Gniewowo	415	446	6,95%

miejsowość	2014	2019	wzrost %
Gościcino	5893	6050	2,60%
Gowino	1547	2080	25,63%
Góra	855	929	7,97%
Kąpino	965	1150	16,09%
Kniewo	359	406	11,58%
Łężyce	529	546	3,11%
Nowy Dwór Wejherowski	547	593	7,76%
Orle	1713	1891	9,41%
Pętkowice	272	312	12,82%
Reszki	117	125	6,40%
Sopieszyno	422	435	2,99%
Ustarbowo	261	269	2,97%
Warszkowo	232	251	7,57%
Zamostne	162	165	1,82%
Zbychowo	677	762	11,15%

Dane: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Wejherowo

Analizując ludność gminy Wejherowo wg miejscowości w latach 2014-2019 można odnotować, że w każdej z miejscowości przybywa mieszkańców. Zauważalny jest fakt, iż niektóre z miejscowości cieszą się większą popularnością przy wyborze miejsca zamieszkania. Szczególnie zauważany wzrost odnotowały dwie miejscowości, tj. Gowino i Kąpino. Są to miejscowości przylegające do miasta Wejherowa.

Tabela nr 5. Ludność gminy Wejherowo wg wieku i płci w 2019 r.

grupa wiekowa	ogółem	mężczyźni	kobiety	%
0-9 lat	3876	2065	1811	14,58%
10-19 lat	3660	1878	1782	13,77%
20-29 lat	3731	1878	1853	14,04%
30-44 lat	6353	3141	3212	23,90%
45-59 lat	5000	2563	2437	18,81%
60-69 lat	2367	1163	1204	8,91%
70 lat i więcej	1591	690	901	5,99%

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Tabela nr 6. Ludność gminy Wejherowo wg grup ekonomicznych w 2019 r.

wyszczególnienie	ogółem	% ogółem
w wieku przedprodukcyjnym	6856	25,80%
w wieku produkcyjnym	16417	61,77%
w wieku poprodukcyjnym	3305	12,44%
Razem	26 578	100,00%

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Analizując strukturę ludności gminy Wejherowo wg wieku widoczna jest dominacja osób w wieku produkcyjnym. Ponad 37% mieszkańców gminy to osoby w wieku 22-44 lata, a 18,81% to osoby w wieku 45-59 lat, osoby powyżej 60 roku życia stanowią 14,9% populacji gminy Wejherowo.

Analizując strukturę gminy Wejherowo wg grup ekonomicznych obserwujemy, iż ponad 60% udziału w strukturze ma ludność w wieku produkcyjnym, co oznacza, że w najbliższych latach wzrośnie liczba ludności w wieku poprodukcyjnym zamieszkujących teren gminy Wejherowo.

Dodatkowo badając przyrost powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w gminie Wejherowo, w latach 2015-2019 można zauważyć, że co roku powstają nowe. Poniższa tabela nr 7 odzwierciedla opisane tendencje:

**Tabela nr 7.**

lata	budynki mieszkalne - powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego	szacunkowa liczba nowych budynków (150m <sup>2</sup> )
2015	769 254,92	-	-
2016	805 464,85	36209,93	241
2017	838 545,90	33081,05	221
2018	866 704,53	28158,63	188
2019	905 266,64	38562,11	257

**Dane: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Wejherowo**

Porównując wzrost powierzchni użytkowej wszystkich budynków mieszkalnych z ostatnich trzech lat do wzrostu ludności z ostatnich trzech lat, **średnio przypada ok. 95 m<sup>2</sup> nowej powierzchni użytkowej na każdego mieszkańca na rok.**

W ostatnich latach widać rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolnostojącym jednorodzinny. Warunki i jakość zamieszkania mieszkańców gminy stale się poprawiają, wzrasta liczba izb w mieszkaniach, powierzchnia użytkowa mieszkań, a także przeciętna powierzchnia jednego mieszkania.

Zauważano również coroczny wzrost ilości nowych budynków mieszkalnych na terenie gminy, co świadczy, iż nowe tereny inwestycyjne są co roku uruchamiane.

Ponadto należy zwrócić uwagę na poprawę dostępności komunikacyjnej obszaru gminy Wejherowo w ostatnich latach, co również ma znaczny wpływ na rozwój gminy. Sporym atutem jest także przebiegająca przez obszar gminy linia kolejowa nr 202, która na terenie gminy Wejherowo włączona jest do systemu Szybkiej Kolei Miejskiej w Trójmieście. Czas przejazdu pociągiem do centrum Gdyni wynosi jedynie ok. 30 minut. Natomiast przy wybraniu samochodu czas przejazdu wynosi ok. 40 minut. Powyższe możliwości sprawiają, że atrakcyjność oraz konkurencyjność gminy Wejherowo wzrasta.

Biorąc wszystkie możliwe czynniki pod uwagę, na potrzeby przeprowadzanej symulacji, przyjęto średni przyrost ludności w gminie Wejherowo na następne 10, 20, 30 lat na poziomie 580 mieszkańców rocznie (zgodnie ze średnim przyrostem z ostatnich 20 lat).

W związku z powyższym, przewidywana ilość mieszkańców

- za 10 lat, tj. w roku 2030 zwiększy się o 5 800,
- za 20 lat, tj. w roku 2040 zwiększy się o 11 600,
- za 30 lat, tj. w roku 2050 zwiększy się o 17 400.

Do wyrażenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w ilości powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto, że statystycznie, uwzględniając stały wzrost ludności i przyrost powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej na poziomie ok. 95m<sup>2</sup>/osobę/rok, co daje nam zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w wielkości:

- za 10 lat – 551 000 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 1 102 000 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 1 653 000 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 2 148 900 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

## 1.2. Zabudowa usługowa

W gminie Wejherowo istniejąca zabudowa usługowa stanowi uzupełnienie struktur mieszkalnych. Największe zagęszczenie usług bez wątpienia występuje w Bolszewie i Gościcinie, które znajdują się najbliżej miasta Wejherowa oraz posiadają bardzo dobrą dostępność komunikacyjną – drogę krajową i linię kolejową. W gminie Wejherowo oferowane są usługi z zakresu oświaty, służby zdrowia, bezpieczeństwa itd. Tereny zabudowy usługowej znajdują się jednak nie tylko w obrębie Bolszewa i Gościcina. Występują one, co prawda w nieco mniejszej skali, także w wielu miejscowościach, głównie podmiejskich. Są to przede wszystkim usługi związane z codziennym życiem mieszkańców, które w sposób naturalny odpowiadają na pojawiające się potrzeby ludzi. Liczba usług i ich różnorodność z każdym rokiem rośnie ze względu na rosnące potrzeby mieszkańców.

Tabela nr 8.

Lata	budynki służące działalności gospodarczej - powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego	szacunkowa liczba nowych budynków (150m <sup>2</sup> )
2015	231 114,40	-	-
2016	240 310,61	9196,21	61
2017	264 620,38	24309,77	162
2018	265 574,19	953,81	6
2019	268 453,60	2879,41	19

Dane: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Wejherowo

Rozwój funkcji usługowej na przełomie ostatnich czterech lat utrzymuje stały trend - rosnący. Powierzchnia użytkowa z roku na rok rośnie w znaczącym stopniu, a liczba nowych budynków usługowych wzrasta szacunkowo o średnio 62 rocznie.

Na potrzeby bilansu (uwzględniając średni przyrost powierzchni użytkowej budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą w okresie ostatnich pięciu lat wynoszący ok. 9335 m<sup>2</sup>) przyjęto wskaźnik wzrostu powierzchni użytkowej funkcji usługowej na poziomie 95m<sup>2</sup>/rok w pierwszej dekadzie, 80m<sup>2</sup>/rok w drugiej dekadzie i w latach kolejnych 60m<sup>2</sup>/rok. Takie wartości odzwierciedlają stopniowe nasycenie rynku funkcją usługową:

- za 10 lat – 551 000 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 928 000 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 1 044 000 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 1 357 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Usługi są niezwykle ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy, a tym samym na szeroko rozumiany rozwój. Poprawiając komfort życia mieszkańców, szczególnie na obszarach wiejskich należy zadbać o ich łatwy dostęp do podstawowych usług. Dodatkowo planowany jest rozkwit przedsiębiorczości oraz wzrost zapotrzebowania na tereny pod inwestycje na terenach wiejskich, dających szanse na nowe miejsca pracy w gminie. Największym zapotrzebowaniem na tereny usługowe, odznaczają się miejscowości: Bolszewo i Gościcino.

Należy podkreślić, że gmina stawia na rozwój usług w gminie, aby stworzyć nowe możliwości dla mieszkańców (nowy rynek pracy). Wyrażone w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy wartości obejmują nie tylko usługi lokalne, ale również te ponadlokalne gwarantujące miejsca pracy mieszkańcom takie jak: biurowce, handel, inna działalność usługowa o znaczeniu ponadlokalnym itd.

Tworzenie usługowych terenów pozytywnie wpływa na budżet gminy w wyniku wzrostu wpływu z podatków. Zważywszy na sukcesywny wzrost terenów zabudowy usługowej, obszar gminy Wejherowo zdaje się być atrakcyjny dla inwestorów. Ze względu na powyższe oraz cały czas rosnące zapotrzebowanie na tego typu tereny, wskazanym jest uruchomienie kolejnych powierzchni usługowych.

### 1.3. Zabudowa przemysłowa

Na terenie gminy Wejherowo, głównie w granicach Bolszewa i Gościcina, znajdują się również produkcyjne tereny inwestycyjne. Największymi pracodawcami w gminie są takie firmy jak Gościcińska Fabryka Mebli Sp. z o. o., PORTA KMI POLAND, Balex Metal Polska.

Istniejący w gminie przemysł zlokalizowany jest przede wszystkim obrzeżach miasta Wejherowa oraz przy drodze krajowej nr 6, czyli miejscowościach Bolszewo i Gościcino. Mimo lokalizacji dużych firm produkcyjnych, zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne na cele produkcyjne nadal występuje. Wciąż pojawiają się nowi inwestorzy, zainteresowani prowadzeniem działalności w gminie Wejherowo, a także firmy już prosperujące zapowiadają dalszy rozwój. Infrastruktura techniczna i drogowa, wciąż uzupełniana i dostosowywana jest do potrzeb istniejącego przemysłu, co powoduje, że gmina Wejherowo jest konkurencyjna. Dodatkowym atutem w tym przypadku jest także bardzo dobra dostępność komunikacyjna. Należy zabezpieczyć tereny pod ewentualny dalszy rozwój jednostek już funkcjonujących na terenie gminy Wejherowo, np. przy drodze krajowej nr 6, gdzie sukcesywnie tworzy się przestrzeń na miarę strefy przemysłowej. Wskazanie w Studium nowych terenów inwestycyjnych przy tak ważnych ciągach komunikacyjnych jest o tyle istotne, iż nie zawsze jest możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy z powodu braku „dobrego sąsiedztwa”.

Mając na uwadze powyższe, przewiduje się zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową, bazy, składy i magazyny, obiekty wysokich technologii.

Na potrzeby bilansu (podobnie jak dla funkcji usługowej) przyjęto wskaźnik wzrostu powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej na poziomie 95m<sup>2</sup>/rok w pierwszej dekadzie, 80m<sup>2</sup>/rok w drugiej dekadzie i w latach kolejnych 60m<sup>2</sup>/rok. Takie wartości odzwierciedlają stopniowe nasycenie rynku funkcją produkcyjną. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 551 000 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 928 000 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 1 044 000 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 1 357 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej.

## 2. PRZEZNACZENIE I UŻYTKOWANIE GRUNTÓW (stan istniejący)

W oparciu o zestawienie gruntów gminy Wejherowo, zgodne ze stanem na rok 2019 oraz inwentaryzację terenu, w poniższej tabeli przedstawiono bilans terenów według kategorii zagospodarowania.

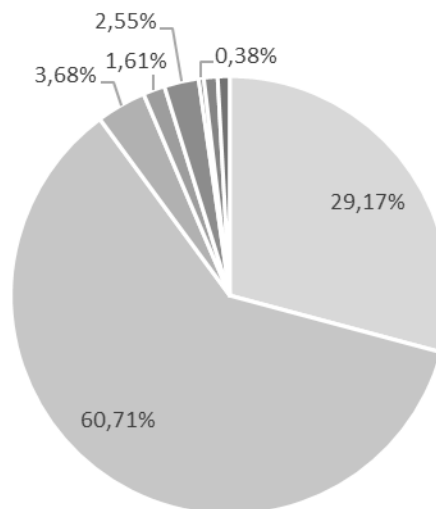


Tabela nr 9. Bilans terenów wg rodzajów użytkowania (stan istniejący)

Tereny wg użytkowania:	Powierzchnia w ha	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Wejherowo
<b>użytki rolne, w tym:</b>	<b>5665,59</b>	<b>29,17%</b>
<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%
<b>grunty rolne zabudowane</b>	<b>173,59</b>	<b>0,89%</b>
<b>lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione</b>	<b>11790,52</b>	<b>60,71%</b>
<b>tereny zabudowane i zurbanizowane, w tym:</b>	<b>1209,75</b>	<b>6,23%</b>
<i>tereny kolejowe i drogowe</i>	495,98	2,55%
<i>tereny mieszkaniowe</i>	468,02	2,41%
<b>wody</b>	<b>312,74</b>	<b>1,61%</b>
<b>nieużytki</b>	<b>196,77</b>	<b>1,01%</b>
<b>grunty pozostałe</b>	<b>72,90</b>	<b>0,38%</b>
<b>RAZEM</b>	<b>19 421,87</b>	<b>100,00%</b>

Dane: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Wejherowo

Diagram I. BILANS TERENÓW WG RODZAJÓW UŻYTKOWANIA



- użytki rolne
- lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione
- tereny zabudowane i zurbanizowane (z wyłączeniem terenów kolejowych i drogowych)
- wody
- tereny kolejowe i drogowe
- grunty pozostałe
- nieużytki
- grunty rolne zabudowane

### **3. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE WEJHEROWO W RAMACH OBSZARU O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (art.10 ust.5 pkt 2)**

Na załączniku graficznym do niniejszego opracowania, wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Analizie poddane zostały wszystkie miejscowości gminy Wejherowo. Granice zwartej struktury wyznaczone na potrzeby bilansu obejmują przede wszystkim swym zasięgiem tereny, na których możliwa jest kontynuacja rozpoczętego już rozwoju inwestycyjnego, przy wykorzystaniu istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej i drogowej. Rozgraniczenie funkcji w obrębie wyznaczonej zwartej strefy funkcjonalno-przestrzennej wykonane zostało w sposób subiektywny, mając na względzie dotychczasowe kierunki rozwoju poszczególnych miejscowości.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały włączone tereny inwestycyjne wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych w gminie Wejherowo: droga krajowa, drogi wojewódzkie oraz linia kolejowa. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”.

Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych wzdłuż dróg, o których mowa powyżej, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Zważając na tendencje rozwojowe gminy Wejherowo, najbardziej predestynowane są: Gościcino, Kąpino, Gowino, Góra – z uwagi na kontynuację obecnej polityki przestrzennej gminy Wejherowo. Uwzględniając przy tym tempo rozwoju infrastruktury technicznej w tych miejscowościach, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w tych miejscowościach wydaje się być zasadne.

Jednocześnie wyznaczając nowe kierunki rozwoju gminy Wejherowo, kontynuowano częściowo zamierzenia polityki przestrzennej wyznaczone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wejherowo. Taki zabieg pozwoli zniwelować liczne procesy odszkodowawcze z tytułu zmiany przeznaczenia terenów.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Wejherowo w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę tereny o silnych znamionach urbanizacji, ale które jeszcze nie zostały zagospodarowane, i na których obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Chłonność terenów w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych przedstawiona jest w punkcie 4 niniejszego opracowania. Wyniki obliczeń chłonności terenów położonych w gminie Wejherowo w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wyłączeniem terenów zagospodarowanych i objętych planami miejscowymi, obrazuje tabela nr 10, w której wyznaczono trzy grupy terenów przeznaczonych pod zabudowę: tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną.

Analizie poddane zostały wszystkie miejscowości gminy Wejherowo. Jednakże nie w każdej z badanych osad udało się wyznaczyć potencjalne tereny przeznaczone pod zabudowę w ramach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Głównym powodem niewyznaczenia tego typu obszarów jest fakt, że nie znaleziono zwartych obszarów, które można by przeznaczyć na cele inwestycyjne.

Tabela nr 10. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna)

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chtonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):							
<b>tereny zabudowy mieszkaniowej (łącznie)</b>	<b>439,93</b>	<b>2,3%</b>		<b>446 417,00</b>	<b>1,5</b>		<b>468 737,85</b>
tereny zabudowy mieszkaniowej - Bieszkowice	3,71	0,0%	10%	3 712,00	1,5	70%	3 897,60
tereny zabudowy mieszkaniowej - Bolszewo	7,73	0,0%	10%	7 728,00	1,5	70%	8 114,40
tereny zabudowy mieszkaniowej - Gniewowo	6,17	0,0%	10%	6 170,00	1,5	70%	6 478,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Gościcino	162,11	0,8%	10%	162 114,00	1,5	70%	170 219,70
tereny zabudowy mieszkaniowej - Gowino	26,58	0,1%	10%	26 584,00	1,5	70%	27 913,20
tereny zabudowy mieszkaniowej - Góra	69,00	0,4%	10%	69 000,00	1,5	70%	72 450,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Kąpino	12,99	0,1%	10%	12 987,00	1,5	70%	13 636,35
tereny zabudowy mieszkaniowej - Kniewo	13,54	0,1%	10%	13 540,00	1,5	70%	14 217,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Łężyce	11,39	0,1%	10%	11 392,00	1,5	70%	11 961,60
tereny zabudowy mieszkaniowej - Nowy Dwór Wejherowski	10,25	0,1%	10%	10 248,00	1,5	70%	10 760,40
tereny zabudowy mieszkaniowej - Orle	6,49	0,0%	20%	12 976,00	1,5	70%	13 624,80
tereny zabudowy mieszkaniowej - Pętkowice	10,16	0,1%	10%	10 161,00	1,5	70%	10 669,05
tereny zabudowy mieszkaniowej - Reszki	0,21	0,0%	10%	210,00	1,5	70%	220,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Sopiészyno	4,13	0,0%	10%	4 128,00	1,5	70%	4 334,40
tereny zabudowy mieszkaniowej - Ustarbowo	30,93	0,2%	10%	30 930,00	1,5	70%	32 476,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Warszkwowo	28,49	0,1%	10%	28 490,00	1,5	70%	29 914,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Zamostne	10,84	0,1%	10%	10 840,00	1,5	70%	11 382,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Zbychowo	25,21	0,1%	10%	25 207,00	1,5	70%	26 467,35

Uwaga: Wartość procent powierzchni zabudowy jest oszacowana i uśredniona.

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>tereny zabudowy usługowej (łącznie)</b>	<b>96,43</b>	<b>0,5%</b>		<b>96 434,00</b>			<b>67 503,80</b>
tereny zabudowy usługowej - Bieszkowice	0,93	0,00%	10%	928,00	1	70%	649,60
tereny zabudowy usługowej - Bolszewo	2,21	0,01%	10%	2 208,00	1	70%	1 545,60
tereny zabudowy usługowej - Gościcino	54,02	0,28%	10%	54 018,00	1	70%	37 812,60
tereny zabudowy usługowej - Gowino	6,65	0,03%	10%	6 646,00	1	70%	4 652,20
tereny zabudowy usługowej - Góra	8,63	0,04%	10%	8 625,00	1	70%	6 037,50
tereny zabudowy usługowej - Kąpino	1,44	0,01%	10%	1 443,00	1	70%	1 010,10
tereny zabudowy usługowej - Łężyce	2,85	0,01%	10%	2 848,00	1	70%	1 993,60
tereny zabudowy usługowej - Nowy Dwór Wejherowski	1,28	0,01%	10%	1 281,00	1	70%	896,70
tereny zabudowy usługowej - Orle	0,81	0,00%	10%	811,00	1	70%	567,70
tereny zabudowy usługowej - Pękwice	1,13	0,01%	10%	1 129,00	1	70%	790,30
tereny zabudowy usługowej - Sopieszyno	1,03	0,01%	10%	1 032,00	1	70%	722,40
tereny zabudowy usługowej - Ustarbowo	15,47	0,08%	10%	15 465,00	1	70%	10 825,50
<b>tereny zabudowy produkcyjnej (łącznie)</b>	<b>81,30</b>	<b>0,4%</b>		<b>81 304,00</b>			<b>56 912,80</b>
tereny zabudowy produkcyjnej - Bolszewo	1,10	0,01%	10%	1 104,00	1	70%	772,80
tereny zabudowy produkcyjnej - Gościcino	54,02	0,28%	10%	54 018,00	1	70%	37 812,60
tereny zabudowy produkcyjnej - Góra	8,63	0,04%	10%	8 625,00	1	70%	6 037,50
tereny zabudowy produkcyjnej - Nowy Dwór Wejherowski	1,28	0,01%	10%	1 281,00	1	70%	896,70
tereny zabudowy produkcyjnej - Orle	0,81	0,00%	10%	811,00	1	70%	567,70
tereny zabudowy produkcyjnej - Ustarbowo	15,47	0,08%	10%	15 465,00	1	70%	10 825,50

Powyższa tabela nr 10 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Wejherowo z podziałem na poszczególne miejscowości w gminie, w ramach istniejącej zwartej struktury z podziałem na funkcje. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej - średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1,5 kondygnacji nadziemnych, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy usługowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy produkcyjnej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji.

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 35m<sup>2</sup>/1os.

**Tabela nr 11. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i nowych mieszkańców w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 105m <sup>2</sup>	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
<b>tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):</b>				
tereny zabudowy mieszkaniowej	439,929	468737,9	4464	13393
tereny zabudowy usługowej	96,43	67 503,80	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej	81,30	56 912,80	-	-

#### **4. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE WEJHEROWO W RAMACH OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ INNYCH NIŻ WYMIENIONE ART.10 UST. 5 PKT 2 UOIZP (art.10 ust.5 pkt 3)**

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Wejherowo w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wzięto pod uwagę wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, tj. Uchwały Rady Gminy Wejherowo:

- Nr XII/111/99 z dnia 31 sierpnia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo dla działek nr 136, 138, 185 obręb Góra Pomorska;
- Nr XXIII/203/2000 z dnia 30 sierpnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu działki nr 39 obr. Góra Pomorska, gmina Wejherowo;
- Nr LI/412/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w gminie Wejherowo;

- Nr XLIII/351/2001 z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąpino na terenie gminy Wejherowo;
- Nr LVI/450/2002 z dnia 18 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino (Gowino II);
- Nr V/26/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo dotyczącego liniowego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienie DN 500 mm; pr – 8,4 MPa od węzła Wiczlino do miasta Redy;
- Nr IX/51/2003 z dnia 30 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra pomorska obejmującego działkę 77/1 oraz część działki 77/2 w obrębie Góra Pomorska, gm. Wejherowo;
- Nr XXVII/210/2004 z dnia 1 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo dla działek nr 183, 182, 193 obr. Góra;
- Nr XXXIV/265/2005 z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1/4 we wsi Zbychowo w gminie Wejherowo;
- Nr XXXIV/266/205 z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice obejmującego działki nr ewid. 273/3, 273/4, 273/8, 273/9, 273/11, 273/12, 273/13, 327, 328;
- Nr LI/430/2006 z dnia 9 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi GOWINO w gminie Wejherowo;
- Nr X/83/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo, oznaczonego jako Bolszewo „Centrum”;
- Nr IX/72/2007 z dnia 5 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kniewo w gminie Wejherowo;
- Nr XII/88/2007 z dnia 4 września 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo dla ustalenia przebiegu drogi (ul. Marchlewskiego);
- Nr XII/87/2007 z dnia 4 września 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino i Bolszewo w gminie Wejherowo;
- Nr XII/90/2007 z dnia 4 września 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Wejherowo w obrębie Bieszkowice;
- Nr XIV/103/2007 z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Nowy Dwór Wejherowski w gminie Wejherowo;

- Nr XVIII/177/2008 z dnia 7 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino Cicha”, w gminie Wejherowo;
- Nr XVII/156/2008 z dnia 13 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Zbychowo w gminie Wejherowo;
- Nr XVII/153/2008 z dnia 13 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w gminie Wejherowo;
- Nr XVII/154/2008 z dnia 13 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w gminie Wejherowo;
- Nr XXIII/227/2008 z dnia 8 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino za cmentarzem” w gminie Wejherowo;
- Nr XXXII/321/2009 z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Nowy Dwór-Bieszkowice;
- Nr XXXII/322/2009 z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo – działki nr 778/2, nr 778/1, nr 778/3, nr 779/1;
- Nr XXXVII/370/2009 z dnia 29 października 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Łężyce dla obszaru Eko Doliny;
- Nr XXXIX/399/2009 z dnia 22 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino i Bolszewo „Dolina Bolszewki” w gminie Wejherowo;
- Nr XLVI/496/2010 z dnia 29 września 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno „Sopieszyno-Wybudowanie” w gminie Wejherowo;
- Nr VI/56/2011 z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu 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;
- Nr IX/88/2011 z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo;
- Nr XII/127/2011 z dnia 28 września 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi w gminie Wejherowo;
- Nr XII/129/2011 z dnia 28 września 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu 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;

- Nr XII/128/2011 z dnia 28 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice – „Bieszkowice-Centrum” w gminie Wejherowo;
- Nr XVI/189/2012 z dnia 21 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino;
- Nr XXV/286/2012 z dnia 21 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kniewo oraz fragmentu wsi Zamostne w gminie Wejherowo;
- Nr XXXIII/390/2013 z dnia 25 września 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu Gościcina – „Gościcina-Cicha” w Gminie Wejherowo;
- Nr XXXVIII/455/2014 z dnia 19 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu położonego w obrębie Góra i obrębie Zamostne w Gminie Wejherowo;
- Nr XL/477/2014 z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Sopieszyna w gminie Wejherowo;
- Nr XLI/493/2014 z dnia 21 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno „Sopieszyno-Wybudowanie” w Gminie Wejherowo;
- Nr XLII/503/2014 z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w Gminie Wejherowo;
- Nr XLII/506/2014 z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wsi Gowino;
- Nr XLII/504/2014 z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miejscowości Sopieszyno w Gminie Wejherowo;
- Nr XLIII/536/2014 z dnia 10 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miejscowości Bieszkowice w Gminie Wejherowo;
- Nr XLIII/531/2014 z dnia 10 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gniewowo w gminie Wejherowo;
- Nr XLIII/532/2014 z dnia 10 września 2014 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wsi Ustarbowo w Gminie Wejherowo;
- Nr XLIII/530/2014 z dnia 10 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gowina w gminie Wejherowo;
- Nr VII/56/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bolszewo „Osiedle za rzeką” w Gminie Wejherowo;



- Nr VII/55/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno „Sopieszyno-Wybudowanie” w gminie Wejherowo;
- Nr XII/102/2015 z dnia 23 września 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Warszkowo w Gminie Wejherowo;
- Nr XIV/139/2015 z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Reszki w Gminie Wejherowo;
- Nr XIV/138/2015 z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Góra - Paradyż w Gminie Wejherowo;
- Nr XVI/159/2016 z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Orle w Gminie Wejherowo;
- Nr XVIII/186/2016 z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu Bolszewa oraz fragmentu Kąpina w Gminie Wejherowo;
- Nr XXI/228/2016 z dnia 6 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Orle i Góra w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym po południowo-wschodniej stronie jeziora Orle;
- Nr XXI/229/2016 z dnia 6 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kniewo i Góra w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym po północno-zachodniej stronie jeziora Orle;
- Nr XXI/230/2016 z dnia 6 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kniewo i Zamostne w Gminie Wejherowo, na obszarze ograniczonym linią kolejową, Aleją Lipową i terenem za rzeką Redą;
- Nr XXI/227/2016 z dnia 6 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sopieszyno w Gminie Wejherowo, w rejonie ul. Długiej, Sosnowej i Leśnej;
- Nr XXI/226/2016 z dnia 6 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bolszewo - Park w Gminie Wejherowo;
- Nr XXI/232/2016 z dnia 6 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gowino (Gowino IV) w Gminie Wejherowo;
- Nr XXII/243 z dnia 7 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo dla fragmentu wsi Zbychowo i Gniewowo w celu ustalenia przebiegu drogi do miejscowości Reda wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;
- Nr XXVII/303/2017 z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Góra - Paradyż w Gminie Wejherowo;

- Nr XXXIII/392/2017 z dnia 6 września 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bolszewo „Osiedle za rzeką” w Gminie Wejherowo;
- Nr XXXVIII/454/2018 z dnia 21 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w Gminie Wejherowo;
- Nr XLI/492/2018 z dnia 18 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Orle w Gminie Wejherowo;
- Nr XLI/495/2018 z dnia 18 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowego fragmentu wsi Gościcina, na obszarze pomiędzy linią kolejową i ulicą Słoneczną, w Gminie Wejherowo;
- Nr XLI/493/2018 z dnia 18 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo;
- Nr XLI/494/2018 z dnia 18 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego oraz zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu Gościcina w Gminie Wejherowo;
- Nr XLVI/536/2018 z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo „Osiedle za rzeką” Gminie Wejherowo;
- Nr XLVI/535/2018 z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pętkowice w Gminie Wejherowo, na obszarze pola golfowego;
- Nr XLVI/534/2018 z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Nowy Dwór Wejherowski w Gminie Wejherowo, na obszarze działek nr 290/4 i 290/5;
- Nr XLVIII/557/2018 z dnia 17 października 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Bolszewa oraz fragmentu Kąpina Gminie Wejherowo;
- Nr XLVIII/556/2018 z dnia 17 października 2018 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowy Dwór Wejherowski i Bieszkowice w Gminie Wejherowo;
- Nr XLVIII/555/2018 z dnia 17 października 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo;
- Nr IV/26/2018 z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kąpino w Gminie Wejherowo;
- Nr IV/9/2018 z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Wejherowo w obrębie Bieszkowice;

- Nr IV/10/2018 z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo;
- Nr VI/49/2019 z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gowina w Gminie Wejherowo;
- Nr VIII/79/2019 z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo, w rejonie skrzyżowania ul. Wejherowskiej i Kwiatowej;
- Nr VIII/80/2019 z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Warszkowo w Gminie Wejherowo, na obszarze działek nr 53/1, 81/22, 81/23 i 81/24;
- Nr VIII/78/2019 z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łężyce w gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż Al. Parku Krajobrazowego;
- Nr IX/101/2019 z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w Gminie Wejherowo;
- Nr IX/100/2019 z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo, na obszarze działek nr 84/178 i 84/179;
- Nr X/119/2019 z dnia 4 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Warszkowo w Gminie Wejherowo, na obszarze działki nr 59/4;
- Nr X/120/2019 z dnia 4 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gościcino - Kolonia w Gminie Wejherowo;
- Nr XI/134/2019 z dnia 16 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w gminie Wejherowo, na obszarze działek nr 683, 690/6 i 690/24;
- Nr XI/135/2019 z dnia 16 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym pomiędzy ulicą Słoneczną i ulicą Szkolną;
- Nr XIII/150/2019 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Zbychowo w Gminie Wejherowo;
- Nr XIII/151/2019 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bolszewo-Park w Gminie Wejherowo, na obszarze działek nr 245/3, 245/4, 246/2;
- Nr XIV/165/2019 z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo, na obszarze pomiędzy ul. Strażacką i rzeką Bolszewką;

- Nr XV/178/2020 z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej;
- Nr XVIII/223/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo;
- Nr XIX/236/2020 z dnia 16 września 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąpino, na obszarze działek nr 8/74, 8/78, 8/76, 8/77, 8/78, 8/79;
- Nr XIX/235/2020 z dnia 16 września 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo;
- Nr XX/254/2020 z dnia 4 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym na północ od jeziora Zawiad pomiędzy ulicą Słoneczną i granicą obrębu Sopieszyno.

Zabudowa w poszczególnych osadach rozwija się sposób zróżnicowany, m.in. pod względem charakteru zabudowy, czy intensywności zabudowy. Różnice te najbardziej dostrzegalne są pomiędzy Bolszewem, Gościcinem a pozostałymi miejscowościami. W związku z powyższym w tabelach zbilansowano tereny odnosząc się do obowiązujących planów miejscowych. W przedstawionym bilansie zobrazowano potencjalne tereny inwestycyjne, dzieląc je zgodnie z przypisaną funkcją w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie. Należy podkreślić, że w opracowaniu zastosowano oznaczenia tożsame z symbolami zapisanymi w poszczególnych miejscowych planach.

Poniższa tabela nr 12 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Wejherowo w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- w celu określenia powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji policzono powierzchnię terenu brutto i wynik przemnożono razy: średni procent powierzchni zabudowy, ilość kondygnacji nadziemnych, oraz współczynnik 70% (zakłada się, że powierzchnia użytkowa stanowi 70% powierzchni zabudowy); przyjęte parametry dla konkretnych terenów przedstawiono w tabelce nr 12;
- wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie.

Tabela nr 12. Bilans terenów przeznaczonych pod budowę wynikające z obowiązujących mpzp

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Wejherowo	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod budowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp</b>	<b>2570,30</b>	<b>13,23%</b>					
<b>MPZP dla fragmentu wsi Bieszkowice na obszarze położonym na północ od jeziora Zawiad pomiędzy ulicą Stoneczną i granicą obrębu Sopieszyno z 2020 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1,69	0,009%	20%	3 380,00	1,5	70%	3 549,00
tereny zabudowy letniskowej ML	6,71	0,035%	20%	13 420,00	1,5	70%	14 091,00
teren zabudowy usługowej UT/US	0,47	0,002%	5%	235,00	1,5	70%	246,75
teren zabudowy zagrodowej	0,68	0,004%	20%	1 360,00	1,5	70%	1 428,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Kąpino, dz. 8/74, 8/75, 8/76, 8/77, 8/78, 8/79 z 2020 r.</b>							
teren zabudowy usługowej UK	0,60	0,003%	30%	1 800,00	1	70%	1 260,00
teren zieleni oraz usług Z,U	2,50	0,013%	5%	1 250,00	1	70%	875,00
<b>zmiana MPZP dla fragmentu wsi Gościcino na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej z 2020 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej MN	4,01	0,021%	20%	8 020,00	1,5	70%	8 421,00
<b>MPZP dla fragmentu Gościcina "Przy granicy" z 2020 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej M,U	14,86	0,077%	35%	52 010,00	2	70%	72 814,00
<b>MPZP dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo z 2020 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,	2,72	0,01%	25%	6 800,00	1,5	70%	7 140,00
tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej MN,ML	25,89	0,13%	20%	51 780,00	1,5	70%	54 369,00
tereny zabudowy rekreacyjnej ML	5,95	0,03%	20%	11 900,00	1,5	70%	12 495,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i usługowej MN,U; MN,ML,U; MN,ML,UT; MN,US; RM,MN,U	57,49	0,30%	25%	143 725,00	1,5	70%	150 911,25
tereny zabudowy zagrodowej RM	19,30	0,10%	10%	19 300,00	1,5	70%	20 265,00
tereny zabudowy zagrodowej i usługowej RM,U	1,72	0,01%	30%	5 160,00	1,5	70%	5 418,00
tereny zabudowy usługowej U, UT, US, US,ZP	3,25	0,02%	30%	9 750,00	1,5	70%	10 237,50
tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P,U; P,U,RM	6,69	0,03%	10%	6 690,00	1	70%	4 683,00

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Wejherowo	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>MPZP dla fragmentu Gościcina - dz. 683, 690/6, 690/24 z 2019 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	3,23	0,017%	30%	9 690,00	1,5	70%	10 174,50
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	0,38	0,002%	40%	1 520,00	1,5	70%	1 596,00
<b>MPZP Gościcino - Kolonia z 2019 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej MN, MW	22,20	0,11%	25%	55 500,00	2	70%	77 700,00
tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU, MN,U	9,52	0,05%	25%	23 800,00	2	70%	33 320,00
tereny zabudowy usługowej U, US, KS,U	5,48	0,03%	15%	8 220,00	1,5	70%	8 631,00
<b>MPZP fragmentu wsi Warszkowo - dz. nr 594 z 2019 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U	2,67	0,014%	15%	4 005,00	1,5	70%	4 205,25
<b>MPZP dla fragmentu wsi Gowino - dz. nr 84/178, 84/179 z 2019 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowa U/MN	0,35	0,00%	40%	1 400,00	1,5	70%	1 470,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Góra z 2019 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1,90	0,01%	20%	3 800,00	1,5	70%	3 990,00
tereny zabudowy zagrodowej RM	0,67	0,00%	30%	2 010,00	1,5	70%	2 110,50
<b>MPZP dla fragmentu wsi Łężyce położonym wzdłuż Al. Parku Krajobrazowego z 2019 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U	0,54	0,00%	30%	1 620,00	2	70%	2 268,00
tereny usług U	4,06	0,02%	40%	16 240,00	2	70%	22 736,00
tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P/U	27,38	0,14%	50%	136 900,00	1	70%	95 830,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Bolszewo na obszarze pomiędzy ul. Strażacką i rzeką Bolszewką z 2019 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej MN; MN,MW	8,77	0,05%	50%	43 850,00	2	70%	61 390,00
tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową U,MN	1,11	0,01%	50%	5 550,00	1,5	70%	5 827,50
tereny zabudowy usługowej U	1,22	0,01%	60%	7 320,00	2	70%	10 248,00
tereny zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	3,25	0,02%	70%	22 750,00	1	70%	15 925,00

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Wejherowo	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>MPZP dla fragmentu wsi Warszkowo - dz. nr 53/1, 81/22, 81/23, 81/24 z 2019 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U	0,62	0,00%	20%	1 240,00	1,5	70%	1 302,00
tereny zabudowy zagrodowej lub usługowej RM/U	0,05	0,00%	30%	150,00	1,5	70%	157,50
<b>MPZP dla fragmentu wsi Sopieszyno w rejonie skrzyżowania ul. Wejherowskiej i Kwiatowej z 2019 r.</b>							
tereny zabudowy usługowej UK	0,26	0,00%	50%	1 300,00	1,5	70%	1 365,00
tereny zabudowy mieszkaniowej z usługową MN,U	0,20	0,00%	50%	1 000,00	1,5	70%	1 050,00
<b>MPZP dla fragmentu Gowina z 2019 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U	0,42	0,00%	50%	2 100,00	1,5	70%	2 205,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Gowino z 2019 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	92,26	0,48%	35%	322 910,00	1,5	70%	339 055,50
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej MN,U; RM,MN,U	22,40	0,12%	40%	89 600,00	1,5	70%	94 080,00
<b>MPZP dla fragmentu w obrębie Bieszkowice z 2018 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług MN,UT	0,11	0,001%	30%	330,00	1,5	70%	346,50
<b>MPZP dla wsi Kąpino z 2018 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	57,22	0,295%	20%	114 440,00	1,5	70%	120 162,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U	12,92	0,067%	25%	32 300,00	1,5	70%	33 915,00
tereny zabudowy usługowej U, Uk, US, ZP/US	3,54	0,018%	25%	8 850,00	2	70%	12 390,00
<b>MPZP dla fragmentu Gościcina "Przy granicy" z 2018 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1,70	0,009%	20%	3 400,00	1,5	70%	3 570,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług MN,U	29,72	0,153%	25%	74 300,00	1,5	70%	78 015,00
tereny zabudowy zagrodowej RM	12,53	0,065%	10%	12 530,00	1	70%	8 771,00
tereny zabudowy zagrodowej oraz usług RM,U	1,32	0,007%	30%	3 960,00	1,5	70%	4 158,00
tereny zabudowy usługowej U	1,18	0,006%	70%	8 260,00	1	70%	5 782,00
tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej P/U	43,63	0,225%	55%	239 965,00	1	70%	167 975,50

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Wejherowo	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>MPZP fragmentów wsi Nowy Dwór Wejherowski i Bieszkowice z 2018 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	24,11	0,124%	30%	72 330,00	1,5	70%	75 946,50
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej MN,U, RM,MN,U	37,44	0,193%	30%	112 320,00	1,5	70%	117 936,00
tereny zabudowy usługowej U	0,59	0,003%	50%	2 950,00	1	70%	2 065,00
<b>MPZP dla fragmentu Bolszewa oraz fragmentu Kapina z 2018 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej M/u, MN/U	3,71	0,02%	60%	22 260,00	1	70%	15 582,00
<b>MPZP dla fragmantu wsi Nowy Dwór Wejherowski - dz. nr 290/4, 290/5 z 2018 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,27	0,0014%	25%	675,00	1,5	70%	708,75
<b>MPZP dla fragmentu wsi Pętkowice na obszarze pola golfowego z 2018 r.</b>							
tereny zabudowy usługowej UT	1,24	0,006%	20%	2 480,00	1,5	70%	2 604,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Bolszewo "Osiedle za rzeką" z 2018 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	6,12	0,032%	15%	9 180,00	1,5	70%	9 639,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej MN,U; MN,MW,U; ZP,MN,U	64,57	0,332%	30%	193 710,00	1,5	70%	203 395,50
tereny zabudowy usługowej U, UO	2,58	0,013%	40%	10 320,00	1,5	70%	10 836,00
tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej P,U	1,46	0,008%	60%	8 760,00	1	70%	6 132,00
<b>zmiana MPZP dla fragmentu wsi Gościcina z 2018 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	68,15	0,351%	40%	272 600,00	1,5	70%	286 230,00
tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej MN/U, MN,U/MW,U, U,MN	21,34	0,110%	40%	85 360,00	1,5	70%	89 628,00
tereny zabudowy zagrodowej RM	6,77	0,035%	40%	27 080,00	1,5	70%	28 434,00
tereny zabudowy zagrodowej i usługowej RM/U	2,69	0,014%	40%	10 760,00	1,5	70%	11 298,00
tereny zabudowy usługowej UO	1,85	0,010%	40%	7 400,00	2	70%	10 360,00
tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej P/U	2,26	0,012%	60%	13 560,00	1	70%	9 492,00



tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Wejherowo	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>MPZP dla fragmentu wsi Gościcina "Przy granicy" z 2018 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, MN/U, U/MW/O, U/MW, U,MN	58,09	0,299%	50%	290 450,00	1,5	70%	304 972,50
teren siedliska rolniczego, zabudowa zagrodowa RM	0,16	0,001%	40%	640,00	1,5	70%	672,00
teren zabudowy produkcyjnej i przemysłowej i zabudowy usługowej P/U	16,39	0,084%	70%	114 730,00	1	70%	80 311,00
<b>MPZP dla południowego fragmentu wsi Gościcino, na obszarze pomiędzy linią kolejową i ulicą Słoneczną z 2018 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	61,65	0,317%	35%	215 775,00	1,5	70%	226 563,75
tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej MN,U; RM,MN,U	17,94	0,092%	50%	89 700,00	1	70%	62 790,00
tereny zabudowy usługowej U, U,KS	1,08	0,006%	60%	6 480,00	1	70%	4 536,00
<b>zmiana MPZP dla wsi Orle z 2018 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych MN/UT	0,74	0,00%	30%	2 220,00	1,5	70%	2 331,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Góra z 2018 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej MN	9,48	0,05%	25%	23 700,00	1,5	70%	24 885,00
teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej MN,U, U,MN,MW, ZP,MN,U	4,87	0,03%	25%	12 175,00	1,5	70%	12 783,75
teren zabudowy zagrodowej RM	0,46	0,00%	25%	1 150,00	1,5	70%	1 207,50
teren zabudowy usługowej UO, US/ZP	3,09	0,02%	20%	6 180,00	1	70%	4 326,00
<b>zmiana MPZP fragmentu wsi Bolszewo "Osiedle za rzeką" z 2017 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej MN	5,26	0,0271%	20%	10 520,00	2,5	70%	18 410,00
tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej M,U, U,M	2,76	0,0142%	30%	8 280,00	2	70%	11 592,00
<b>zmiana MPZP Góra - Paradyż z 2017 r.</b>							
teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji rolnej R,RM,RU	1,19	0,006%	40%	4 760,00	1,5	70%	4 998,00

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Wejherowo	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>MPZP dla fragmentu wsi Gowino (Gowino IV) z 2016 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U, MN,U1, PG,MN,U1	32,60	0,1679%	40%	130 400,00	1,5	70%	136 920,00
teren zabudowy zagrodowej, obsługi produkcji i zabudowy usługowej RM,RU,U	0,94	0,0048%	40%	3 760,00	1,5	70%	3 948,00
<b>MPZP Bolszewo - Park z 2016 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej M,U	0,77	0,004%	25%	1 925,00	1,5	70%	2 021,25
tereny zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej U,ZP	5,96	0,031%	10%	5 960,00	2	70%	8 344,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Sopieszyno w rejonie ul. Długiej, Sosnowej i Leśnej z 2016 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	15,49	0,080%	25%	38 725,00	1,5	70%	40 661,25
teren zabudowy zagrodowej RM	0,85	0,004%	30%	2 550,00	1,5	70%	2 677,50
<b>MPZP dla fragmentu wsi Kniewo i Zamostne na obszarze ograniczonym linią kolejową, Aleją Lipową i terenem z rzeką Redą z 2016 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,85	0,004%	30%	2 550,00	1,5	70%	2 677,50
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	0,37	0,002%	30%	1 110,00	1,5	70%	1 165,50
tereny zabudowy usługowej U, US	0,46	0,002%	35%	1 610,00	1	70%	1 127,00
tereny zabudowy zagrodowej RM	0,65	0,003%	30%	1 950,00	1,5	70%	2 047,50
<b>MPZP fragmentu wsi Kniewo i Góra na obszarze położonym po północno-zachodniej stronie jeziora Orle z 2016 r.</b>							
teren usług sportu i rekreacji US	0,60	0,00%	2%	120,00	1	70%	84,00
<b>MPZP fragmentu wsi Orle i Góra na obszarze położonym po południowo-wschodniej stronie jeziora Orle z 2016 r.</b>							
teren sportu i rekreacji US	1,21	0,01%	1%	121,00	1	70%	84,70
<b>MPZP dla fragmentu Bolszewa oraz fragmentu Kąpina z 2016 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej: MN,U; M,U1; M,U;	168,71	0,87%	30%	506 130,00	2	70%	708 582,00
teren zabudowy produkcyjnej i usługowej P,U	8,15	0,04%	80%	65 200,00	1	70%	45 640,00
teren zabudowy usługowej U, U1, U2	2,19	0,01%	50%	10 950,00	2	70%	15 330,00
teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji rolnej RM,RU	2,10	0,01%	40%	8 400,00	1,5	70%	8 820,00

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Wejherowo	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>MPZP dla wsi Orle z 2016 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	93,28	0,480%	25%	233 200,00	1,5	70%	244 860,00
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U, MN/UT	44,83	0,231%	35%	156 905,00	1,5	70%	164 750,25
tereny zabudowy usługowej U, UO, US, UK	2,94	0,015%	35%	10 290,00	2	70%	14 406,00
teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U/P	5,75	0,030%	40%	23 000,00	2	70%	32 200,00
teren zabudowy zagrodowej RM	1,81	0,009%	20%	3 620,00	1,5	70%	3 801,00
<b>MPZP Góra - Paradyż z 2015 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U; MN,U1	55,66	0,287%	30%	166 980,00	1,5	70%	175 329,00
tereny zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji R, RM, RU	1,70	0,009%	40%	6 800,00	2	70%	9 520,00
tereny zabudowy usługowej KK, KS, U	0,30	0,002%	50%	1 500,00	1,5	70%	1 575,00
tereny zabudowy produkcyjnej oraz usługowej P, U	5,64	0,029%	50%	28 200,00	1	70%	19 740,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Reszki z 2015 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej MN,U, RM	11,62	0,06%	25%	29 050,00	1,5	70%	30 502,50
tereny zabudowy usługowej	0,02	0,00%	20%	40,00	2	70%	56,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Warszkowo z 2015 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	11,69	0,060%	20%	23 380,00	1,5	70%	24 549,00
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU, MN, UT	5,31	0,027%	20%	10 620,00	1,5	70%	11 151,00
teren zabudowy zagrodowej RM	42,73	0,220%	10%	42 730,00	1,5	70%	44 866,50
tereny zabudowy zagrodowej i usługowej RM, U	3,59	0,018%	30%	10 770,00	1,5	70%	11 308,50
<b>MPZP dla fragmentu wsi Sopieszyno "Sopieszyno - Wybudowanie" z 2015 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U	2,21	0,0114%	30%	6 630,00	1,5	70%	6 961,50
<b>zmiana MPZP fragmentu wsi Bolszewo "Osiedle za rzeką" z 2015 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej MW, MN, U	1,51	0,01%	30%	4 530,00	3	70%	9 513,00

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Wejherowo	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>MPZP dla fragmentu Gowina z 2014 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	64,41	0,33%	20%	128 820,00	1,5	70%	135 261,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U	16,11	0,08%	20%	32 220,00	1,5	70%	33 831,00
tereny zabudowy usługowej U	9,20	0,05%	20%	18 400,00	2	70%	25 760,00
tereny zabudowy zagrodowej RM	51,48	0,27%	15%	77 220,00	1,5	70%	81 081,00
tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej P,U	4,14	0,02%	20%	8 280,00	1,5	70%	8 694,00
<b>MPZP dla wsi Ustarbowo z 2014 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej MN,ML	6,27	0,03%	20%	12 540,00	2	70%	17 556,00
tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej MN/U	9,95	0,05%	20%	19 900,00	2	70%	27 860,00
tereny zabudowy usługowej, U,UT	2,90	0,01%	20%	5 800,00	2	70%	8 120,00
<b>MPZP dla miejscowości Gniewowo z 2014 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	54,79	0,282%	25%	136 975,00	1,5	70%	143 823,75
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU, U/MN	23,59	0,121%	45%	106 155,00	1,5	70%	111 462,75
tereny zabudowy usługowej U, UT	5,28	0,027%	40%	21 120,00	1,5	70%	22 176,00
tereny zabudowy zagrodowej RM	7,94	0,041%	20%	15 880,00	1,5	70%	16 674,00
tereny usług produkcji w gospodarstwach ogrodnich RU	14,94	0,077%	30%	44 820,00	1,5	70%	47 061,00
<b>zmiana MPZP dla fragmentu miejscowości Bieszkowice z 2014 r.</b>							
teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej U,MN	0,28	0,001%	25%	700,00	1,5	70%	735,00
tereny zabudowy usługowej U	1,81	0,009%	25%	4 525,00	1,5	70%	4 751,25
<b>MPZP dla fragmentu miejscowości Sopieszyno z 2014 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	14,70	0,08%	20%	29 400,00	1,5	70%	30 870,00
tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej MN,U, RM,MN,U	10,94	0,06%	30%	32 820,00	1,5	70%	34 461,00
<b>zmiana MPZP dla fragmentu wsi Gowino z 2014 r</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej MN, MW/MN	78,46	0,404%	25%	196 150,00	1,5	70%	205 957,50
tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej: U,UH,UT,UA/MW; U,P,UH,UA,/MN,UT; U,MN; MN,U; RM,MN,U	26,58	0,137%	40%	106 320,00	1,5	70%	111 636,00

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Wejherowo	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>zmiana MPZP dla fragmentu wsi Sopieszyno z 2014 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U	2,11	0,01%	25%	5 275,00	2	70%	7 385,00
<b>zmiana MPZP dla fragmentu wsi Sopieszyno "Sopieszyno - Wybudowanie" z 2014 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	13,74	0,0707%	30%	41 220,00	1,5	70%	43 281,00
tereny zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji RM,RU	1,66	0,0085%	40%	6 640,00	1	70%	4 648,00
<b>zmiana MPZP dla fragmentu Sopieszyna z 2014 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	25,77	0,13%	30%	77 310,00	1,5	70%	81 175,50
teren zabudowy zagrodowej RM	2,47	0,01%	40%	9 880,00	1	70%	6 916,00
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	6,96	0,04%	30%	20 880,00	1,5	70%	21 924,00
<b>MPZP dla fragmentu położonego w obrębie Góra i obrębie Zamostne z 2014 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1,57	0,01%	20%	3 140,00	1,5	70%	3 297,00
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej MN/U	0,66	0,00%	25%	1 650,00	1,5	70%	1 732,50
<b>zmiana MPZP dla fragmentu Gościcina - "Gościcino-Cicha" z 2013 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	4,40	0,02%	20%	8 800,00	1,5	70%	9 240,00
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U	0,06	0,00%	20%	120,00	1,5	70%	126,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Kniewo oraz fragmentu wsi Zamostne z 2012 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	17,93	0,09%	35%	62 755,00	1,5	70%	65 892,75
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U; RM,MN,U; MN/US; US/UT,MN	10,35	0,05%	40%	41 400,00	1,5	70%	43 470,00
tereny zabudowy zagrodowej RM	9,31	0,05%	5%	4 655,00	1,5	70%	4 887,75
teren zabudowy usługowej UK,UA,UT	1,56	0,01%	60%	9 360,00	2	70%	13 104,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Gościcino z 2012 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	12,87	0,07%	30%	38 610,00	1,5	70%	40 540,50

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Wejherowo	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>zmiana MPZP dla fragmentu wsi Bieszkowice - "Bieszkowice - Centrum" z 2011 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej Mn,UT	19,63	0,10%	30%	58 890,00	1,5	70%	61 834,50
teren zabudowy zagrodowej	1,01	0,01%	30%	3 030,00	1,5	70%	3 181,50
<b>MPZP fragmentu wsi Bolszewo dla terenu obejmującego obszar pomiędzy ulicami Strażacką, Leśną, Zamostną i Broniewskiego oraz działkę nr 694 z 2011 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej MN,U, M,U	36,19	0,19%	30%	108 570,00	1,5	70%	113 998,50
teren usług oświaty i sportu UO	2,95	0,02%	30%	8 850,00	3	70%	18 585,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi z 2011 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, MN,G, MN1	13,54	0,07%	25%	33 850,00	1,5	70%	35 542,50
teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej MN,U; UK,MN; MN,UA;	1,14	0,01%	30%	3 420,00	1,5	70%	3 591,00
teren zabudowy usług oświaty UO	1,24	0,01%	40%	4 960,00	2	70%	6 944,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Sopieszyno z 2011 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	29,13	0,15%	25%	72 825,00	1,5	70%	76 466,25
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	12,50	0,06%	50%	62 500,00	1,5	70%	65 625,00
teren zabudowy usługowej U, UT	5,14	0,03%	30%	15 420,00	1	70%	10 794,00
teren zabudowy zagrodowej RM	3,97	0,02%	40%	15 880,00	1	70%	11 116,00
<b>zmiana MPZP dla fragmentu wsi Nowy Dwór Wejherowski oraz fragmentu wsi Sopieszyno pod trasę gazociągu DN 700 wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej z 2011 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej MN	0,43	0,00%	25%	1 075,00	2,5	70%	1 881,25
teren zabudowy zagrodowej RM	0,03	0,00%	30%	90,00	1,5	70%	94,50
<b>zmiana MPZP dla fragmentu wsi Sopieszyno "Sopieszyno - Wybudowanie" z 2010 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej MN	14,48	0,07%	30%	43 440,00	1,5	70%	45 612,00
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN,U	3,58	0,02%	50%	17 900,00	1,5	70%	18 795,00
teren siedliska rolniczego, zabudowa usług, produkcji TM,U,P	1,29	0,01%	40%	5 160,00	1,5	70%	5 418,00
<b>zmiana MPZP dla fragmentu wsi Gościcino i Bolszewo "Dolina Bolszewki" z 2009 r.</b>							
teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej U,M	1,41	0,01%	40%	5 640,00	3	70%	11 844,00

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Wejherowo	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>MPZP dla wsi Łężyce dla obszaru Eko Doliny z 2009 r.</b>							
teren zabudowy produkcyjnej oraz usługowej oraz infrastruktury technicznej E/K/O/C/P/U; P/U	104,12	0,54%	30%	312 360,00	1	70%	218 652,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Bolszewo - dz. nr 778/2, 778/1, 778/3, 779/1 z 2009 r.</b>							
teren zabudowy produkcyjnej oraz usługowej P/U	1,52	0,01%	80%	12 160,00	1	70%	8 512,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako "Gościcino za cmentarzem" z 2008 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1,52	0,01%	30%	4 560,00	1,5	70%	4 788,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Gowino z 2008r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	20,59	0,11%	30%	61 770,00	1,5	70%	64 858,50
tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej MN,U	1,97	0,01%	30%	5 910,00	1,5	70%	6 205,50
teren zabudowy zagrodowej	2,14	0,01%	3%	642,00	1,5	70%	674,10
teren zabudowy zagrodowej, usług i produkcji RM,U,P	1,25	0,01%	30%	3 750,00	1,5	70%	3 937,50
<b>MPZP dla fragmentu wsi Zbychowo z 2008 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	6,64	0,03%	30%	19 920,00	1,5	70%	20 916,00
tereny zabudowy mieszkaniowej i usług MN,UT; U,MN	31,66	0,16%	30%	94 980,00	1,5	70%	99 729,00
teren siedliska rolniczego i usług RM,UT	8,03	0,04%	30%	24 090,00	1,5	70%	25 294,50
<b>MPZP dla fragmentu wsi Gościcino jako "Gościcino Cicha" z 2008 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	23,97	0,12%	20%	47 940,00	1,5	70%	50 337,00
teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej MN,U	3,69	0,02%	30%	11 070,00	1,5	70%	11 623,50
teren siedliska rolniczego z usługami i produkcją RM,U,P	0,66	0,00%	30%	1 980,00	1,5	70%	2 079,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Nowy Dwór Wejherowski z 2007 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	6,89	0,04%	25%	17 225,00	1,5	70%	18 086,25
teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej MN/U	1,24	0,01%	30%	3 720,00	1,5	70%	3 906,00
teren zabudowy zagrodowej RM	1,10	0,01%	30%	3 300,00	1,5	70%	3 465,00

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Wejherowo	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>MPZP dla fragmentu gminy Wejherowo w obrębie Bieszkowice z 2007 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej MN	13,12	0,07%	30%	39 360,00	1,5	70%	41 328,00
teren zabudowy mieszkaniowej i usług U/MN, MN/UT	5,98	0,03%	30%	17 940,00	1,5	70%	18 837,00
tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji R/UT, UT	17,12	0,09%	5%	8 560,00	1,5	70%	8 988,00
teren siedliska rolniczego RM	4,04	0,02%	40%	16 160,00	1,5	70%	16 968,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Gościcino i Bolszewo z 2007 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,15	0,00%	50%	750,00	1,5	70%	787,50
teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej MN/U	0,66	0,00%	45%	2 970,00	1,5	70%	3 118,50
tereny wielofunkcyjne P,U,H	7,86	0,04%	80%	62 880,00	2	70%	88 032,00
<b>MPZP fragmentu wsi Kniewo z 2007 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej MN	2,54	0,01%	30%	7 620,00	1,5	70%	8 001,00
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	1,37	0,01%	50%	6 850,00	1	70%	4 795,00
teren zabudowy zagrodowej RM	2,67	0,01%	30%	8 010,00	1,5	70%	8 410,50
teren zabudowy usługowej U	0,25	0,00%	50%	1 250,00	1	70%	875,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Bolszewo, oznaczonego jako Bolszewo "Centrum" z 2007 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	4,44	0,02%	35%	15 540,00	3	70%	32 634,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi GOWINO z 2006 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Mn	0,07	0,00%	30%	210,00	1,5	70%	220,50
<b>MPZP dla fragmentu wsi Bieszkowice - dz. nr 273/3, 273/4, 273/8, 273/9, 273/11, 273/13, 273/13, 327, 328 z 2005 r.</b>							
teren usługowo-produkcyjny P,U	3,41	0,02%	50%	17 050,00	2	70%	23 870,00
<b>MPZP dla działki nr 1/14 we wsi Zbychowo z 2005 r.</b>							
teren zabudowy usług turystyki i mieszkaniowej UT,MN	3,00	0,02%	40%	12 000,00	1,5	70%	12 600,00



tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Wejherowo	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>MPZP dotyczącego liniowego przebiegu gazociągu w/c DN 500 mm od węzła Wiczlino do miasta Redy z 2002 r.</b>							
teren mieszkalnictwa zagrodowego MR	2,09	0,01%	0%	0,00	0	70%	0,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Gowino (Gowino II) z 2002 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K	27,19	0,14%	5%	13 595,00	2,5	70%	23 791,25
<b>MPZP wsi Kąpino z 2001 r.</b>							
teren zabudowy usługowej Uop, US,UT, UT,U, UZ	106,48	0,55%	5%	53 240,00	1,5	70%	55 902,00
<b>MPZP dla fragmentu wsi Gościcino z 2002 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej i funkcji usługowej MN,U	4,33	0,02%	50%	21 650,00	1,5	70%	22 732,50

\*wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 35m<sup>2</sup>/1os.

Tabela nr 13. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i mieszkańców, na terenach, dla których obowiązują mpzp

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 105m2	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp				
tereny zabudowy mieszkaniowej	1622,56	4 872 086,98	24360	73081
tereny zabudowy usługowej	819,47	2 537 457,83	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej	128,30	436 374,75	-	-

#### 5. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW W ISTNIEJĄCYCH STRUKTURACH PRZESTRZENNYCH GMINY ORAZ WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (art.10 ust. 5 pkt 4)

Dokonując porównania maksymalnego zapotrzebowania w skali gminy na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących strukturach przestrzennych gminy oraz obszarami wynikającymi z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art.10 ust.5. Pkt 4), przeprowadzono analizy w perspektywie 10, 20 i 30 lat oraz wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę.

Do prawidłowego obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną przyjęto wskaźniki wzrostu zapotrzebowania danej funkcji, uwzględniając przy tym przyrost ludności oraz przyrost powierzchni budynków mieszkalnych i budynków wykorzystywanych do działalności gospodarczej. Metoda obliczenia zapotrzebowania na poszczególne funkcje została opisana w rozdziałach 1.1-1.3.

#### W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 10 LAT:

Tabela nr 14a. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	551000,00	551000,00	551000,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	468737,85	67503,80	56912,80
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	4872086,98	2537457,83	436374,75
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-4789824,83</b>	<b>-2053961,63</b>	<b>57712,45</b>

Ujemny wynik porównania dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 10 lat, nie ma możliwości wyznaczenia w studium 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.

Natomiast dodatni wynik porównania w zakresie terenów zabudowy produkcyjnej oznacza, iż istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę w studium pod tą funkcję, poza terenami branyymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Wskazane w powyższej tabeli wartości powierzchni użytkowej zabudowy wyrażonej w m<sup>2</sup>, wyznaczając tereny w dokumencie Studium, należy przeliczyć na powierzchnię terenu inwestycji poszczególnych terenów elementarnych, tj. uwzględnić maksymalną powierzchnię zabudowy wyznaczoną w studium oraz wskaźnik powierzchni użytkowej zastosowany na potrzeby niniejszego opracowania [powierzchnia użytkowa / wskaźnik powierzchni zabudowy użytkowej / wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy wyznaczony w Studium / liczba kondygnacji]. Zgodnie z powyższym, w perspektywie następnych 20 lat, istnieje możliwość wyznaczenia:

- 137 410,60 m<sup>2</sup> (13,74 ha) nowych terenów zabudowy produkcyjnej (57 712,45 m<sup>2</sup> / 0,7 / 0,6 / 1).

**W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 20 LAT:****Tabela nr 14b. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów**

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
<b>maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)</b>	<b>1102000,00</b>	<b>928000,00</b>	<b>928000,00</b>
<b>tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):</b>	468737,85	67503,80	56912,80
<b>tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)</b>	4872086,98	2537457,83	436374,75
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-4238824,83</b>	<b>-1676961,63</b>	<b>434712,45</b>

Wynik negatywny dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Istniejące obszary inwestycyjne w gminie Wejherowo są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę: mieszkaniową i usługową, na kolejne 20 lat. Natomiast dodatni wynik porównania w zakresie terenów zabudowy produkcyjnej oznacza, iż istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę w studium pod tą funkcję, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Wskazane w powyższej tabeli wartości powierzchni użytkowej zabudowy wyrażonej w m<sup>2</sup>, wyznaczając tereny w dokumencie Studium, należy przeliczyć na powierzchnię terenu inwestycji poszczególnych terenów elementarnych, tj. uwzględnić maksymalną powierzchnię zabudowy wyznaczoną w studium oraz wskaźnik powierzchni użytkowej zastosowany na potrzeby niniejszego opracowania [powierzchnia użytkowa / wskaźnik powierzchni zabudowy użytkowej / wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy wyznaczony w Studium / liczba kondygnacji]. Zgodnie z powyższym, w perspektywie następnych 20 lat, istnieje możliwość wyznaczenia:

– 1 035 029,64 m<sup>2</sup> (103,5 ha) nowych terenów zabudowy produkcyjnej (434 712,45 m<sup>2</sup> / 0,7 / 0,6 / 1).

**W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT:****Tabela nr 14c. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów**

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
<b>maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)</b>	<b>1653000,00</b>	<b>1044000,00</b>	<b>1044000,00</b>
<b>tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10)</b>	468737,85	67503,80	56912,80
<b>tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)</b>	4872086,98	2537457,83	436374,75
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-3687824,83</b>	<b>-1560961,63</b>	<b>550712,45</b>

W perspektywie następnych 30 lat nadal częściowo mamy wynik ujemny porównania. Wynik negatywny wciąż dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Natomiast dodatni wynik porównania w zakresie terenów zabudowy produkcyjnej oznacza, iż brakuje nowych obszarów pod te funkcje.

Wskazane w powyższej tabeli wartości powierzchni użytkowej zabudowy wyrażonej w m<sup>2</sup>, wyznaczając tereny w dokumencie Studium, należy przeliczyć na powierzchnię terenu inwestycji poszczególnych terenów elementarnych, tj. uwzględnić maksymalną powierzchnię zabudowy wyznaczoną w studium oraz wskaźnik powierzchni użytkowej zastosowany na potrzeby niniejszego opracowania [powierzchnia użytkowa / wskaźnik powierzchni zabudowy użytkowej / wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy wyznaczony w Studium / liczba kondygnacji]. Zgodnie z powyższym, w perspektywie następnych 30 lat, istnieje możliwość wyznaczenia:

- 1 311 220,12 m<sup>2</sup> (131,12 ha) nowych terenów zabudowy produkcyjnej (550 712,45 m<sup>2</sup> / 0,7 / 0,6 / 1).

**W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT zwiększając o 30%:**

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, zwiększono prognozowane wyniki o 30%. Prognozowane wyniki i porównanie obrazuje tabela 14d:

**Tabela nr 14d. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów**

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	2148900,00	1357200,00	1357200,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	468737,85	67503,80	56912,80
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	4872086,98	2537457,83	436374,75
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-3191924,83</b>	<b>-1247761,63</b>	<b>863912,45</b>

W perspektywie następnych 30 lat, zwiększając prognozowane wyniki o 30% wychodzi nam wynik dodatni porównania dla zabudowy produkcyjnej. Oznacza on, że istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów w studium poza terenami branyymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę dotyczy terenów pod zabudowę produkcyjną. Brakujące ilościowe wartości zapisane w tabeli nr 14d wyrażone są w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji. Są to wartości szacunkowe.

Szczegółowa lokalizacja i wielkość nowych terenów inwestycyjnych powinna wynikać z wnikliwej analizy uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych gminy oraz po części odpowiadać na pojawiające się potrzeby i wnioski mieszkańców.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo istnieje kilka terenów, które nie zostały ujęte, w ramach zwartej jednostki ani nie sporządzono dla nich planów miejscowych. W ramach dalszych opracowań funkcjonalno-przestrzennych sugeruje się, aby obszary nowej zabudowy zlokalizowane poza tymi dwoma grupami, pokrywały się z terenami przeznaczonymi w obowiązującym studium pod zabudowę oraz wynikały z wydanych decyzji administracyjnych. Jeśli te tereny nie będą wystarczające dla zapotrzebowania na nową zabudowę można uruchamiać kolejne obszary.

Jednocześnie w perspektywie kolejnych 30 lat, zwiększając prognozowane wyniki o 30% istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie gminy Wejherowo są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową i usługową.

Wskazane w powyższej tabeli wartości powierzchni użytkowej zabudowy wyrażonej w m<sup>2</sup>, wyznaczając tereny w dokumencie Studium, należy przeliczyć na powierzchnię terenu inwestycji poszczególnych terenów elementarnych, tj. uwzględnić maksymalną powierzchnię zabudowy wyznaczoną w studium oraz wskaźnik powierzchni użytkowej zastosowany na potrzeby niniejszego opracowania [powierzchnia użytkowa / wskaźnik powierzchni zabudowy użytkowej / wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy wyznaczony w Studium / liczba kondygnacji]. Zgodnie z powyższym, w perspektywie następnych 30 lat zwiększając prognozowane wyniki o 30%, istnieje możliwość wyznaczenia:

– 2 056 934,40 m<sup>2</sup> (205,69 ha) nowych terenów zabudowy produkcyjnej (863 912,45 m<sup>2</sup> / 0,7 / 0,6 / 1).



## 6. PRAWOMOCNE DECYZJE ADMINISTRACYJNE

### DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

Rejestry decyzji warunków zabudowy na terenie gminy Wejherowo w od 2009 r. do 2019 r. zawierają łącznie 1580 pozycji. Liczba wydanych decyzjach o warunkach zabudowy na przestrzeni lat 2009-2019 w poszczególnych rocznikach jest zróżnicowana, jednak utrzymuje się na stosunkowo wysokim poziomie, w przedziale od 83 do 297. Zdecydowana większość wydawanych decyzji w okresie tych 10 lat dotyczyła zabudowy mieszkaniowej – łącznie 1176 decyzji, co stanowi prawie 75% wszystkich decyzji.

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat:

- w roku 2009 – 297 szt., w tym 232 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2010 – 83 szt., w tym 75 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2011 – 281 szt., w tym 257 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2012 – 99 szt., w tym 61 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2013 – 172 szt., w tym 132 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2014 – 175 szt., w tym 114 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2015 – 90 szt., w tym 85 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2016 – 114 szt., w tym 114 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2017 – 92 szt., w tym 56 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2018 – 80 szt., w tym 50 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2019 – 97 szt., w tym 62 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## 7. ART.10 UST. 5 PKT 5 a i b

Obszar gminy Wejherowo jest zaopatrzonej w infrastrukturę techniczną, drogową oraz społeczną w rozwiniętych jednostkach osadniczych.

W gminie Wejherowo sieć drogowo-uliczną stanowią drogi: wojewódzkie, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Przez teren gminy Wejherowo przebiega droga krajowa nr 6 relacji Szczecin - Wejherowo - Gdańsk - Pruszcz Gdański o długości na terenie gminy ok. 4,400 km. Jednak najważniejszy ruch transportowy rozkłada się na dwie drogi wojewódzkie 218 i 224, tworzące węzeł o znaczeniu regionalnym. Pierwsza z nich (nr 218) tworzy relację Gdańsk - Chwaszczyno - Wejherowo - Krokowa. Jej całkowita długość na terenie gminy Wejherowo to 13,000 km. Kolejna (nr 224) stanowi połączenie Sopieszyno - Nowa Karczma - Kartuzy - Skarszewy - Tczew. Długość drogi wojewódzkiej nr 224 na terenie gminy Wejherowo to ok. 5,200 km. Łączna długość dróg powiatowych na terenie gminy ma ok. 57,718 km długości.

Przez gminę Wejherowo przebiega linia kolejowa nr 220 Gdańsk - Stargard Szczeciński, która ma podstawowe znaczenie w skali województwa pomorskiego.

Sieć wodociągowa: Gmina Wejherowo dysponuje trzynastoma ujęciami wody: Góra 1, Reszki 3, Reszki 2, Reszki 1, Góra 2, Kąpino 1, Kąpino 1a, Łężyce 4, Łężyce 3a, Sopieszyno 2, Sopieszyno 1, Pętkowice 2, Pętkowice 1. Gmina Wejherowo jest zwodociągowana w ponad 80% w oparciu o lokalne wodociągi wiejskie i grupowe. Na terenie gminy Wejherowo miejscowości Bolszewo, Gościcino, Orle, Góra (Paradyż), Kniewo, Warszkowo, Zamostne, zaopatrzone są w system wodociągowy eksploatowany przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gdyni (woda dostarczana do mieszkańców pochodzi z ujęcia „Brzozowa”). Na pozostałym terenie gminy Wejherowo system wodociągowy eksploatowany jest przez Gminę Wejherowo, a woda jest dostarczana z ujęć: Kąpino, Łężyce, Pętkowice, Reszki i Sopieszyno. Pojedyncze siedliska znajdujące się poza obszarem zwartej zabudowy wyposażone są w ujęcia własne.

Według danych GUS na 2019 r., długość czynnej sieci rozdzielczej wynosiła ok. 296,2 km i zaopatrywała niemalże 85% mieszkańców gminy (22 524 osób). Nowa zabudowa sukcesywnie przyłączana jest do sieci wodociągowej. Do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania jest poprowadzonych łącznie 6 397 przyłączy. Za pobór, uzdatnianie i rozprowadzanie wody, a także konserwację sieci wodociągowej i jej budowę odpowiada Gmina Wiejska Wejherowo oraz Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.. Ponad 180 km wodociągów jest eksploatowanych przez Urząd Gminy, natomiast pozostała część jest własnością przedsiębiorstwa.

W zakresie gospodarki funkcjonuje Grupowa Oczyszczalnia Ścieków „DĘBOGÓRZE”, która jest zaliczana do najistotniejszych dla czystości wód Zatoki Gdańskiej obiektów. Przyjmuje ona i oczyszcza ścieki komunalne z terenu gminy (ale też innych miast tj. Gdyni, Rumi, Redy i innych mniejszych, okolicznych miejscowości). Na terenie gminy od roku 2008 znajdują się łącznie dwie oczyszczalnie ścieków o przepustowości 520 m<sup>3</sup>/dobę.

Duża część ścieków dopływa systemem kanalizacji miejskiej grawitacyjnie. Czynna sieć kanalizacyjna na terenie gminy Wejherowo ma łączną długość 214,6 km, z czego 130,3 km znajduje się w zarządzie bądź administracji gminy (dane: GUS, stan na 31.12.20219 r.). Wykonane są z rur PVC, PP, betonowych i kamionkowych.

Gmina Wejherowo jest stosunkowo dobrze skanalizowana, dzięki sukcesywnie przeprowadzanym inwestycjom mającym na celu poprawę stanu gospodarki ściekowej gminy. Według danych GUS na 2019 r., w gminie ponad 90% (24 259 osób) ogółu ludności korzystało z sieci kanalizacyjnej. Do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania było poprowadzonych łącznie 3 264 przyłączy. Z oczyszczalni korzysta ogółem 17 542 osób.

#### Długość sieci kanalizacji sanitarnej w gminie Wejherowo – stan w dniu 31.12.2019 r.

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Długość sieci kanalizacyjnej w gminie Wejherowo [km]	52,5	67,5	67,5	36,8	72,1	100,9	155,2	164,0	178,7	208,2	214,6

Dane: Bank Danych Lokalnych, GUS

Miejscowość Bolszewo posiada system kanalizacji sanitarnej, gdzie w rejonie ul. Szkolnej wybudowana jest sieć, która odprowadza ścieki do miejskiej sieci m. Wejherowa, do kanału o średnicy 300 mm. Ponadto Gościcińska Fabryka Mebli „KLOSE” posiada własną oczyszczalnię ścieków do której odprowadzane są ścieki z osiedla mieszkaniowego pracowników fabryki - Zibertowo.

Nieczystości z gospodarstw nieskanalizowanych gromadzone są w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, a następnie dowożone wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego na sieci kanalizacji sanitarnej w Gościcinie. Opracowana koncepcja odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej m. Wejherowa, a dalej kolektorem WRR do grupowej oczyszczalni w Dębogórze obejmuje swoim zasięgiem miejscowości: Bolszewo, Gościcino, Orle, Górę i Górę-Paradyż. Ścieki z gospodarstw nieskanalizowanych są także odprowadzane przy użyciu przydomowych oczyszczalni ścieków.

Baza oświatowa jest w gminie Wejherowo na dzień dzisiejszy wystarczająca.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego dla roku 2016, na terenie gminy Wejherowo funkcjonowało 6 oddziałów przedszkolnych w szkołach podstawowych, prowadzonych przez jednostki samorządu gminnego, które dysponowały łącznie 356 miejscami dla dzieci. Na szkolnictwo podstawowe natomiast składało się 6 szkół podstawowych oraz 2 gimnazja. Obecnie nadal funkcjonuje 6 oddziałów przedszkolnych w szkołach podstawowych, ale dysponują one już większą ilością miejsc dla dzieci - ogółem 508 miejscami. Po reformie edukacji, od września 2017 r., na terenie gminy Wejherowo działa 7 szkół podstawowych, z czego 6 jest prowadzonych przez jednostki samorządu gminnego, a 1 przez organizację wyznaniową.

Zgodnie z danymi Urzędu Gminy z roku szkolnego 2019/2020, do szkół podstawowych uczęszcza łącznie 3 417 uczniów, natomiast do przedszkoli 563 dzieci. W 2018 roku, według danych GUS, szkoły podstawowe dysponowały łącznie 132 oddziałami, natomiast ilość oddziałów przedszkolnych w gminie wynosiła 23. Według danych Urzędu Gminy, ogółem w gminie wiejskiej Wejherowo funkcjonuje 1 przedszkole publiczne, 6 niepublicznych oraz 1 punkt przedszkolny. Szkolnictwo ponadpodstawowe

odbywa się poza granicami gminy. Młodzież wybiera najczęściej szkoły położone w Wejherowie, Rumii, Lęborku, czy w Trójmieście.

Szkoły podstawowe w gminie Wejherowo:

- Szkoła Podstawowa im. im. Jakuba Wejhera w Górze,
- Szkoła Podstawowa im. Jana Brzechwy w Orlu,
- Samorządowa Szkoła Podstawowa im. mjr H. Sucharskiego w Gościcinie,
- Samorządowa Szkoła Podstawowa im. Alojzego Nagle w Nowym Dworze Wejherowskim,
- Samorządowa Szkoła Podstawowa im. por. Jana Penconka w Gowinie,
- Szkoła Podstawowa im. Mikołaja Kopernika w Bolszewie,
- Szkoła Podstawowa Towarzystwa Salezjańskiego im. ks. Ignacego Błażewskiego w Kniewie.

Ponadto gmina Wejherowo rozszerza swoją bazę kulturową. Na terenie gminy Wejherowo podstawową działalność kulturalną pełni Biblioteka i Centrum Kultury Wejherowo, z siedzibą główną w Gościcinie przy ul. Drzewiarza 2.

Jednostka ta posiada 3 następujące filie na terenie gminy: Filia nr 1 w Bolszewie przy ul. Reja 9, Filia nr 2 w Nowym Dworze Wejherowskim przy ul. Szkolnej 1, Filia nr 3 w Bieszkowicach przy ul. Szkolnej 2.

Zmiana statutu Samorządowej Instytucji Kultury spowodowana była koniecznością dostosowania obiektu do obowiązujących przepisów prawa, jak i do obecnej działalności Biblioteki. W chwili obecnej, Biblioteka oprócz zadań z zakresu gromadzenia, opracowywania i udostępniania materiałów bibliotecznych, prowadzi szeroką działalność w zakresie kultury. Instytucja organizuje m.in. warsztaty artystyczne, warsztaty z kultury i tradycji regionalnej, zajęcia edukacyjne, konferencje popularnonaukowe. Ponadto znajduje się tu wiata garncarska i muszla koncertowa.

Miejszem szczególnie istotnym jest bardzo dobrze wykształcona Biblioteka Publiczna Wejherowo im. Aleksandra Labudy w Bolszewie. Jest to jednostka bardzo nowoczesna. Może się ona poszczycić tym, że była pierwszą skomputeryzowaną jednostką w powiecie wejherowskim. Na wyposażeniu jednostki znajduje się sprzęt audiowizualny i 10 zestawów komputerowych, z których 6 posiada dostęp do bezpłatnej czytelni internetowej. Łączny księgozbiór filii wynosi ok. 34 tys. woluminów. Do biblioteki zapisanych jest około 3000 użytkowników, z czego ok. 2000 korzysta z niej regularnie. Biblioteka posiada także czytelnię, która umożliwi korzystanie z wszelakich czasopism i innych periodyków.

Z ramienia Biblioteki i Centrum Kultury Wejherowo działalność swoją prowadzą zespoły i sekcje: Orkiestra Dęta Gminy Wejherowo, Chór Gaudeamus, kaszubska kapela instrumentalna Kaszëbsczi Psotë, czy kapela kaszubska „Zbierańce”. Prowadzone są również różnorodne projekty kulturalne i warsztaty, tj. projekt „Kaszubskie opowieści Drzewiarza”, zajęcia rzeźbiarskie i ceramiczne, warsztaty plastyczno-malarskie, zajęcia teatralne i scenograficzne, warsztaty dziennikarskie, czy wystawy. Ponadto w gminie Wejherowo możemy znaleźć wiele zespołów artystycznych, jak choćby wyżej wspomniane działające z ramienia Biblioteki, czy Dziecięcy Zespół Regionalny „Dzieci z Góry”, Grupa Teatralna JBT przy SSP w Bolszewie i zespół kabaretowo-śpiewaczy „Zbychowianki” w Zbychowie.

Na terenie Gminy corocznie odbywa się szereg imprez o charakterze kulturalnym, organizowanych przez szkoły i rady sołeckie.

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie gminy Wejherowo funkcjonują następujące przychodnie oraz poradnie:

- Ośrodek Zdrowa NZOZ „BUKOWA”, Gościcino, ul. Wejherowska 26,
- Ośrodek Zdrowa NZOZ, Bolszewo, ul. Zamostna 3a.

Na terenie gminy nie funkcjonuje lecznictwo zamknięte. Pacjenci kierowani są głównie do Szpitala Specjalistycznego im. Floriana Ceynowy w mieście Wejherowie. Część mieszkańców Gminy Wejherowo, szczególnie zamieszkali w części zachodniej (Gowino, Ustarbowo, Sopieszyno) i południowej (Gniewowo, Zbychowo, Bieszkowice, Reszki, Nowy Dwór Wejherowski) korzysta z usług lekarzy rodzinnych w Zakładach Opieki Zdrowotnej na terenie miasta Wejherowa. Na obszarze gminy Wejherowo funkcjonują także 2 apteki.

Reasumując, na dzień opracowania bilansu baza oświatowa i opieka zdrowotna jest wystarczająca. W ramach nowych inwestycji oraz potencjalnego przyrostu liczby mieszkańców będzie istniała konieczność rozbudowania infrastruktury społecznej, w tym przedszkoli. Zakładając aktualny wzrost ludności na poziomie ok. 580 os./rok oraz fakt, że dzieci do 6 roku życia stanowią ok. 10% ludności gminy Wejherowo, co roku będzie przybywać ok. 12 dzieci w wieku przedszkolnym.

W zakresie poprawy infrastruktury komunikacyjnej planowana jest:

- rozbudowa sieci głównych dróg gminnych ze szczególnym uwzględnieniem dróg łączących poszczególne miejscowości;
- budowa ulic osiedlowych o nawierzchni asfaltowej, z płyt i kostek betonowych;
- rozbudowa chodników i ścieżek rowerowych;
- rozbudowa oświetlenia drogowego.

Strategia rozwoju gminy Wejherowo zakłada się m.in. modernizację ujęć i stacji wodociągowych, budowę sieci kanalizacji sanitarnej, działania na rzecz włączenia gminy do programu budowy szerokopasmowego internetu.

Potrzeby infrastrukturalne są w gminie wykonywane na bieżąco. Dalsze finansowanie rozbudowy sieci i budowy dróg nie będzie stanowiło problemu dla gminy Wejherowo, oczywiście przy zachowaniu etapowości działań związanych z ekspansją zabudowy.

Na powyższe inwestycje przeznaczone są przede wszystkim wydatki z budżetu gminy oraz środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych m.in. z budżetu Unii Europejskiej. Wsparcie stanowią dotacje i pożyczki z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych i innych środków zewnętrznych.

#### **8. ART.10 UST. 6**

W przypadku gminy Wejherowo potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy oraz przeznaczonych w miejscowych planach i poza nimi, nie przekraczają możliwości finansowania gminy. Obszar zwartej zabudowy wyznaczono w dużej mierze w oparciu o istniejące połączenia komunikacyjne, przez co w pierwszych latach ewentualnej intensyfikacji zabudowy, infrastruktura istniejąca jest wystarczająca i nie powinna przekroczyć możliwości finansowania przez gminę budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej.

Wszystkie działania dotyczące budowy nowych dróg i infrastruktury towarzyszącej odbywać się będą etapowo. Analizując Wieloletnią Prognozę Finansową (WPF) Gminy Wejherowo na lata 2020-2028 można wywnioskować, że takie działania są wystarczające.

Analizując tendencje budowlane z ostatnich 5 lat, wnioskować można, że gmina jest przygotowana na rozwój nowych terenów inwestycyjnych prowadzony w sposób sukcesywny, zachowując etapowość działań.

#### **9. PODSUMOWANIE**

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 z późniejszymi zmianami). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie tj. 18 listopada 2015r. ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 poz. 802 ze zm.). Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa powyższa ustawa.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie Wejherowo w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do opracowania bilansu wykorzystano przede wszystkim dane z GUSu i z Urzędu Gminy Wejherowo.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 10, 20 i 30 lat oraz dodatkowo niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp). Poprzez takie podejście uzyskano cztery wyniki bilansu w zależności od przyjętej perspektywy czasowej.

W perspektywie następnych 10 lat, wychodzący ujemny wynik porównania dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 10 lat, nie ma możliwości wyznaczenia w studium 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.

Natomiast dodatni wynik porównania w zakresie terenów zabudowy produkcyjnej oznacza, iż istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę w studium pod tą funkcję, poza terenami brnymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Kolejne symulacje na 20 i 30 lat oraz perspektywy 30 letniej zwiększonej o 30% pokazały, że brakować będzie terenów do realizacji prognozowanych funkcji produkcyjnych. W związku z powyższym istnieć będzie możliwość wyznaczenia nowych obszarów w studium poza terenami brnymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących planistycznych dokumentów.

Brakujące ilościowe wartości, zapisane w tabeli nr 14d, są wyrażone w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji. Są to wartości szacunkowe: dla zabudowy produkcyjnej – ok. 863 912,45 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z powyższymi wyliczeniami, na terenie gminy Wejherowo na najbliższe 30 lat, uwzględniające niepewność procesów rozwojowych, można wyznaczyć 205,69 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej znajdujących się poza wyznaczoną zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną.

Jednocześnie 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 m<sup>2</sup> 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 nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, poza obszarem zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Do opracowywanego bilansu sporządzono załącznik graficzny przedstawiający obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Na załączniku widać, że wyznaczony obszar przedstawia głównie zwarte jednostki osadnicze, jednakże pokazane są też istniejące tereny zagospodarowane oraz tereny, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały włączone tereny inwestycyjne wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych w gminie Wejherowo: droga krajowa, drogi wojewódzkie oraz linia kolejowa. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”.

Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych wzdłuż dróg, o których mowa powyżej, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Zważając na tendencje rozwojowe gminy Wejherowo, najbardziej predestynowane są: Gościcino, Kąpino, Gowino, Góra – z uwagi na kontynuację obecnej polityki przestrzennej gminy Wejherowo. Uwzględniając przy tym tempo rozwoju infrastruktury technicznej w tych miejscowościach, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w

pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w tych miejscowościach wydaje się być zasadne.

Jednocześnie wyznaczając nowe kierunki rozwoju gminy Wejherowo, kontynuowano częściowo zamierzenia polityki przestrzennej wyznaczone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wejherowo. Taki zabieg pozwoli zniwelować liczne procesy odszkodowawcze z tytułu zmiany przeznaczenia terenów.

Należy pamiętać, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, to dokument dalekosiężny, określający w sposób ogólny politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania. Zatem niemożliwym jest wskazanie dokładnych lokalizacji terenów inwestycyjnych. Jednocześnie w projekcie Studium należy uwzględnić istniejące i przyszłe uwarunkowania determinujące lokalizację potencjalnych terenów o funkcji produkcyjnej i usługowej. Na terenie gminy Wejherowo tymi uwarunkowaniami są głównie droga krajowa i drogi wojewódzkie.

Wyznaczając w ten sposób obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zachowano ciągłość polityki przestrzennej gminy.

Niewątpliwie, tereny znajdujące się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej powinny zostać objęte w pierwszej kolejności miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego o charakterze ochronnym, które w prawnie wiążący sposób wyłącza te tereny z zabudowy, pozwalając na realizację polityki przestrzennej gminy, bez większych skutków finansowych dla gminy.