

Projekt

z dnia 23 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOŁBASKOWO**

z dnia 31 marca 2026 r.

**w sprawie odmowy wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego ZPI 2/2025 dla
działki nr 34/2 w obrębie Stobno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2025 poz. 1153) oraz art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Kołbaskowo odmawia wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI 2/2025) obejmującego działkę nr 34/2 w obrębie Stobno, złożonego przez inwestora w dniu 8 września 2025 r.

§ 2. Uzasadnienie stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

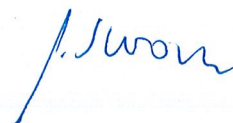
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Szeszko

Pod względem prawnym
opiniuję bez zastrzeżeń

Jerzy Adamiec
RADCA PRAWNY



Uzasadnienie

W dniu 8 września 2025 r. do Gminy Kołbaskowo wpłynął wniosek o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI 2/2025) dla działki nr 34/2, obręb Stobno. Wniosek dotyczył realizacji osiedla mieszkaniowego wraz z inwestycją uzupełniającą w postaci ujęcia wody pitnej.

Na posiedzeniach Komisji Gospodarczej we wrześniu oraz październiku, gdzie wniosek był analizowany przez członków Komisji Gospodarczej, w których uczestniczył wnioskodawca, przedstawiciele Centrum Usług Komunalnych oraz pracownicy Urzędu Gminy Kołbaskowo odpowiedzialni za planowanie przestrzenne wyczerpano temat oraz uzyskano odpowiedzi na wszystkie pytania. Na tej podstawie w dniu 27 listopada 2025 r. Komisja Gospodarcza Rady Gminy wydała opinię negatywną dotyczącą rozpoczęcia negocjacji nad ZPI 2/2025 (wynik głosowania to: 3 członków było przeciw oraz 2 wstrzymało się od głosu).

Zgodnie z art. 37ea–37eg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ZPI jako szczególna forma planu miejscowego musi być zgodny z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Planie Ogólnym. ZPI nie może naruszać ustaleń Planu Ogólnego ani go wyprzedzać w zakresie przeznaczenia terenów i kierunków zagospodarowania.

W procedowanym projekcie Planu Ogólnego Gminy Kołbaskowo teren działki 34/2 znajduje się w strefie otwartej, nieprzeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z obowiązkami wynikającymi z ustawy o planowaniu, gmina musi przestrzegać ustalonych w Planie Ogólnym wskaźników urbanistycznych, w tym limitów chłonności terenów mieszkaniowych.

Na podstawie danych przygotowanych w ramach prac nad Planem Ogólnym ustalono, że limit chłonności terenów mieszkaniowych został już osiągnięty na poziomie około 130%. Osiągnięcie tego limitu oznacza, że gmina nie może przeznaczać kolejnych obszarów pod zabudowę mieszkaniową, ponieważ prowadziłoby to do dalszego zwiększenia chłonności ponad osiągnięty limit, co pozostawałoby w sprzeczności z obowiązkami gminy oraz naruszałoby równowagę planistyczną, którą gmina jest zobowiązana zachować.

Inwestycja uzupełniająca proponowana przez inwestora, obejmująca wykonanie ujęcia wody pitnej, nie stanowi podstawy do zmiany przeznaczenia terenu w sposób sprzeczny z ustaleniami wynikającymi z projektu Planu Ogólnego oraz wskaźników urbanistycznych. Inwestycja uzupełniająca nie może legalizować zabudowy niezgodnej z kierunkami rozwoju przestrzennego gminy.

W związku z powyższym Rada Gminy Kołbaskowo postanawia odmówić wyrażenia zgody na sporządzenie ZPI 2/2025.