UCHWAŁA NR ……
RADY GMINY KOSAKOWO
z dnia …… 2026 r.

w sprawie: odmowy wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części działki nr 14/2, obręb Kosakowo oraz odcinka ulicy Liściastej w gminie Kosakowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)

Rada Gminy Kosakowo
uchwala, co następuje:

§ 1. Odmawia się wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części działki nr 14/2, obręb Kosakowo oraz odcinka ulicy Liściastej w gminie Kosakowo, w związku z wnioskiem złożonym przez Developer Invest Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Koleczkowie, w dniu 29 czerwca 2026 r., przekazanym Radzie Gminy Kosakowo przez Wójta Gminy Kosakowo pismem z dnia 30 czerwca 2026 r., znak PP.6724.5.27.2026.AJ.

§ 2. Wykonanie uchwały, w tym poinformowanie wnioskodawcy o treści niniejszej uchwały, powierza się Wójtowi Gminy Kosakowo.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Stwierdzam zgodność pod względem formalno-prawnym
/-/ Łukasz Galiński
radca prawny

UZASADNIENIE

W dniu 29 czerwca 2026 r. Developer Invest Group Sp. z o.o. Sp.k. złożyła wniosek o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części działki nr 14/2, obręb Kosakowo oraz odcinka ulicy Liściastej w gminie Kosakowo, wraz z projektem tego planu. Wniosek trafił do Rady Gminy Kosakowo za pośrednictwem Wójta Gminy Kosakowo, pismem z dnia 30 czerwca 2026 r., znak PP.6724.5.27.2026.AJ.

Wniosek i załączony do niego projekt zostały przeanalizowane, w tym zaopiniowane przez Komisję ds. Finansów i Strategii Rozwoju Rady Gminy Kosakowo (opinia z dnia 18 sierpnia 2026 r.). Ocena wypadła negatywnie. Poniżej przedstawiono okoliczności, które do niej doprowadziły.

I. Projekt jest niezgodny ze Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo (uchwała nr XCV/684/2023 z 20 czerwca 2023 r.) wiąże gminę przy sporządzaniu każdego planu miejscowego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego – wynika to wprost z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt odbiega od Studium w kilku miejscach:

- Załączony wyrys ze Studium w ogóle nie pokazuje, jaki kierunek zagospodarowania Studium przewiduje dla terenu 1MN – legenda ogranicza się do jednej kategorii, „tereny zabudowy usługowej", która na wyrysie obejmuje tylko obszar odpowiadający terenowi 1MN-UL. Bez tej informacji nie da się stwierdzić, że plan nie narusza ustaleń Studium dla połowy obszaru, którego dotyczy.
- Dla terenu 1MN projekt zakłada działki od 720 m² (zabudowa wolnostojąca) i 400 m² (segment bliźniaczy). Studium dla tej strefy (Tabela 2.2) wymaga minimum 1000 m².
- Zabudowa bliźniacza, którą projekt wprowadza dla terenów 1MN i 1MN-UL, w ogóle nie jest przewidziana w Studium dla strefy umiarkowanego rozwoju – Studium dopuszcza tam wyłącznie zabudowę wolnostojącą i wprost odradza intensywne formy zabudowy ze względu na ład przestrzenny.
- Zabudowa wielorodzinna, dopuszczona w projekcie jako funkcja uzupełniająca na terenie 1MN-UL, nie znajduje się w katalogu funkcji, jakie Studium dopuszcza dla terenów usługowych w tej strefie.
- Tam, gdzie autorzy projektu tłumaczą wprowadzane zmiany, odwołują się do starego planu z 2003 r. (uchwała nr V/16/2003), a nie do obowiązującego Studium – czyli do dokumentu, który faktycznie powinien być tu punktem odniesienia.

II. Parametry zabudowy zostały podniesione w sposób, który trudno uzasadnić samą aktualizacją starego planu

Porównanie planu z 2003 r. z projektem ZPI pokazuje wyraźny wzrost możliwości zabudowy terenu 1MN-UL:

- intensywność zabudowy rośnie z 0,4 do 0,6;
- zniknął dotychczasowy limit powierzchni zabudowy pojedynczego budynku (500 m²) – co otwiera drogę do dużych, zwartych brył wielorodzinnych;
- minimalna działka spada z 2400 m² do 1500 m², co pozwala gęściej dzielić teren;

- znikają dotychczasowe nieprzekraczalne linie zabudowy od strony lasu (wschód i południe), więc faktyczny obszar pod zabudowę się powiększa;
- dla usług i zabudowy wielorodzinnej dopuszczono 11 m wysokości, wobec 4,5 m w planie z 2003 r.

To więcej niż zwykłe „odkurzenie" planu sprzed ponad dwudziestu lat – skala tych zmian, zestawiona z rozbieżnościami wobec Studium opisanymi wyżej, wymaga od wnioskodawcy osobnego wyjaśnienia.

III. Nie widać, co gmina realnie z tego ma

Sens zintegrowanego planu inwestycyjnego polega na tym, że w zamian za większe możliwości zabudowy inwestor bierze na siebie realizację czegoś dla gminy – tu miałaby to być przebudowa odcinka ulicy Liściastej (teren 1KDD). Przy tak podniesionych parametrach zabudowy mówimy o sporej liczbie nowych mieszkań, a więc i sporym przyroście mieszkańców skupionym na 0,62 ha – co prędzej czy później odbije się na szkołach, przedszkolach i drogach w tej części Mostów.

Tymczasem z przedłożonych dokumentów nie wynika, do czego dokładnie zobowiąże się inwestor, ani czy w ogóle jest właścicielem terenu pod tę „inwestycję uzupełniającą". Załącznik nr 3 do projektu uchwały poprzestaje na ogólnikowym stwierdzeniu, że infrastruktura będzie finansowana „na podstawie umowy", bez żadnych konkretów. Na tym etapie nie da się ocenić, czy to, co gmina miałaby dostać, jest w ogóle proporcjonalne do tego, co dostaje inwestor.

IV. Stary plan z 2003 r. nadal formalnie obowiązuje

Z uzasadnienia projektu wynika wprost, że na tym terenie nadal obowiązuje plan miejscowy z 2003 r. (uchwała nr V/16/2003). Projekt uchwały nie zawiera jednak żadnego przepisu, który by go uchylał. Bez tego powstałby stan, w którym dla tego samego terenu obowiązywałyby jednocześnie dwa różne plany miejscowe.

V. Dokumentacja zawiera błędy, które nie powinny się zdarzyć

- Załącznik nr 4 do projektu uchwały jest zaadresowany do Rady Miasta Puck, a nie do Rady Gminy Kosakowo – najwyraźniej skopiowano go z dokumentacji przygotowanej wcześniej dla innej gminy.
- W karcie terenu 1KDD (§ 8 projektu uchwały) ten sam numer punktu – „16" – pojawia się dwukrotnie przy dwóch różnych ustaleniach.

Podsumowanie

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności – przede wszystkim niezgodność projektu ze Studium, brak jasności co do tego, co gmina zyskuje w zamian za zwiększone uprawnienia inwestycyjne, nierozstrzygnięty status planu z 2003 r. oraz błędy w przedłożonej dokumentacji – Rada Gminy Kosakowo, korzystając z przysługującego jej na podstawie art. 37ec ust. 1 ustawy uznania, odmawia wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w przedłożonym kształcie.

Odmowa na tym etapie nie zamyka wnioskodawcy drogi do ponownego złożenia wniosku, jeśli poprawi projekt i doprowadzi go do zgodności z obowiązującym Studium.