

Projekt

z dnia 19 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU**

z dnia 26 lutego 2026 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej między ulicami
Szeroka, Wąwozowa, Morąska w Pasłęku**

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 195 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1153 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą, w granicach działki nr 30/54, obręb ewidencyjny nr 12 – m. Pasłek (między ulicami: Szeroka, Wąwozowa, Morąska).

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pasłęka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pasłęku oraz publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (zwana dalej ustawą mieszkaniową) w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje za pośrednictwem burmistrza z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej do właściwej miejscowo rady gminy.

Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej następuje w drodze uchwały rady gminy, przy czym rada gminy, rozstrzygając sprawę, zobowiązana jest do dokonania wszechstronnej oceny planowanej inwestycji punktu widzenia interesu publicznego, ładu przestrzennego oraz uwarunkowań lokalnych.

Uchwała rady gminy podejmowana na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy mieszkaniowej, ma charakter uznaniowy. O uznaniowym charakterze tej uchwały świadczy treść przepisu i założenia ustawy mieszkaniowej, a także samodzielność gminy i przysługujące jej władztwo planistyczne. Prawidłowy pod względem formalnym wniosek nie obliguje jeszcze rady gminy do podjęcia pozytywnej uchwały w przedmiocie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Punktem wyjścia jest pełne poszanowanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Poddanie propozycji inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko brać muszą pod uwagę radni, podejmując decyzję, w formie uchwały. Zakres jej uznania wyznacza stanowisko mieszkańców oraz opinie i uzgodnienia wyspecjalizowanych organów.

Do Rady Miejskiej w Pasłęku wpłynął wniosek spółki KOMPAKT Sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą, w granicach działki nr 30/54, obręb ewidencyjny nr 12 – m. Pasłęk (między ulicami: Szeroka, Wąwozowa, Morąska).

Teren inwestycji położony jest we wschodniej części miasta Pasłęk, pomiędzy ulicami Szeroka, Wąwozowa, Morąska na działce nr 30/54, obręb 12-m. Pasłęk. Teren otoczony z dwóch stron zabudową jednorodzinną, natomiast od strony północnej i południowej znajduje się zespół zieleni nieurządzonej. Teren przeznaczony pod inwestycję jest niezagospodarowany. Dostęp do dróg publicznych jest z trzech stron (działka nr 30/40 – ul. Wąwozowa, działka nr 30/5 – ulica Morąska, działka nr 30/52 – ul. Szeroka), jednakże realizacja zjazdów odbywać się będzie z ul. Wąwozowej.

Inwestycja obejmuje realizację 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Każdy budynek jednoklatkowy, w którym wyodrębnia się maksymalnie 14 lokali mieszkalnych. Dla każdego budynku projektuje się wysokość docelową do trzech kondygnacji nadziemnych oraz jedną kondygnację podziemną. W kondygnacjach podziemnych realizowane będą hale garażowe z pomieszczeniami technicznymi (komórkami lokatorskimi) lub alternatywnie garaże indywidualne. Budynki wyposażone w windę celem przystosowania obiektu do osób niepełnosprawnych.

Na terenie działki projektuje się plac rekreacyjny, plac zabaw dla dzieci, zespoły miejsc postojowych wraz z dodatkowymi miejscami parkingowymi dla osób niepełnosprawnych. W strefie wejścia do budynku, w projektuje się wiaty lub pomieszczenia na rowery oraz wózki. Wiaty śmietnikowe projektuje się jako zewnętrzne w przewietrzanych obudowach. Na parterach projektuje się tarasy dla mieszkań, wykorzystując strop nad kondygnacją podziemną.

W dniu 14.01.2026r. został zamieszczony wniosek wraz z niezbędnymi załącznikami w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku, określając formę, miejsce i czas na składnie uwag do wniosku. Wyznaczono termin na składnie uwag do dnia 03.02.2026r.

Jednocześnie, zgodnie z art. 7 ww. ustawy, zawiadomieniem z dnia 20.01.2026r. wystąpiono do:

- 1) Powiatowa Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna w Elblągu;
- 2) Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie;
- 3) Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie;
- 4) Starosta Elbląski w Elblągu;
- 5) Geolog Wojewódzki w Olsztynie;
- 6) Geolog Powiatowy w Elblągu;

- 7) Szef Ośrodka Zamiejscowego Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Olsztynie;
- 8) Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Olsztynie;
- 9) Agencja Wywiadu w Warszawie;
- 10) Komenda Wojewódzka Policji w Olsztynie;
- 11) Wojewódzki Sztab Wojskowy w Olsztynie;
- 12) Warmińsko-Mazurski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie;
- 13) Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Olsztynie;
- 14) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu;

o zaopiniowanie złożonego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia.

W wyznaczonym terminie, właściciele nieruchomości sąsiednich zgłosili uwagi i sprzeciw wobec planowanej inwestycji. Zgłoszone stanowiska dotyczyły:

- nadmiernej intensywności i skali projektowanej zabudowy,
- zbliżenie obiektów do granic działek sąsiednich w wyniku odstępstwa od linii zabudowy, pogarszając tym samym poziom życia i interes mieszkańców mieszkających po sąsiedzku,
- negatywnego wpływu inwestycji na warunki zamieszkania sąsiednich domów jednorodzinnych,
- wzrostu uciążliwości dla mieszkańców poprzez m.in. zwiększenie natężenia ruchu, naruszenia prywatności, zwiększenie hałasu, czy zmniejszenie bezpieczeństwa w wyniku większej ilości mieszkań przewidzianych w projekcie niż w obowiązującym planie miejscowym.

W wyznaczonym terminie stanowisko zajęli także:

1. Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Olsztynie, który nie wnosi zastrzeżeń i pozytywnie opiniuje przedłożony wniosek pod względem braku kolidowania z terenami zamkniętymi resortu obrony narodowej oraz ich strefami ochronnymi;
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu, które pozytywnie opiniuje przedłożony wniosek, informując jednocześnie, że na terenie inwestycji mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki, które w przypadku przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;
3. Warmińsko - Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Olsztynie, który wniósł następujące uwagi:
 - a. plac zabaw został zaprojektowany w odległości mniejszej niż 10m od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynkach nr 8 i 10, a miejsce rekreacyjne w odległości mniejszej niż 10 m od okien budynku nr 9. Rozwiązania te nie spełniają wymagań z § 40 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b. ze względu na planowane usytuowanie budynków mieszkalnych należy zwrócić uwagę na konieczność zastosowania w wydzielanych w nich lokalach mieszkalnych takich rozwiązań projektowych (w tym odpowiedniego rozkładu pomieszczeń), które zapewnią spełnienie wymagań dotyczących minimalnego czasu nasłonecznienia pokoi - określonych w §60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r.;
4. Powiatowa Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała przedłożony wniosek, z następującymi zaleceniami:
 - a. dorysować szkic orientacyjny powiązania działki z ulicą Kopernika (drogą nr 537),
 - b. wyeliminować budynek mieszkalny nr 9, co pozwoli zbliżyć powierzchnię biologicznie czynną do poziomu 40% jak również zmieni to intensywność zabudowy zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

W przypadku organów i instytucji, które nie przekazały opinii w ciągu 21 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia, uznaje się za brak zastrzeżeń.

Teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka, przyjętego uchwałą nr VI/57/10 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 9 lipca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego nr 5, poz. 61 z dnia 17.01.2011r.), przewidujący funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określający obowiązujące linie zabudowy od ulicy Szerokiej, ulicy Morąskiej oraz wydzielenia wewnętrznego ZP (zieleni urządzonej), które mają na celu zachowanie spójnej i uporządkowanej struktury przestrzennej obszaru.

Niezgodności w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa §113 ustaleń szczegółowych ww. MPZP dla terenu oznaczonego symbolem VI.19.MW, a projektowanymi we wniosku:

1. Powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: nie więcej niż 250m² – projekt zakłada nie więcej niż 350 m²;
2. Intensywność zabudowy: maksymalnie 0,5 – projekt zakłada maksymalnie 0,9;
3. Udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: minimum 40% - projekt zakłada minimum 30%;
4. Kształt dachu: dach o nachyleniu głównych połaci do 30 stopni, obowiązuje jednolita kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów i szarości – projekt przewiduje dachy płaskie;
5. Obowiązująca linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulicy Szerokiej i ulicy Morąskiej oraz od terenu wydzielenia wewnętrznego 19/1.1.ZP – w projekcie nie wskazuje się linii zabudowy celem nie wykluczenia z zabudowy terenu wewnątrz działki (obowiązująca linia zabudowy w MPZP oznacza zabudowę wyłącznie na tej linii, z możliwością lokalizowania budynków wewnątrz działki, o ile pozwolą na to pozostałe wskaźniki zabudowy).

Planowana inwestycja zakłada realizację 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o trzech kondygnacjach nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej, przy intensywności zabudowy 0,9, a ponadto wnioskodawca wystąpił o odstępstwo od obowiązujących linii zabudowy określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wnioskowane odstępstwo od linii zabudowy, w połączeniu z parametrami planowanej inwestycji, prowadziłoby do naruszenia zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz do pogłębienia konfliktu z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną w sąsiedztwie.

Sprzeciw mieszkańców znajduje uzasadnienie w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące linie zabudowy oraz parametry zagospodarowania terenu i zabudowy pełnią funkcję ochronną wobec istniejącej zabudowy jednorodzinnej, a ich naruszenie w niniejszym przypadku nie znajduje wystarczającego uzasadnienia w świetle interesu publicznego.

Czynności burmistrza w powyższej procedurze uchwałodawczej nie mają znaczenia samoistnego, lecz stanowią składnik tej procedury i mają znaczenie formalne, przygotowawcze dla organu uchwałodawczego. To rada gminy decyduje o sposobie rozstrzygnięcia wniosku inwestora. Rada gminy nie ma obowiązku akceptować wyjątków, nawet w trybie ustawy mieszkaniowej. Kompetencja organu wykonawczego gminy, określona w art. 7 ust. 17 ustawy mieszkaniowej, polegająca na przedłożeniu radzie gminy projektu uchwały, o której mowa w ust. 4, wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień, ma wyłącznie charakter formalny, niewiążącej propozycji, którą procedować winna rada gminy w ramach przysługującego jej władztwa. To rada gminy ma wyłączną kompetencję do decydowania o sposobie rozpoznania wniosku inwestora, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby, możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niewiążące opinie i uzgodnienia organów wyspecjalizowanych oraz stanowisko społeczności lokalnej wobec inwestycji wynikające z wniesionych uwag. Podejmowanie przez radę gminy uchwał na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy mieszkaniowej zakwalifikowano w orzecznictwie sądowym do jednej z form wykonywania przez radę gminy władztwa planistycznego.