

Projekt

z dnia 13 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU**

z dnia 26 lutego 2026 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 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.), w związku z wnioskiem spółki KOMPAKT Sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji 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), która jest zgodna z ustawowymi standardami lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

§ 2. Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w granicach miejscowego planu 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.).

§ 3. Na terenie inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej lub usługowej.

**Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 4. Granice terenu inwestycji mieszkaniowej określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Dla inwestycji mieszkaniowej ustala się:

1. Minimalną powierzchnię użytkową mieszkania – 25 m²;
2. Maksymalną powierzchnię użytkową mieszkania – 95 m²;
3. Minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 5000 m²;
4. Maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 6900 m²;
5. Minimalną liczbę mieszkań – 80;
6. Maksymalną liczbę mieszkań – 140;

§ 6. 1. 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.

2. W ramach inwestycji projektuje się 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą w terenie w postaci: przyłączy niezbędnych mediów, wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc parkingowych, dojeżdż i dojazdów do budynków, miejsca gromadzenia odpadów oraz terenów zielonych i placu zabaw.

3. Planowana inwestycja i jej ukształtowanie umożliwia realizację całego zespołu jednocześnie jak również każdego z 10 budynków jako odrębny etap, tak aby docelowo stworzyć kompleks osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z pełną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem rekreacyjnym.

§ 7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, w przyległych do działki nr 30/54 pasach dróg gminnych, zlokalizowana jest infrastruktura techniczna. Działka posiada dostęp do uzbrojenia niezbędnego do realizacji inwestycji w postaci: miejskiej sieci wodociągowej Wo110, miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ks200, miejskiej sieci kanalizacji deszczowej Kd500 i sieci elektroenergetycznej.

2. Przyłącza realizowane będą na podstawie warunków technicznych określonych i wydanych przez właściwych gestorów sieci.

3. Planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do gminnych dróg publicznych: ulicy Szerokiej, ulicy Morąskiej i ulicy Wąwozowej. Dwa zjazdy na działkę nr 30/54 projektowane są z ulicy Wąwozowej.

§ 8. Zapotrzebowanie na media, miejsca postojowe, sposób zagospodarowania odpadów:

1. Zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych w ilości do 5,0 dm³/s odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej.

2. Odprowadzanie ścieków bytowych w ilości do 5,0 dm³/s odbywać się będzie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w ilości do 200 l/s odbywać się będzie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

4. Zapotrzebowanie na energię elektryczną w ilości do 425 kW odbywać się będzie poprzez sieć elektroenergetyczną nN zasilaną ze stacji transformatorowej SN/nN.

5. Zapotrzebowanie na ciepło do celów grzewczych oraz ciepłej wody użytkowej w ilości maksymalnej mocy cieplnej źródła do 80 kW na każdy budynek, odbywać się będzie poprzez pompy ciepła powietrzne, bądź instalację zasilaną gazem propan (LPG), wraz z podziemnymi zbiornikami magazynowymi, bądź ciepło systemowe.

6. W wyniku użytkowania inwestycji będą powstawać wyłącznie odpady bytowe. Zagospodarowanie odpadów odbywać się będzie na terenie inwestycji w miejscach do tego wyznaczonych w wydzielonych wiatach lub w pomieszczeniach, z możliwością ich segregacji i przekazywane do utylizacji, na podstawie umowy, wyspecjalizowanej firmie.

7. W ramach inwestycji przewiduje się stanowiska postojowe zlokalizowane w obrębie nieruchomości. Wyznacza się wskaźnik 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w tym: łącznie maksymalnie do 100 miejsc postojowych w halach garażowych lub garażach indywidualnych w kondygnacjach podziemnych, do 120 miejsc postojowych nadziemnych oraz do 10 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.

§ 9. Sposób zagospodarowania terenu, charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przeznaczenie projektowanych budynków:

1. 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.

2. 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.

3. Tereny zielone wraz z zielenią wysoką i niską projektuje się wokół budynków oraz wzdłuż dróg publicznych. Nasłonecznienie wszystkich mieszkań zgodne z obowiązującymi normami.

4. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika 4m², czyli zapotrzebowanie terenu ok. 844m² – w odległości ok. 1600m znajduje się Park Ekologiczny.

5. Projektowaną inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1000m od przystanku komunikacyjnego (ul. Ogrodowa) oraz w odległości nie większej niż 3000m od szkoły podstawowej (ul. 11-listopada), która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w licznie stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców.

§ 10. Charakterystykę zabudowy i sposób zagospodarowania terenu określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 11. Parametry techniczne budynku mieszkalnego oraz dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:

1. Ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
2. Ilość kondygnacji podziemnych – 1;
3. Wysokość zabudowy – maksymalnie 11 m ($\pm 10\%$);
4. Zewnętrzne wymiary rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnych – 23 m x 14 m ($\pm 10\%$);
5. Powierzchnia zabudowy budynku – 322 m² ($\pm 10\%$);
6. Wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9;
7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni inwestycji;
8. Powierzchnia terenu inwestycji: 15244 m²;
9. Kształt dachu – płaski;
10. Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagają przeprowadzenia procedury środowiskowej;
11. Dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
12. W trakcie eksploatacji budynki nie będą wywierać ujemnego wpływu na stan środowiska, gdyż planowane jest zastosowanie nowoczesnych instalacji, urządzeń i technologii oraz wykonanie budynków zgodnie z obowiązującymi normami w zakresie ochrony cieplnej i ochrony akustycznej. Budynki wyposażone będą we wszystkie niezbędne media oraz odprowadzenie ścieków do sieci miejskich. Uregulowana i zgodna z przepisami gospodarka odpadami. Ogrzewanie niskoemisyjnymi paliwami spełniającymi współczesne standardy środowiskowe;
13. Minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji – teren przeznaczony pod funkcję wypoczynku i rekreacji stanowić będzie nie mniej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej w całym zagospodarowaniu terenu.
14. Budynki nie będą powodowały ograniczenia nasłonecznienia światłem naturalnym istniejących zabudowań.

§ 12. Nieruchomość, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: działka ewidencyjna nr 30/54, obręb ewidencyjny 0012 – miasto Pasłęk, dla której Sąd Rejonowy w Elblągu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr EL1E/00114440/1.

§ 13. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. W uchwale nie określa się:

1. Wskazania nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż sytuacja nie występuje.
2. Wskazania nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż nie zachodzi taka potrzeba.
3. Warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska.
4. Warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony zabytków.

**Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE**

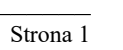
§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pasłęka.

§ 16. 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.

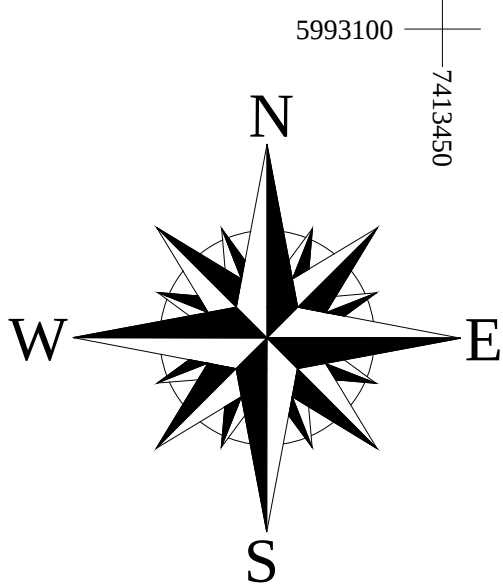
§ 17. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

z dnia 26 lutego 2026 r.

A: E - GRANICE OPRACOWANIA - TEREN INWESTYCJI
D: C - GRANICE TERENU INWESTORA



Mapa zasadnicza
Skala 1:500
Województwo: Warmińsko-Mazurskie
Powiat: Elbląski
Jednostka ewid.: 280407_4 - Paslęk - Miasto
Obręb: 0012 - Paslęk 12



Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Pasłęku
z dnia 26 lutego 2026 r.



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA
TERENU

- OZNACZENIA:
- A-E - GRANICE OPRACOWANIA - TEREN INWESTYCJI
 - B - GRANICE TERENU INWESTORA
 - C - OBRZĘB GARAŻU PODZIEMNEGO - ok. 9 miejsc postojowych
 - D - LICZBA KONDYGNACJI - 3 tj. 3 nadziemne, 1 podziemna
 - GRANICE EVIDENCYJNE DZIAŁKI NR 30/54
 - PROJ. BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJ. ZJAZD NA DZIAŁKĘ Z UL. WĄWOZOWEJ
 - PROJ. ZJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
 - PROJEKTOWANE SPADKI TERENU
 - PROJ. UTWARDZONE NAWIERZCHNIE
 - PROJ. CHODNIK
 - PROJ. ZIELEŃ / TARASY NA STROPIE GARAŻU
 - PROJ. I ISTNIEJĄCA ZIELEŃ NISKA I ŚREDNIA
 - MIEJSKA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH OSÓB Z KARTĄ PARKINGOWĄ
 - MIEJSKA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
 - PLAC ZABAW MIN. 60m² Z OGRÓDZENIEM (0,5m²/MIESZKANIE)
 - MIEJSCE REKREACYJNE
 - MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH
 - POM. NA ROWERY I WÓZKI - WIATA PRZY BUDYNKU

	Atelier Hoffmann Sp. z o.o. Sp.k. ul. Steneczna 24/2 82-300 Elbląg tel/fax: 55-232-41-70 mail: ah@elblag.com.pl www.atelier-hoffmann.pl	RYS.NR 1
	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	SKALA 1:500
	KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA ZESPOŁU BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH PRZY UL. SZEROKIEJ W PASŁĘKU JEDN. EWID. 280407_4, OBRĘB 12., DZ.NR 30/54 INWESTOR: KOMPAKT Sp. z o.o.	DZIAŁ ZA ARCH.
	PROJEKTANT mgr inż.arch. Krzysztof Hoffmann upr.bud.nr 15 / WMOKK / 2010 Warm.-Mazur. Izba Architektów WM-0212	Faza KONCEPCJA URB.-ARCH.

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Pasłęku
z dnia 26 lutego 2026 r.



