

Elbląg 14.07.2026

KOMPAKT Sp.z o.o.
UL. SKRZYDLATA 28 , 82-300 ELBLĄG

Pełnomocnik:
Krzysztof Hoffmann
Ul. Słoneczna 24/2
82-300 Elbląg
Tel. 55-232-41-70

ORG
BGK
Gulcar



Howie Ananich
23.07.26. [Signature]

RADA MIEJSKA W PASŁĘKU
za pośrednictwem BURMISTRZA MIASTA PASŁĘK

Na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą

**1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem
Inwestycja mieszkaniowa**

zespół 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych
obszar położony na działce nr 30/54
przy ul. Szerokiej w obrębie 12 w jednostce ewidencyjnej 280407_4.0012.30/54
M.PASŁĘK, granice terenu objętego wnioskiem pokazane w formie graficznej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej w załączeniu.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Minimalna powierzchni użytkowa mieszkań – 25 m²
Minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 5000 m²
Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 95 m²
Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - 6900 m²

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba mieszkań - 80
Maksymalna liczba mieszkań - 140

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową

Nie dotyczy,

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową w chwili obecnej jest niezagospodarowany, znajdują się kilka drzew owocowych i zieleń naturalna, nieurządzona.

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, dojazdów i dojazdów do budynków, miejsca gromadzenia odpadów oraz terenów zielonych i placu zabaw

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

W bezpośrednim sąsiedztwie, w pasach dróg publicznych otaczających przedmiotową działkę, przebiegają sieci: kanalizacji deszczowej Kd500, kanalizacji sanitarnej Ks200, sieć wodociągowa Wo110 oraz sieć energetyczna.

Istniejąca infrastruktura jest wystarczająca dla realizacji inwestycji, przyłącza będą opracowane w oparciu o uzyskane warunki techniczne od operatorów miejskich sieci kanalizacji sanitarnej oraz do sieci elektroenergetycznej operatora.

W przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowej na potrzeby zasilania osiedla, zostanie ona zaprojektowana w oparciu o docelowe warunki przyłączenia do sieci energetycznej, które zostaną uzyskane na etapie projektu architektoniczno-budowlanego.

Na terenie osiedla planuje się na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody rozwiązanie oparte o pompy powietrzne lub w zależności od możliwości ciepło systemowe lub wykorzystanie gazu propan w podziemnych zbiornikach.

Wody deszczowe do zagospodarowania na terenie inwestycji oraz skierowane do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

Planowana liczba mieszkańców to ok. 211 (według wskaźnika 28m²/osobę)

a. Zapotrzebowanie na media, miejsca parkingowe, zagospodarowanie odpadów

Zapotrzebowanie na wodę w ilości do 5,0 dm³/s z miejskiej sieci wodociągowej
Odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ilości do 5,0 dm³/s.

Odprowadzenie wód opadowych do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej w ilości do 167,4 m³, na terenie zaplanowano również znaczną ilość powierzchni przepuszczalnych

Zapotrzebowanie na energię elektryczną będzie realizowane w oparciu o sieć elektroenergetyczną nN zasilaną ze stacji transformatorowej SN/nN zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez Energa-Operator SA.
Łączna moc przyłączeniowa całego osiedla wynosi $P=425\text{kW}$.

Na terenie osiedla planuje się na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody rozwiązanie oparte o pompy powietrzne lub w zależności od możliwości ciepło systemowe, alternatywnie poprzez indywidualne kotłownie gazowe. Moc cieplna dla każdego z budynków $Q=90,0\text{ kW}$.

Liczba miejsc postojowych – w zależności od docelowej ilości mieszkań, przy 120 lokalach mieszkalnych uzyskano wskaźnik **1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie**. W halach garażowych lub garażach indywidualnych w kondygnacjach podziemnych planowanych budynków mieszkalnych łącznie maksymalnie do 50 miejsc postojowych oraz do 120 miejsc postojowych naziemnych, w tym dla osób niepełnosprawnych do 10 miejsc postojowych

Zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej powstawać będą wyłącznie odpady bytowe gromadzone w wydzielonych wiatkach lub pomieszczeniach z możliwością ich segregacji i przekazywane na podstawie umowy do utylizacji wyspecjalizowanym firmom.

- b. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenie projektowych obiektów budowlanych

W ramach inwestycji projektuje się 10 budynków wielorodzinnych.

Dla każdego budynku jako wysokość docelową planuje się 3 kondygnacje nadziemne. W kondygnacjach podziemnych hale garażowe z pomieszczeniami technicznymi lub alternatywnie jako garaże indywidualne, w części dopuszcza się kondygnacje podziemne na potrzeby komórek lokatorskich.

Budynki projektuje się jako kameralne, jednoklatkowe, w każdym 12 lokali mieszkalnych. W strefie wejścia do budynku pomieszczenia dla rowerów oraz wózków. Poprzez zastosowanie wind osobowych cały obiekt dostępny dla osób o ograniczonych możliwościach poruszania się.

Na terenie projektuje się plac rekreacyjny oraz plac zabaw dla dzieci. Zespoły miejsc postojowych wraz z dodatkowymi miejscami parkingowymi dla osób niepełnosprawnych.

Wiaty śmietnikowe jako zewnętrzne, w estetycznych, przewietrzanych obudowach.

Przy budynkach projektuje się pomieszczenia/wiaty na rowery oraz wózki dziecięce.

Na terenie planuje się duży udział powierzchni biologicznie czynnej, wraz z zielenią wysoką w szczególności pomiędzy planową zabudową a pasami dróg publicznych. Koncepcja zagospodarowania terenu w wersji graficznej oraz wizualizacje koncepcji architektoniczno-urbanistycznej w załączeniu.

c. Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko

Projektuje się budynki mieszkaniowe wielorodzinne o następujących parametrach technicznych dla poszczególnych budynków wg oznaczenia na planszy zagospodarowania terenu, budynki jako powtarzalne co do wymiarów zewnętrznych, wysokości oraz układu dachu

Budynek mieszkalny wielorodzinny z kondygnacją podziemną- zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej 24m x 14 m (+-10%), ilość kondygnacji nadziemnych: 3, wysokość budynku ok 11 m (+-10%), powierzchnia zabudowy : ok 336 m² (+-10%)

Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9.11.2010 r (Dz.U. z 2016 poz.71) mogą znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Nie jest wymagane dla niej uzyskanie Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784, 922, 1211, 1551, 1718)

Inwestycja w trakcie eksploatacji, poprzez zastosowanie nowoczesnych urządzeń i technologii oraz wykonanie zgodnie z obowiązującymi normami, głównie ochrony cieplnej nie będzie wywierała ujemnego wpływu na stan środowiska. Budynek wyposażony we wszystkie podstawowe media oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci miejskich. Uregulowana i zgodna z przepisami gospodarka odpadami. Ogrzewanie budynków z ekologicznych pomp powietrznych lub z miejskiej sieci ciepłowniczej przygotowującej energię według najwyższych standardów w tej dziedzinie alternatywnie poprzez kotłownie gazowe.

d. Minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej – teren przeznaczony pod funkcję wypoczynku i rekreacji stanowić będzie nie mniej jak 50% powierzchni biologicznie czynnej w całego zagospodarowania terenu..

8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową

Działka budowlana nr 30/54 przy ul. Szerokiej w obrębie 12 w jednostce ewidencyjnej 280407_4.0012.30/54 M.PASŁĘK

9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości , w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust.1 Ustawy

Nie dotyczy

10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust.1, według katastru nieruchomości

Nie dotyczy

11. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowy teren znajduje się w obszarze ustaleń obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części

Pasłęka”, uchwalonego przez Radę Miejską w Pasłęku w dniu 9.07.2010 roku uchwałą nr VI/57/10, w jednostce bilansowej o symbolu VI.19.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zapisy dla jednostki bilansowej VI.19.MW jako podstawowa funkcja zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych, wysokość zabudowy do 12,5m, połacie dachowe o nachyleniu do 30 stopni, powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku do 250 m², intensywność zabudowy do 0,5.

Obsługa komunikacyjna poprzez otaczające drogi publiczne.

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- obowiązująca linia zabudowy wskazana 6m od linii rozgraniczających, oznacza zabudowę wyłącznie w tej linii, wyłączając teren wewnątrz działki z zabudowy – w koncepcji przyjęto zabudowę budynkami, ich części nadziemnej wg linii opisanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego od strony ulic Szerokiej i Morąskiej, wewnątrz osiedla i od strony ul. Wąwozowej bez wskazywania linii zabudowy. Planowane budynki są zlokalizowane w tej samej odległości od pasów drogowych, jak wskazuje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

- intensywności zabudowy określona na poziomie 0,5, przy realizacji kondygnacji podziemnej, która jest wliczana do pełnego bilansu - intensywność zabudowy wg koncepcji 0,9 (przyjęto do obliczeń intensywność nadziemną i podziemną). Sama intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych – 0,67.

Wnioskowane zwiększenie intensywności zabudowy związane jest przede wszystkim ze zmianą przepisów i interpretacji w zakresie jej obliczania. W czasie kiedy uchwalany był plan miejscowy (rok 2010) do bilansu wliczały się wyłącznie kondygnacje nadziemne. Obecnie należy podawać sumę kondygnacji nadziemnych oraz podziemnych. Ponieważ planowane są pod częścią budynków hale garażowe oraz możliwe kondygnacje podziemnej w pozostałych budynkach z komórkami lokatorskimi dla mieszkańców to ich powierzchnie muszą być ujęte w zestawieniach.

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej minimum 40% - w koncepcji przyjęto również 40% - ten wskaźnik pozostaje bez zmian

- powierzchnia zabudowy jednego budynku: nie mniej niż 150m² i nie więcej niż 250m² - dla zbudowania funkcjonalnych mieszkań, adekwatnych do potrzeb dzisiejszego rynku mieszkaniowego w koncepcji przyjęto powierzchnie zabudowy

jednego budynku nie więcej niż 350m². Zwiększenie powierzchni zabudowy związane jest z podwyższonym standardem planowanych budynków, wygodne, szerokie klatki schodowe i ciągi komunikacyjne oraz przede wszystkim montaż w każdym z budynków windy aby całość była dostępna dla osób z ograniczonymi możliwościami poruszania się oraz dla mam z wózkami, czy dla osób starszych. Również mieszkania planowane są w wyższym standardzie co do ich wielkości i rozplanowania układu funkcjonalnego.

- kształt dachu: dach o nachyleniu głównych połaci do 30 stopni, obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów lub szarości – w koncepcji przyjęto dachy płaskie, ze względu, iż docelowo zespół zabudowy może być wyposażony w panele fotowoltaiczne, które przy takich rozwiązaniach są ukryte za attyką i nie widoczne z zewnątrz, dzięki czemu uzyskujemy lepszą estetykę jak przy ich montażu na dachach dwuspadowych. Jako cały kompleks nie naruszy ładu przestrzennego i wkomponuje się z najbliższe otoczenie

Ponadto planowana zabudowa **spełnia** wymogi obecnie obowiązującego planu miejscowego pod kątem wysokości zabudowy, która nie przekroczy 11m.

Ze względu na komfort zabudowań sąsiednich nie planuje się wprowadzenia funkcji usługowej, (dopuszczoną planem miejscowym) która wymagała by zwiększonego ruchu kołowego i znacznego obciążenia istniejącego układu drogowego.

Również spełniony jest wymóg planu w zakresie powierzchni zabudowy, wg mpzp maksymalnie 0,3 – w koncepcji – 0,25.

Dlatego również liczba planowych budynków jest zgodna z tym co dopuszcza plan miejscowy. W jednym i drugim przypadku istnieje możliwość realizacji 10 budynków.

Planowany plac zabaw oraz miejsce rekreacyjne spełniają wszelkie wymagania prawne pod kątem wielkości, czasu nasłonecznienia oraz wymaganych odległości od miejsc postojowych oraz od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Ściany budynków które są w zbliżeniu do placu zabaw nie posiadają okien lokali mieszkalnych.

12. Wskazanie że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

Miasto Pasłęk podjęło uchwałę o sporządzeniu planu ogólnego dla miast, procedura jest z toku.

Obecnie obowiązującym dokumentem planistycznym w roli planu ogólnego jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pasłęk uchwalonego przez Radę Miejską w Pasłęku z dnia 22 grudnia 2009 roku, uchwałą XIV/91/09

Według obowiązującego dokumentu, przedmiotowy teren znajduje się w JEDNOSTKA VI – Nowe osiedla mieszkaniowe Pasłęk Wschód:

Stan zainwestowania:

- jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa przy ul. Kolonia Robotnicza (układ historyczny) oraz wzdłuż ulicy Spacerowej i Partyzantów,

- usługi w zabudowie wolnostojącej min: szpital, kościół, szkoła podstawowa, przedszkole, sklep Biedronka, obiekty handlu spożywczego,
- usługi wbudowane w zabudowie mieszkaniowej,
- tereny infrastruktury technicznej przy ulicy Partyzantów i ulicy Polnej,
- tereny rzemiosła nieuciążliwego przy ulicy Kopernika,
- tereny rolnicze pomiędzy terenami zainwestowanymi obszarem doliny rzeki Sirwy,
- tereny ogródków działkowych oraz upraw sadowniczych przy ulicy Kopernika i przy ul. Polnej;

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i zagospodarowania terenu

- **funkcja mieszkaniowa jako główna funkcja w jednostce, należy dążyć do stworzenia zespołów zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanych formach, tj. zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej** dobrze wpisanych w krajobraz i powiązanych z atrakcyjnymi terenami rekreacyjnymi w dolinie rzek Wąskiej i Sirwy;
- funkcja rekreacyjna na terenach zielonych w dolinie rzek Wąskiej i Sirwy z usługami publicznymi;
- w dolinie rzek Wąskiej i Sirwy stworzenie miejsc wypoczynku poprzez realizację zieleni urządzonej w połączeniu ze sportem i rekreacją (ścieżki rowerowe, promenady spacerowe, wypożyczalnia sprzętu sportowego)
- stworzenie tras rowerowych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym;
- wykształcenie systemu przestrzeni publicznych, krystalizujących strukturę miasta, a szczególnie:
- odtworzenie i rewaloryzacja historycznego widokowego ciągu spacerowego tzw. Promenady de Juge,
- kontynuacja idei promenad spacerowych wzdłuż doliny rzeki Sirwy, na nowych terenach przeznaczanych głównie pod zabudowę mieszkaniową,
- stworzenie centrum jednostki, koncentrującego funkcje usługowe – z rezerwą terenu dla usług publicznych,
- ukształtowanie zabudowy z uwzględnieniem ciągów widokowych umożliwiających ekspozycję obszarów chronionego wnętrza krajobrazowego dolin rzek Wąskiej i Sirwy,
- ukształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wglądów widokowych w kierunku kościoła pw. Bł. Jerzego Matulewicza przy oraz zabytkowej wieży ciśnień,
- ukształtowanie sylwet zabudowy pozostających w harmonii z zabudową istniejącą oraz z przyległymi terenami obszaru chronionego wnętrza krajobrazowego dolin rzek Wąskiej i Sirwy,

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Pasłęk.

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o którym mowa w rozdziale 3 Ustawy

Projektowaną inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie , który ma zapewnione:

1. bezpośredni dostęp do działki drogowej nr 30/40 – ul. Wąwozowa, 30/54 – ul. Morąska, 30/52 – ul. Szeroka
2. dostęp do miejskich sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej
3. posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej

Projektowaną inwestycję mieszkaniową w mieście Pasłęk (liczba mieszkańców 11 166 wg stanu na rok 2024) lokalizuje się:

- w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego (najbliższy przystanki autobusowe przy ul. Ogrodowej i ul. 3 Maja
- w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców – min. 7% od 211 osób to min. 15 dzieci – najbliższe szkoły podstawowe: nr 3 im. Henryka Sucharskiego
- spełnienie warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej potwierdzone stosownym zaświadczeniem, o którym jest mowa w art. 17 pkt.3 Ustawy, uzyskany przez inwestora i dołączony do wniosku

Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (ok. 211 osób) oraz wskaźnika 4m² czyli zapotrzebowanie terenu ok. 844 m². W bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji ,ok 1600m znajduje się Park Ekologiczny oraz w odległości około 1800m znajduje się Park z Krzyżem

Projektowane budynki inwestycji mieszkaniowej nie przekraczają wysokości 14 kondygnacji, projektuje się budynki niskie o 3 kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej.

Z poważaniem

mgr inż. arch. Krzysztof Hoffmann

uprawniony projektant w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
Nr 15/WMOKK/2010

Warm.-Maz. Okręg. Izba Arch. WM 0212

uprawniony projektant w zakresie urbanistyki
Północna Okręgowa Izba Urbanistów G-219/2006

W załączeniu

- koncepcja urbanistyczno-architektoniczna wraz z projektem zagospodarowania terenu i wizualizacjami zabudowy
- oświadczenie o możliwości zapewnienia odbioru wód opadowych i roztopowych
- oświadczenie o możliwości zapewnienia dostawy wody i odbioru ścieków
- oświadczenie o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej
- list intencyjny dot. dostawy gazu płynnego
- załącznik graficzny z granicami terenu objętego wnioskiem, na podkładzie mapy zasadniczej
- licencja mapy zasadniczej,
- pełnomocnictwo
- opłata 17,00 zł za udzielone pełnomocnictwo
- oświadczenie inwestora
- zaświadczenie o możliwości przyjęcia uczniów