UCHWAŁA NR XI/98/26
RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU

z dnia 7 października 2026 r.

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

Na podstawie art. 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 2025r. poz. 1754 ze zm.), art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustawy (Dz. U. z 2023 poz. 1688 ze zm.), 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.) oraz w związku z wnioskiem firmy KOMPAKT Sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, 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. Pasłęk (między ulicami: Szeroka, Wąwozowa, Moląska).

§ 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

do uchwały nr XI/98/26 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 7 października 2026r.
w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej między ulicami Szeroka, Wąwozowa, Moląska w Pasłęku

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej zwana „Ustawą"), w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje za pośrednictwem burmistrza z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej do właściwej miejscowo rady gminy.
Na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 Ustawy, rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji, lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku. Jeżeli uchwała o ustaleniu lokalizacji nie może być podjęta w terminie jak wyżej, przewodniczący rady gminy jest obowiązany w tym terminie powiadomić inwestora, podając powody opóźnienia oraz wskazując nowy termin podjęcia uchwały, nie dłuższy jednak niż 30 dni od dnia upływu terminu.
W dniu 20 lipca 2026r. firma KOMPAKT Sp. z o.o. z Elbląga złożyła do Rady Miejskiej w Pasłęku, za pośrednictwem Burmistrza Pasłęka, wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą, w granicach działki nr 30/54 o powierzchni 1,5243 ha, położonej w obrębie Pasłęk 12, między ulicami: Szeroka, Wąwozowa, Moląska w granicach administracyjnych miasta Pasłęka. Do wniosku została załączona koncepcja urbanistyczno – architektoniczna, uzasadniająca rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne planowanej inwestycji. Koncepcja została sporządzona przez Pana Krzysztofa Hoffmanna wpisanego na listę członków Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.
Inwestycja obejmuje realizację 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym: media, miejsca parkingowe, tereny rekreacyjne, drogi dojazdowe, oraz inne elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania osiedla mieszkaniowego. Każdy budynek projektowany jest jako jednoklatkowy, w którym wyodrębnia się maksymalnie 12 lokali mieszkalnych. Dla każdego budynku projektuje się wysokość docelową do trzech kondygnacji nadziemnych oraz jedną kondygnację podziemną w minimum 5 budynkach. W kondygnacjach podziemnych realizowane będą hale garażowe z pomieszczeniami technicznymi (komórkami lokatorskimi) lub alternatywnie garaże indywidualne. Budynki wyposażone będą w windę celem przystosowania obiektu dla potrzeb 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 projektuje się wiaty lub pomieszczenia na rowery oraz wózki. Wiaty śmietnikowe projektuje się jako urządzenia zewnętrzne w przewietrzanych obudowach. Na parterach budynków projektuje się tarasy przynależne do mieszkań, wykorzystując strop nad kondygnacją podziemną.
Teren otoczony jest z dwóch stron zabudową mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo - usługową, natomiast od strony północnej i południowej znajduje się zespół zieleni nieurządzonej. Teren przeznaczony pod inwestycję jest niezagospodarowany, zadrzewiony i zakrzaczony. Dostęp do dróg publicznych jest możliwy z trzech stron: działka nr 30/40 – ulica Wąwozowa, działka nr 30/5 – ulica Moląska, działka nr 30/52 – ulica Szeroka, jednakże realizacja dwóch zjazdów projektowana jest z ulicy Wąwozowej.
Planowana inwestycja mieszkaniowa nie będzie lokalizowana na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, w otulinach form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodach działkowych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, terenach objętych formami ochrony konserwatorskiej oraz terenach, na których zlokalizowane są udokumentowane złoża kopalin. Teren planowanej inwestycji nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, nie znajduje się w obszarze zdegradowanym oraz obszarze rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r., poz. 278 ze zm.), nie jest objęty specjalną strefą rewitalizacji oraz miejscowym planem rewitalizacji oraz nie jest objęty miejscowym planem odbudowy.
Burmistrz Pasłęka, działając na podstawie art. 7 ust. 9–14 Ustawy, zamieścił wniosek wraz z wymaganymi załącznikami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku na okres 21 dni, informując o formie i miejscu składania uwag do wniosku, które można było składać w terminie do 18 sierpnia 2026r. Informację w tym zakresie, Burmistrz Pasłęka podał do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku, tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w aktualnościach portalu informacyjnego Gminy Pasłęk oraz w mediach społecznościowych.

Ponadto, zgodnie z art. 7 ust. 12 i 14 Ustawy, Burmistrz w dniu 4 sierpnia 2026r. pisemnie powiadomił właściwe organy i instytucje o możliwości przedstawiania opinii i dokonania uzgodnienia złożonego wniosku, w tym: Powiatową Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną w Elblągu, Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Starostę Elbląskiego w Elblągu, Geologa Wojewódzkiego w Olsztynie, Geologa Powiatowego w Elblągu, Szefa Ośrodka Zamiejscowego Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Olsztynie, Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Olsztynie, Agencję Wywiadu w Warszawie, Komendę Wojewódzką Policji w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu, Urząd Miejski w Pasłęku - Referat Budownictwa i Gospodarki Komunalnej (w zakresie dot. Zarządcy drogi).
W toku postępowania wpłynęły pozytywne opinie od 7 organów. Pozostałe organy i instytucje nie przekazały opinii i nie dokonały uzgodnienia w ciągu 21 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia, co uznaje się za brak zastrzeżeń, zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 Ustawy. Wpłynęła także 1 negatywna uwaga, złożona przez mieszkańców z ul. Morąskiej, Wąwozowej i Szerokiej, którą podpisało łącznie 22 osoby. Ww. pisma były na bieżąco przekazywane Inwestorowi.
Teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka, przyjęty 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 dla tego terenu funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW. Plan ten stanowi bezpośredni wyraz polityki przestrzennej gminy dla tego obszaru i odzwierciedla potrzeby oraz możliwości rozwoju gminy w ujęciu szczegółowym, dostosowanym do lokalnych uwarunkowań infrastrukturalnych i przestrzennych.
Stwierdzone różnice w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §113 ustaleń szczegółowych ww. planu miejscowego dla terenu oznaczonego symbolem VI.19.MW, a złożoną przez inwestora koncepcją, są następujące:
1. Powierzchnia zabudowy jednego budynku: w MPZP - nie mniej niż 150 m^2 i nie więcej niż 250 m^2, a koncepcja zakłada nie więcej niż 336 m^2;
2. Intensywność zabudowy: w MPZP - maksymalnie 0.5, a koncepcja zakłada maksymalnie 0.9;
3. Kształt dachu: w MPZP - dach o nachyleniu głównych połaci do 30 stopni z jednolitą kolorystyką pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów i szarości, a koncepcja przewiduje dachy płaskie;
4. Wysokość zabudowy: w MPZP - dla budynku mieszkalnego od 10 m do 12.5 m, a koncepcja zakłada 11 m;
5. Ilość miejsc parkingowych: w MPZP - 1 miejsce na 1 mieszkanie, a koncepcja zakłada 1.3 miejsca na 1 mieszkanie;
6. Dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych w formie lokali wbudowanych: w MPZP dopuszcza się funkcje usługowe, a koncepcja nie wyznacza w budynkach funkcji usługowych.

Obowiązujący MPZP przeznacza analizowany teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - MW, ale jednocześnie ogranicza intensywność tej zabudowy poprzez wyznaczone w planie parametry zabudowy, zachowując przez to proporcje do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności - MN. Z ustaleń MPZP wnika, że zabudowa wielorodzinna ma dostosowaną formę zabudowy do istniejącej w sąsiedztwie, z uwagi na zachowanie ładu przestrzennego i harmonijnego włączenia nowej zabudowy w istniejące i projektowane w przyszłości zagospodarowanie.
W pismach składanych przez mieszkańców pobliskich terenów, w tym blisko sąsiadujących z terenem planowanego zamierzenia inwestycyjnego, wskazywali oni na swój sprzeciw odnośnie odstępowania od założeń obowiązującego MPZP, powołując szereg argumentów, dotyczących zwiększenia skali i intensywności inwestycji ponad zasady przyjęte dla tego terenu. Jednocześnie akcentując, że nie sprzeciwiają się realizacji inwestycji w ogólności, albowiem mieli świadomość przeznaczenia tych terenów w aktualnie obowiązującym MPZP.
Mając na uwadze argumentację przedstawioną przez mieszkańców, powołać trzeba tezę wyrażoną przez Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 listopada 2022 r. (sygn. akt II OSK 3643/19), zgodnie z którą, należy mieć na uwadze, że ustawodawca nie bez przyczyny powierzył ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej radzie gminy, a więc organowi, który ze swej natury uwzględnia także opinię lokalnej społeczności. Dlatego też, zdanie mieszkańców wymagało szczegółowego rozważenia, w szczególności gdy

zawiera uzasadnioną i rzeczową argumentację, która nie sprowadza się wyłącznie do negowania prawa właściciela do zabudowy nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.
Z argumentacji przedstawionej przez mieszkańców wynika, że zgłaszają oni obiekcję co do zwiększenia skali i intensywności zabudowy. W dokumentacji sprawy znajdują się ustalenia, że sytuowane budynki będą miały „*kameralny charakter*". Jak wynika z ustaleń w niniejszej sprawie, ustalenia obowiązującego MPZP zawierają uregulowania odnoszące się do parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W § 113 ust. 5 pkt 2 MPZP zawarte jest ograniczenie parametru zagospodarowania terenu odnoszące się do powierzchni zabudowy dla jednego budynku: „*nie mniej niż 150 m^2 i nie więcej niż 250 m^2*", natomiast wniosek inwestora zawiera zmianę tegoż parametru, zwiększający powierzchnię zabudowy dla jednego budynku maksymalnie do 336 m^2, a więc o 86 m^2, tj. o 34,4% (czyli ponad 1/3). Zaakcentować przy tym należy, że budynki mają mieć 3 kondygnację nadziemne, więc powierzchnia użytkowa każdego budynku w części nadziemnej zwiększyłaby się o 258 m^2, z maksymalnie 750 m^2 do 1.058 m^2, w takiej samej proporcji zwiększyłaby się maksymalna kubatura pojedynczego budynku. Jak wynika z ustaleń obowiązującego MPZP, na terenach sąsiednich, do terenu planowanej inwestycji mieszkaniowej, znajdują się tereny oznaczone symbolem VI.20.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wzdłuż ul. Szerokiej, zlokalizowane są już istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne. Ustalenia MPZP dla tego terenu (§ 114 ust. 5 pkt 2 lit. a) kształtują parametry zagospodarowania terenu jako powierzchnię zabudowy jednego budynku maksymalnie 250 m^2. Tak samo ustalenia obowiązującego MPZP na terenach sąsiednich, do terenu planowanej inwestycji mieszkaniowej, znajdujący się na terenie oznaczonym symbolem VI.18.MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, jest to teren przy ul. Morąskiej. Ustalenia MPZP dla tego terenu (§ 112 ust. 5 pkt 4 lit. a oraz pkt 5 lit. a) kształtują parametry zagospodarowania terenu jako powierzchnię zabudowy jednego budynku również maksymalnie na poziomie 250 m^2. Dalej położone tereny, niemniej w pobliżu miejsca sytuowania planowanej inwestycji mieszkaniowej, na podstawie ustaleń aktualnie obowiązującego MPZP również zawierają ograniczenie powierzchni zabudowy jednego budynku do 250 m^2 (§ 118 VI.24.MN, § 117 VI.23.MN, § 116 VI.22.MU). Mając na uwadze powyższe, zarzut sformułowany przez mieszkańców, że zmiana proponowana przez inwestora, zwiększająca możliwą powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego z poziomu 250 m^2 do 336 m^2, byłaby niezgodna z zagospodarowaniem terenów sąsiednich, a przez to negatywnie wpływałaby na zasady kształtowania ładu przestrzennego dla tych terenów, ma usprawiedliwione podstawy.
Kolejna zmiana parametrów planowanej inwestycji mieszkaniowej dotyczy intensywności zabudowy. Według ustaleń aktualnie obowiązującego MPZP przewidziano w parametrach zagospodarowania terenu intensywność zabudowy: „*maksymalnie 0,*5" (§ 113 ust. 5 pkt 2 lit. c), natomiast wniosek inwestora zawiera zmianę tegoż parametru, zwiększając intensywność zabudowy maksymalnie do współczynnika 0,9. Zwiększenie tego współczynnika przez inwestora wynika z zamierzonego usytuowania 1 dodatkowej kondygnacji podziemnej (hali garażowej) oraz jest pochodną zwiększenia możliwej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku. W trakcie procedowania wniosku inwestora mieszkańcy sąsiednich nieruchomości podnosili także argumentacje odnoszącą się do braku odniesienia się przez inwestora w koncepcji architektonicznej do kwestii wpływu realizacji inwestycji, zwłaszcza zawierającą kondygnacją podziemną, na stosunki wodne. Zauważyć należy, że pierwotna opinia Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej zawierała zalecenie aby wyeliminować budynek mieszkalny oznaczony nr 9, co zmieniłoby intensywność zabudowy zgodnie z ustaleniami obowiązującego MPZP. W aktualnie procedowanym wniosku inwestora, zalecenie to nie zostało wykonane, również nie został odpowiednio uargumentowany brak tego zalecenia w kolejnej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Dlatego też zarzut sformułowany przez mieszkańców, że zmiana proponowana przez inwestora, zwiększy intensywność zabudowy, przy tym niewyjaśnienie kwestii aktualnego stanowiska Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej bez merytorycznego odniesienia się do przyczyn rezygnacji z poprzednio wyrażonego zalecenia wyeliminowania budynku nr 9, co pozwoliłoby na zmianę intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami obowiązującego MPZP, nie pozwala na ocenę, że taka zmiana intensywności zabudowy jest uzasadniona.
Kolejne zmiany parametrów planowanej inwestycji mieszkaniowej dotyczy kształtu dachu. Mieszkańcy w swoim stanowisku formułowali obiekcję co do zmiany kształtu dachu, z dachu o nachyleniu głównych połaci, na dach płaski według koncepcji inwestora. Mieszkańcy wskazywali, że sąsiadujące do terenu inwestycji tereny posiadają dachy dwuspadowe, zaś lokalizacja zabudowy wielorodzinnej o płaskich dachach burzyłaby istniejący ład przestrzenny oraz estetykę. Inwestor wskazywał, że zamierzeniem inwestycji jest wyposażenie projektowanych budynków w instalacje fotowoltaiczne co nie wygląda estetycznie na dachach dwuspadowych, nadto ustalenia aktualnie obowiązującego MPZP pozwalają na

zaprojektowanie budynków z niewielkimi spadami na głównych połaciach, co będzie zbliżone wyglądem do dachów płaskich (zapisy MPZP wskazują na nachylenie połaci „*do*” 30 stopni, więc może to być nachylenie o minimalnym poziomie).
Odnosząc się do parametru wysokości zabudowy na poziomie 11m, wskazać należy, że mieści się to w zakresie ustaleń MPZP, który dopuszcza wysokość zabudowy w zakresie od 10 m do 12,5 m, więc wniosek inwestora nie zawiera odstępstwa w tym zakresie.
Kolejną zmianą, którą zamierza wprowadzić inwestor, jest niewyznaczenie w budynkach funkcji usługowych, jaką przewidywały ustalenia aktualnie obowiązującego MPZP. Wniosek inwestora zawiera także zamierzenie zwiększenia ilości miejsc parkingowych w stosunku do uregulowań MPZP, z 1 miejsca, na 1,3 na każde mieszkanie. Do zmian w tym zakresie nie zgłaszano negatywnych uwag.
Przedmiotem oceny Rady Miejskiej w Pasłęku jest zasadność umożliwienia realizacji konkretnego zamierzenia inwestycyjnego w szczególnym trybie ustawy mieszkaniowej, z pominięciem części zasad i parametrów zagospodarowania dla tego terenu w obowiązującym MPZP. Plan miejscowy stanowi rezultat przeprowadzonej przez gminę polityki przestrzennej i określa zasady kształtowania zabudowy służące zachowaniu spójnej i uporządkowanej struktury przestrzennej tego obszaru. Odstępstwo od tych zasad powinno znajdować uzasadnienie wynikające z interesu publicznego oraz potrzeb rozwojowych gminy.
Należy zauważyć, że ten sam podmiot złożył w grudniu 2025r. pierwszy wniosek o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, planowanej do realizacji na tym samym obszarze. Uchwałą nr I/11/26 z dnia 26 lutego 2026r. Rada Miejska w Pasłęku odmówiła ustalenia lokalizacji tej inwestycji mieszkaniowej. Rada Miejska w Pasłęku na sesji w dniu 26 lutego 2026r. jednoznacznie wskazała na potrzebę zmniejszenia intensywności zabudowy poprzez zmniejszenie liczby budynków w ramach inwestycji. Tego samego domagali się mieszkańcy, którzy złożyli negatywne uwagi do planowanej inwestycji. Spółka KOMPAKT w lipcu 2026r. wystąpiła z drugim wnioskiem na tą samą inwestycję i w tej samej lokalizacji, w którym nie uwzględniła wskazywanych przez Radę i mieszkańców zmian, wprowadzając korekty polegające na zmniejszeniu ilości garaży podziemnych. W wprowadzonych w drugim wniosku zmianach zabrakło odniesienia się oraz uwzględniania uwag złożonych do jego pierwszego wniosku, w tym eliminacji budynku mieszkalnego nr 9 – zgodnie także z uwagą Powiatowej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Elblągu. Stąd Rada Miejska w Pasłęku oceniła, że okoliczności faktyczne i prawne, na podstawie których podjęto uchwałę nr I/11/26, nie uległy istotnej zmianie, w okresie między pierwszym a drugim wnioskiem, które uzasadniałyby podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Rada ma na uwadze okoliczności dotyczące poprzedniego wniosku jako element historyczny sprawy, niemniej rozstrzygniecie opiera na aktualnym wniosku i aktualnie zgromadzonym materiale w sprawie.
Właściciele i mieszkańcy nieruchomości sąsiednich zgłosili negatywne uwagi, co do planowanej inwestycji. W wyznaczonym terminie wpłynął 1 zbiorowy wniosek, w którym mieszkańcy zwrócili uwagę, że obowiązujące zasady planistyczne były respektowane przez właścicieli nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie i na ich podstawie kształtowały swoje zamierzania inwestycyjne. Nie występowały o odstępstwa od zapisów planu miejscowego, jak w przypadku przedmiotowej inwestycji. Ponadto zasadnicze założenia przedstawionej w drugim wniosku z dnia 20 lipca 2026 roku inwestycji nie uległy, w ocenie mieszkańców, zmianom o takim charakterze, które uzasadniałby odstąpienie od wcześniejszego negatywnego stanowiska Rady Miejskiej odnoszącego się do zagospodarowania tego terenu. Mieszkańcy podkreślają, że sprzeciw nie dotyczy samego przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Są świadomi możliwości lokalizacji takiej inwestycji w obowiązującym planie miejscowym. Sprzeciw dotyczy próby realizacji zabudowy o parametrach istotnie odbiegających od ustaleń tego planu, a w konsekwencji prowadzących do zmiany skali, intensywności i charakteru zabudowy przewidzianego dla tego terenu, w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku, wskaźnika intensywności zabudowy, geometrii dachów oraz przyjętego układu zabudowy. Mieszkańcy ponowili swój sprzeciw także w złożonym w dniu 17 września 2026r. piśmie skierowanym do Przewodniczącego i Rady Miejskiej w Pasłęku. ponadto podtrzymali swój sprzeciw na spotkaniu zorganizowanym przez Burmistrza Pasłęka w dniu 30 września 2026r. z udziałem przedstawiciela Inwestora. Należy podkreślić, że Inwestor z własnej inicjatywy nie zorganizował żadnego spotkania z mieszkańcami na temat planowanej inwestycji.
Wszystkie zgłoszone opinie i uwagi wraz z opracowaniem ekofizjograficznym oraz prognozą oddziaływania na środowisko obowiązującego MPZP, Burmistrz Pasłęka, na podstawie art. 7 ust. 17 Ustawy, przekazał Radzie Miejskiej jako materiał pomocniczy do podjęcia uchwały wraz z projektem uchwały w sprawie *ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej między ulicami Szeroka, Wąwozowa, Morąska w Pasłęku*. Na sesji w dniu 17 września 2026 r. ww. projekt uchwały nie uzyskał akceptacji Rady. Wszyscy obecni na sesji Radni w liczbie 14 zagłosowało przeciw. W konsekwencji, zgodnie z art. 7 ust. 5 Ustawy,

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pasłęku pismem z dnia 18 września 2026 r. zawiadomił Inwestora o konieczności odniesienia się do okoliczności i materiałów zgromadzonych w toku procedury, w szczególności zastrzeżeń zgłaszanych przez mieszkańców sąsiednich nieruchomości i wątpliwości podnoszonych przez Radnych Rady Miejskiej w Pasłęku, które muszą zostać rozważone i opisane w uzasadnieniu podejmowanej uchwały. W tym samym piśmie poinformowano o wyznaczonym na dzień 15 października 2026r. terminie podjęcia uchwały na sesji Rady Miejskiej w Pasłęku. Stąd niemożliwe było podjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego wniosku w terminie, o którym mowa art. 7 ust. 4 Ustawy. Pismem z dnia 5 października 2026r. zawiadomiono Inwestora o zmianie terminu sesji z 15 października 2026r. na 7 października 2026r.
Wniosek Inwestora wpłynął przed 1 września 2026r., stąd utrata mocy Ustawy nie zamyka możliwości jego rozpatrzenia na podstawie art. 76 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688 ze zm.). Postępowanie zostało wszczęte w dniu 20 lipca 2026 r., a więc także przed wejściem w życie planu ogólnego, i w tym dniu nie było zakończone. Zgodnie z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkami wskazanymi w tym przepisie. Z tego względu ocena niniejszego wniosku powinna opierać się przede wszystkim na przepisach Ustawy oraz na ustaleniach dokumentów planistycznych właściwych dla tej sprawy, w szczególności obowiązującego MPZP.
Plan ogólny miasta i gminy Pasłęk zastąpił dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk. Zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny musiał wyznaczyć strefy mieszkaniowe o łącznej chłonności wynoszącej od 70% do 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Rozwój zabudowy przewidziany jest jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na obszarach z lukami zabudowy oraz na terenach o dobrym dostępie komunikacyjnym i infrastrukturalnym. Zapisami w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Pasłęk, zwiększono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na podstawie uwarunkowań społeczno – gospodarczych i lokalnych potrzeb. Skutkiem powyższego jest większe zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową o chłonności terenów niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej, co w konsekwencji może umożliwić wyznaczenie stref z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) w planie ogólnym poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (gdzie określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej), poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz poza obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. W ten sposób Plan ogólny wyznacza na terenie miasta i gminy Pasłęk 134 ha pod strefę SW – wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, co stanowi 0,5% powierzchni miasta i gminy Pasłęk. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ stanowi 613 ha wyznaczonych w POG, stanowiąc tym samym 2,3% powierzchni miasta i gminy Pasłęk. Natomiast wyznaczone strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową – SZ zajmują powierzchnię 299 ha, co stanowi 1,1% powierzchni miasta i gminy Pasłęk. Bilans tych terenów mieszkaniowych stanowi niewielki odsetek gminy, co jest typowe dla gmin miejsko – wiejskich z dominacją funkcji rolniczych i leśnych. Powierzchnia terenów pod zabudowę jednorodzinną jest ponad 4-krotnie większa niż pod zabudowę wielorodzinną, co odzwierciedla charakter gminy Pasłęk i preferencje mieszkańców dla tego typu zabudowy. zatem jak już wskazano wcześniej duża dostępność terenów pod budownictwo wielorodzinne na terenie gminy Pasłęk oraz założenia polityki przestrzennej gminy Pasłęk świadczą o braku potrzeby zwiększania intensywności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Pod względem wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz inwestycji realizowanych na terenach poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego widoczna jest aktywność w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czyli o charakterze zabudowy o niskiej intensywności. W 2024 r. wydano 53 decyzje dotyczące 86 budynków mieszkalnych, w tym 48 decyzji dla 81 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i 5 decyzji dla 5 budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej. W 2025 r. wydano 165 decyzji dotyczących 284 budynków mieszkalnych, w tym 139 decyzji dla 258 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i 26 decyzji dla 26 budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej. Dane te pokazują strukturę bieżącego ruchu inwestycyjnego oraz istniejące tendencje do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa poprzez realizację indywidualnej zabudowy mieszkaniowej.
Wskaźnik pokrycia miasta i gminy Pasłęk obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi ok. 16% terenu, przy czym na samym obszarze miasta jest to ok. 98% powierzchni. Analiza obowiązujących planów miejscowych oraz obowiązującego zintegrowanego planu inwestycyjnego

wskazuje na występowanie następujących niezabudowanych terenów z funkcją mieszkaniową: mieszkaniowo-usługową – 73 ha, mieszkaniową jednorodzinną – 101 ha, mieszkaniową wielorodzinną – 10 ha, mieszkaniową zagrodową – 15 ha oraz terenów zabudowy mieszkaniowej – 12 ha. Zestawienie to potwierdza, że na obszarze miasta i gminy istnieją niezabudowane tereny objęte planami, na których przewidziano funkcje mieszkaniowe, w tym tereny zabudowy wielorodzinnej, na których można realizować inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne bez potrzeby stosowania specustawy mieszkaniowej.
Wg Rejestru Wniosków i Decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2024–2026 w mieście Pasłęk, 47 inwestorów uzyskało pozytywne decyzje o pozwoleniu na budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Natomiast w latach 2019–2025 w mieście Pasłęk wydano 5 pozwoleń na budowę, łącznie na 16 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym 6 budynków przy ul. Partyzantów realizowanych przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Warmia i Mazury, 6 budynków przy ul. Spółdzielczej, 2 budynki komunalne przy ul. Spółdzielczej oraz po 1 budynku przy ul. Partyzantów i ul. Piłsudskiego. Realizowane inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne w trybie obowiązujących planów miejscowych zaspokajają potrzeby w zakresie mieszkalnictwa wielorodzinnego bez potrzeby stosowania specustawy mieszkaniowej.
Dane powyższe wskazują, że zabudowa mieszkaniowa jest realizowana na terenie miasta i gminy, a potrzeby mieszkaniowe są zaspokajane zarówno w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej. Nie ma zatem wątpliwości, że na obecnym etapie rozwoju, na obszarze miasta i gminy Pasłęk obowiązują dokumenty planistyczne odpowiadające potrzebom i możliwościom rozwoju gminy pod analizowaną zabudowę. Rada nie widzi potrzeby zastosowania specjalnych uwarunkowań prawnych, aby umożliwić realizację wnioskowanej przez inwestora zabudowy mieszkaniowej. Na terenie miasta i gminy Pasłęk występują niezainwestowane tereny z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, które mogą stanowić podstawę do stwierdzenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jako rezerwy terenu stanowiącej o zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
W wyniku oceny interesu inwestora, potrzeb mieszkaniowych gminy, interesu społeczności lokalnej oraz potrzeby zachowania spójności polityki przestrzennej, Rada wzięła pod uwagę, że obowiązujący MPZP dopuszcza na działce nr 30/54 zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, określając jednocześnie parametry służące zachowaniu skali i charakteru zabudowy tego terenu. Wnioskowana inwestycja odbiega od tych parametrów w zakresie powierzchni zabudowy pojedynczego budynku oraz intensywności zabudowy. Odmowa zastosowania trybu szczególnego nie pozbawia przy tym nieruchomości możliwości wykorzystania jej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Ustalenie lub odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej następuje w drodze uchwały Rady gminy. Czynności Burmistrza w powyższej procedurze mają charakter formalny i przygotowawczy dla organu uchwałodawczego. Burmistrz przedkłada Radzie projekt uchwały wraz z opiniami, uwagami i wynikami uzgodnień, natomiast o sposobie rozpoznania wniosku decyduje Rada Miejska w Pasłęku. Przy rozstrzyganiu sprawy to Rada Miejska w Pasłęku dokonuje oceny całokształtu materiału, w szczególności stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy, potrzeb i możliwości jej rozwoju, ustaleń właściwych dokumentów planistycznych, lokalnych uwarunkowań przestrzennych, a także zgłoszonych uwag oraz opinii i uzgodnień właściwych organów. Stanowisko mieszkańców stanowi jeden z elementów oceny lokalnych uwarunkowań, nie ma jednak samodzielnego i rozstrzygającego charakteru. Analogicznie pozytywne opinie właściwych organów potwierdzają możliwość realizacji określonych elementów przedsięwzięcia w zakresie ich właściwości, lecz nie zastępują oceny całej inwestycji, która należy do Rady Miejskiej w Pasłęku. Podejmowanie przez Radę gminy uchwał na podstawie art. 7 ust. 4 Ustawy zostało zakwalifikowane w orzecznictwie sądowym do jednej z form wykonywania przez Radę gminy władztwa planistycznego (wyrok NSA z 20 stycznia 2022 r., sygn. akt II OSK 678/21).
Ponowne złożenie wniosku nie przesądza o obowiązku ustalenia lokalizacji inwestycji. W niniejszej sprawie Rada uwzględniła aktualny wniosek, ustalenia § 113 MPZP, zakres odstępstw w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i geometrii dachów, stanowisko mieszkańców, materiały z poprzedniej procedury oraz dane dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju mieszkaniowego gminy. Ustalenia MPZP nie uniemożliwiają zastosowania specustawy, niemniej Rada Miejska w Pasłęku ocenia, że w tej konkretnej sytuacji zastosowanie trybu szczególnego dla inwestycji o intensywności zabudowy 0,9, przy planowanej zabudowie 10 budynków, ze zwiększoną powierzchnią zabudowy o 86 m^2 każdego z budynków, pozostawałoby w kolizji z przyjętą przez gminę polityką kształtowania ładu przestrzennego, skoro obowiązujący MPZP przewiduje intensywność zabudowy 0,5 oraz dostosowanie planowanej zabudowy do istniejących uwarunkowań przestrzennych w sąsiedztwie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Zestawienie tych okoliczności prowadzi do wniosku, że brak jest podstaw do ustalenia lokalizacji

wnioskowanej inwestycji w trybie szczególnym, niemniej inwestor w pełni zachowuje możliwość wykorzystania nieruchomości na cele mieszkaniowe wielorodzinne zgodnie z dotychczas obowiązującymi uregulowaniami MPZP. Ponadto Gmina Pasłęk nie charakteryzuje się deficytem terenu pod budownictwo mieszkaniowe, by radykalnie zwiększyć intensywność zabudowy, co jest sprzeczne z polityką przestrzenną gminy Pasłęk i nie jest społecznie akceptowane.
W związku z powyższym podjęcie uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej między ulicami Szeroka, Wąwozowa, Morąska w Pasłęku znajduje uzasadnienie w przedstawionych wyżej okolicznościach faktycznych i prawnych.