

**UCHWAŁA NR XVII/145/2025
RADY MIEJSKIEJ W PASYMIU**

z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie: ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jerzego Burskiego w Pasymiu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195, z 2025 r. poz. 527, 1077) Rada Miejska w Pasymiu uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz spółki Nowy Pasym sp. z o.o. ul. Brzozowa 16, 11-700 Mrągowo, która jest reprezentowana przez Pana Krystiana Korzyckiego i Pana Marka Michalaka, lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podpiwniczeniem na terenie nieruchomości przy ul. Jerzego Burskiego 21 w Pasymiu, na działce nr ewid. 258 położonej w obrębie 3 miasta Pasym.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 1, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań 39,1 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań 63,4 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 28;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 32;
- 5) w zakresie inwestycji nie przewiduje się funkcji handlowej lub usługowej.

§ 4. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1. Dla terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXVII/180/2013 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 sierpnia 2013 r., poz. 2565), w którym teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem C27UMN – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej w trybie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie dopuszczającym zabudowę wielorodzinną na działce nr 258, obręb 3 miasta Pasym.

2. Na obszarze objętym opracowaniem znajduje się obecnie budynek usługowo-mieszkalny oraz budynek usługowo-produkcyjny. Obecnie teren jest zdegradowany, istniejący budynek usługowo-produkcyjny zostanie usunięty. Na terenie zamierza się wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny, czterokondygnacyjny z podpiwniczeniem wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą w postaci: przyłączy niezbędnych mediów, drogi dojazdowej, miejsc parkingowych, dojazdów i dojazdów do budynku, miejsca gromadzenia odpadów oraz terenów zielonych.

3. W ramach inwestycji teren działki nr ewid. 258 obręb 3 miasta Pasym, przeznacza się na funkcję mieszkaniową wielorodzinną pod realizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podpiwniczeniem oraz urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania budynku oraz infrastrukturą towarzyszącą: miejscami postojowymi, infrastrukturą konieczną do zaopatrzenia w media, zielenią urządzoną. Projektowana zmiana zagospodarowania terenu związana jest z budową budynku wielorodzinnego z podpiwniczeniem wraz z zagospodarowaniem terenu. Na działce zaprojektowano dojeżdżalnice do budynku w formie utwardzonych chodników oraz miejsca parkingowe w tym dwa dla osób niepełnosprawnych. Ponadto na działce zaprojektowano zielenią niską w postaci trawników oraz nasadzenia drzew i krzewów. Projektowany budynek uzupełni tkankę miejską w rejonie miasta Pasym. Utworzenie zabudowy w miejscu istniejących budynków zdegradowanych usługowo-produkcyjnych poprawi walory przestrzenne okolicy. Planowane zagospodarowanie działki inwestora nie zmieni istniejącego układu komunikacji.

4. Realizacja uzbrojenia technicznego, nastąpi w oparciu o warunki przyłączenia i zawarte umowy z dysponentami sieci.

§ 5. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. Podłączenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego do istniejącej sieci uzbrojenia terenu, na warunkach dysponenta tych sieci.

2. Ilość miejsc postojowych nie mniejsza niż 1 stanowisko na mieszkanie w granicach działki inwestycyjnej.

3. Sposób zagospodarowania odpadów: segregowanie i gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach przystosowanych do segregacji odpadów ustawionych na wyznaczonym do tego utwardzonym miejscu, zabudowanym wiatą na te pojemniki. Odpady odbierane będą przez uprawnione jednostki i przewożone na składowisko odpadów.

4. Obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji przez zjazd na drogę publiczną, działkę nr 288/6, obręb 3 miasta Pasy, na warunkach zarządcy drogi.

5. Planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:

1) przeznaczenie mieszkaniowe wielorodzinne;

2) budynek o czterech kondygnacjach nadziemnych wraz z podpiwniczeniem, z dachem płaskim;

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

1) powierzchnia terenu inwestycji – 3385 m²

2) powierzchnia zabudowy budynku – do 540 m²

3) powierzchnia użytkowa-piwnic -424,4 m²

4) powierzchnia użytkowa-mieszkań-1 546,9 m²

5) powierzchnia całkowita -2342,5 m²

6) kubatura -ok. 8370 m³

7) szerokość elewacji frontowej -30 m

8) wysokość budynku - 4 kondygnacje nadziemne

9) miejsca parkingowe- 48 (w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych)

10) kąt nachylenia dachu dach płaski o nachylenia do 2%

11) powierzchnia utwardzona – projektowane ciągi piesze 171 m²

12) powierzchnia utwardzona – projektowane ciągi jezdne 728 m²

13) powierzchnia biologicznie czynna utwardzona (50%) -projektowana- 396 m²

14) powierzchnia biologicznie czynna – zieleń niska-projektowana- 1053 m²

15) powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku wielorodzinnego – 2 152 m²

16) powierzchnia biologicznie czynna – 1 449 m²

17) liczba kondygnacji nadziemnych – 4

18) liczba kondygnacji podziemnych – 1

7. Inwestycja nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko:

1) Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w rozdziale 3 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, 1881, 1940) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2023 poz. 1724)

- 2) ścieki sanitarne odprowadzane będą do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
- 3) segregacja odpadów i wywóz odbywać się będzie w oparciu o złożone deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- 4) wody deszczowe i roztopowe z terenu inwestycji zagospodarowane zostaną w granicach działki w sposób nieuciążliwy i nie oddziałujący na tereny sąsiednie.

§ 6. Ustala się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: Działka nr 258 obręb 3 miasto Pasym, KW OL1S/00013599/5.

§ 7. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. (Dz. U. z 2024 r. poz. 195, z 2025 r. poz. 527, 1077).

§ 8. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. (Dz. U. z 2024 r. poz. 195, z 2025 r. poz. 527, 1077).

§ 9. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 11. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 określający granice terenu inwestycji mieszkaniowej oraz załącznik nr 2 określający planowany sposób zagospodarowania terenu;

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasym.

§ 13. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Pasymiu.

§ 14. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.



§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pasymiu

Bogusław Piotrowski

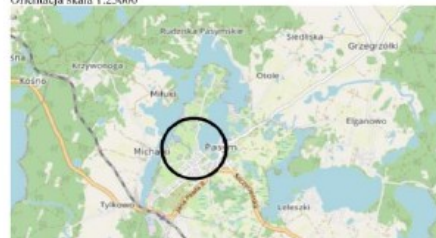
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XVII/145/2025
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia 29 września 2025 r.

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia pracy geodezyjnej	Gg.6641.1664.2025
Jednostka ewidencyjna	281/704.4
Identyfikator	Narwa
Identyfikator	Miejsko Pasyw
Obręb ewidencyjny	281/704.4.006/3
Narwa	Pasyw
Działka ewidencyjna	258
Skala mapy	1:500
Narwa układu współrzędnych prostokątnych płaskich	2000/7
wysokości	PL-EVR8/2007-NII
Numer godła	7.205.19.21.2.2, 7.205.19.22.1.1
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji	— — — — —
Służebności gruntowe mające wpływ na zagospodarowanie gruntów zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji	Nie badano obciążeń gruntów pod względem służebności
Kontur użytku gruntowego, który nie jest ujawniony w bazie danych ewidencji gruntów i budynków	Brak
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zgodnie z MPZP	
Nieprzekraczanie linia zabudowy zgodnie z MPZP	

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych niewykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

Orientacija skala 1:25000



Oświadczam, że operat techniczny zawieraający rezultaty pracy geodezyjnej, wykonanej przez firmę „Usługi Geodezyjne Nowocimcy S.C.”, zgłoszonej pod numerem Gg.6641.1664.2025 w Starostwie Powiatowym w Szczecinie, otrzymał w dniu 08.07.2025 r. pozytywny wynik weryfikacji nr Gg.6641.1664.2025.1. Operat techniczny został przyjęty do Powiatowego Zespołu Geodezyjnego i Kartograficznego i otrzymał identyfikator materiału zasobu nr P2817.2025.1542. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

mgr inż. Radosław Cecot
upr. nr 21162 zakres 1,2
e-mail: biostan@poczta.onet.pl

Dokument podpisany elektronicznie

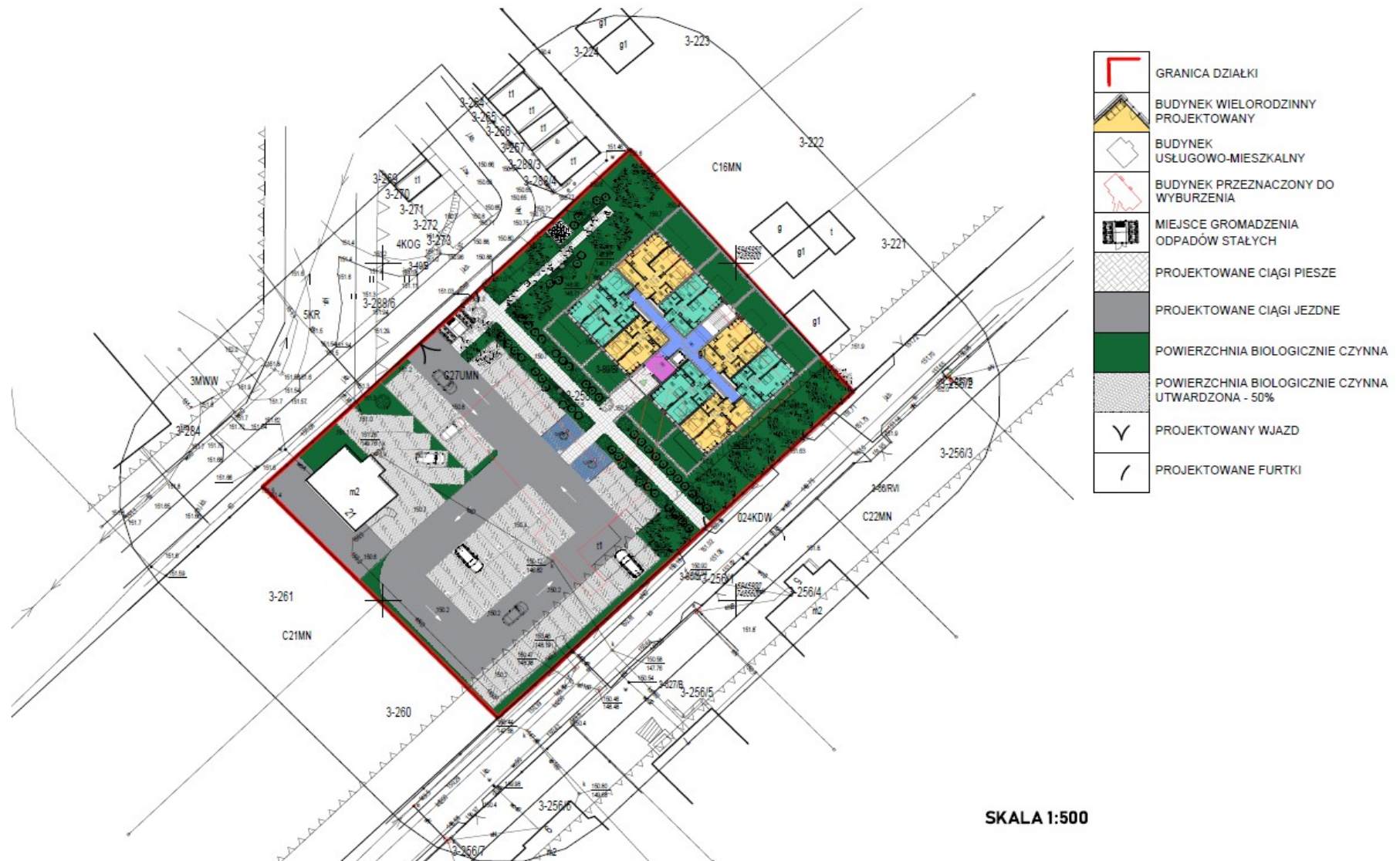
Usługi Geodezyjne Nowociński S.C.

12-130 Pasym, Rynek 20

tel. 784 375 877

NIP 7451853228 REGON 3854433650





UZASADNIENIE

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

Pan Krystian Korzycki i Pana Mark Michalak reprezentujący spółkę z o.o. pod nazwą Nowy Pasym sp. z o.o. ul. Brzozowa 16, 11-700 Mrągowo dnia 8 sierpnia 2025 r. złożyli wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podpiwniczeniem przy ul. Jerzego Burskiego w Pasymiu, na działce o nr ewid. 258 położonej w obrębie 3 miasto Pasym.

Dnia 11 sierpnia 2025 r. Burmistrz Miasta Pasym zamieścił wniosek wraz z dołączonymi dokumentami w Biuletynie Informacji Publicznej, określając formę, miejsce i 21 dniowy termin na składanie uwag do wniosku. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Wypełniając dyspozycję art. 7 ust. 10 ustawy mieszkaniowej Burmistrz Miasta Pasym pismami z dnia 14 sierpnia 2025 r. powiadomił stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień do złożonego wniosku, w okresie 21 dni od otrzymania powiadomienia. W wyznaczonym terminie do Burmistrza Miasta Pasym wpłynęły opinie i uzgodnienia od następujących organów:

- 1) Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
- 2) Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Olsztynie,
- 3) Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
- 4) Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
- 5) Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie,
- 6) Wojewódzki Sztab Wojskowy,
- 7) Ministerstwo Obrony Narodowej,
- 8) Starosta Szczycieński, Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Środowiska,
- 9) Energa – Operator S.A. Oddział w Olsztynie
- 10) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Spośród zawiadomionych organów nie zajęły stanowiska:

- Wojewoda Warmińsko-Mazurski
- Wojewódzka Komenda Policji w Olsztynie,
- Warmińsko-Mazurski Oddział Straży Granicznej,

- Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie
- Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Olsztynie,
- Starosta Szczycieński, Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie,
- Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie,
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,
- Ministerstwo Zdrowia.

W przypadku organów i instytucji, które w ciągu 21 dni, licząc od dnia otrzymania wystąpienia, nie przedstawiły stanowiska, uznaje się ich uzgodnienie lub opinię za pozytywne. Wszystkie opinie oraz uwagi zostały przekazane Inwestorowi. Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji wynikające z ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych wykazując, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma dostęp do:

- 1) drogi publicznej gminnej ul. Jerzego Burskiego.
 - 2) istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej poprzez planowane do realizacji przyłącza (art. 17 ust. 1 pkt 2 i art. 17 ust. 5),
 - 3) istniejącej sieci elektroenergetycznej (art.17 ust. 1 pkt 3)
- oraz, że znajduje się:
- 4) w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego – przystanek zlokalizowany jest przy ul. Jana Pawła II w odległości ok. 450 m od terenu inwestycji,
 - 5) w odległości nie większej niż 3000 m od Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Pasymiu, zlokalizowanego przy ul. Jana Pawła II 4 (odległość od szkoły ok. 650 m odległość od przedszkola 1200 m).
 - 6) w odległości nie większej niż 3000 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² (art. 17 ust. 4) Inwestor wskazał w odległości ok. 1300 m od planowanej inwestycji mieszkaniowej teren rekreacji nad jeziorem ok.850 m, plac zabaw ok. 80 m, teren rekreacji sportowej ok. 650 m.

Ponadto, określa się:

- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszącej co najmniej 25 % powierzchni inwestycji, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (art. 17 ust.

4a pkt 1). Inwestor wskazał, że planowana inwestycja zakłada 1449 m² powierzchni biologicznie czynnej, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku,

8) minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej (art. 17 ust. 4a pkt 2). Inwestor wskazał, że zapewni 48 miejsc postojowych. Projektowane budynki spełniają również warunek wysokości, o którym mowa w art. 17 ust. 6 pkt 1 ww. ustawy – nie jest wyższy niż 4 kondygnacje nadziemne.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte uchwałą Nr XXI/158/2005 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 15 lutego 2005 r., w którym przedmiotowy teren oznaczony jako teren zabudowy wsi. Teren planowanej inwestycji objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXVII/180/2013 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 29 sierpnia 2013 r., poz.2565), w którym przedmiotowy teren oznaczony został jako C27UMN - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie planowana jest budowa parkingu dla samochodów osobowych, które stanowiącą będą infrastrukturę towarzyszącą inwestycji mieszkaniowej. Teren parkingu dostępny będzie dla użytkowników planowanej inwestycji.

Burmistrz Miasta Pasym przyjął, że ze względu na spełnienie przez wnioskodawcę wymogów ustawowych oraz uzyskanie wymaganych opinii, ustawa obliguje go do przedłożenia Radzie Miejskiej w Pasymiu projektu uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej.