

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2025 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach numer 170/6,170/7,
171/23 i 171/25 obręb 15 przy ul. Winnej w Elblągu**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940.) 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.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na obszarze działek numer 170/6, 170/7, 171/23 i 171/25 przy ulicy Winnej, obręb 15 w Elblągu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Elblągu

Grażyna Kluge

Uzasadnienie

W dniu 03.12.2024 r. do Rady Miejskiej w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga wpłynął wniosek firmy MS GROUP spółka z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach numer 170/6, 170/7, 171/23 i 171/25 obręb 15 przy ulicy Winnej w Elblągu.

Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na obszarze przedmiotowych działek.

Działki stanowiące teren inwestycji mieszkaniowej, położone są na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście - Północ w Elblągu, uchwalonego uchwałą Nr XIX/393/2008 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 18.12.2008 roku (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 15, poz. 312 z dnia 28.01.2009r.), na terenach oznaczonych symbolami UMW4 - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej i MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na terenie komunikacyjnym 03 KDG 2/2+T.

Jak wykazano we wniosku w świetle art. 7 ust.7 pkt 11 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195.) – zwanej dalej Ustawą, planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zgodności z przeznaczeniem terenu dla jednostki 03 KDG 2/2 +T oraz w zakresie zagospodarowania terenów i zasad kształtowania zabudowy:

1.dla jednostki UMW4 – zmiana maksymalnej wielkości terenu zabudowanego ze wskazanego w akcie prawa miejscowego poziomu 33% do poziomu 45,1%, zmiana geometrii i wykończenia dachu ze wskazanych w akcie prawa miejscowego dachów spadzistych pokrytych dachówką ceramiczną na dach płaski;

2.dla jednostki MW - zmiana maksymalnej wielkości terenu zabudowanego ze wskazanego w akcie prawa miejscowego poziomu 26% do poziomu 45,1%, brak realizacji wskazanego w akcie prawa miejscowego zorganizowania i urządzenia placu zabaw.

Zgodnie z art. 7 ust. 10 Ustawy, wniosek Inwestora wraz z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną, wizualizacjami i załączonymi dokumentami umieszczono w dniu 10.12.2024 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <https://bip.elblag.eu/arttykul/244/5909/informacja-prezydenta-miasta-elblag-z-dnia-10-12-2024-roku>, z informacją o możliwości składania uwag w terminie 21 dni od daty opublikowania.

Informację o tym fakcie umieszczono także na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Elblągu.

Zgodnie z art. 7 ust. 12 i 14 Ustawy, po zamieszczeniu wniosku Inwestora w Biuletynie Informacji Publicznej stosowne organy powiadomiono o możliwości przedstawienia opinii, a do pozostałych zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego wniosku.

W przewidzianym ustawowo terminie wpłynęły 4 opinie i 2 uzgodnienia:

1. Właściwy Organ Wojskowy – opinia pozytywna.
2. Zarząd Województwa Warmińsko – Mazurskiego – ze względu na brak audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego Organ nie przedstawił opinii.
3. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna – stwierdzono, że istnieje wątpliwość w odniesieniu do klarowności spełniania przepisów dotyczących liczby projektowanych kondygnacji, co ma wpływ nie tylko na formę i skalę budynku, ale też bezpieczeństwo pożarowe. W przypadku uznania, iż budynek posiada 5 kondygnacji (we wniosku wskazano 4 kondygnację) wymagana byłaby droga pożarowa wzdłuż dłuższego boku budynku. Komisja wyraziła również pogląd, iż we wniosku zawarto niepełną analizę dotyczącą zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do ochrony zieleni. Komisja wskazuje, iż projektowanie nowych inwestycji powinno odbywać się z poszanowaniem sąsiedniej zabudowy oraz istniejącej zieleni, w szczególności wysokich drzew. Zwrócono również uwagę na potencjalne niezgodności przedstawionej koncepcji zagospodarowania terenu z obowiązującymi przepisami w odniesieniu do odległości projektowanego budynku od granicy działek budowlanych.
4. Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny – Organ wniósł uwagę o niezachowaniu odległości projektowanych okien w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi od

istniejącego parkingu. Zwrócił także uwagę, aby urządzenia instalacji wentylacyjnej projektować i sytuować z zachowaniem wymagań wskazanych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Zarząd Dróg – Organ zobowiązał Inwestora do dokonania niezbędnych uzgodnień (w tym lokalizacji zjazdu) z Zarządem Budynków Komunalnych w Elblągu, a także ustalenia zasad korzystania ze szlabanu ze Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. 12 Lutego 7-9-11 w Elblągu.

6. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu – Organ stwierdził, że planowana inwestycja nie jest położona na obszarze wpisanym do rejestru zabytków bądź ujętym w gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym odmówił wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie.

Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 Ustawy Prezydent Miasta Elbląg przekazał Inwestorowi do wiadomości opinie i uzgodnienia Organów, po otrzymaniu od nich stanowiska w tej sprawie.

Po publikacji wniosku Inwestora w Biuletynie Informacji Publicznej i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego wpłynęło 48 uwag od mieszkańców sąsiedniego budynku przy ul. 12 Lutego 7-9-11, uwaga od Zarządu Nieruchomości „Elzam-dom” sp. z o.o., będącego zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. 12 Lutego 7-9-11 oraz uwaga Stowarzyszenia Ruch Obywatelski Nowy Elbląg.

Uwagi mieszkańców sąsiedniej nieruchomości i zarządcy nieruchomości dotyczyły głównie faktu, iż na działce 170/6, na której inwestor planuje inwestycję mieszkaniową wspólnota mieszkaniowa ma podpisaną umowę dzierżawy z Gminą Miasto Elbląg. Wspólnota poniosła znaczne nakłady finansowe w obszarze dzierżawionej działki na modernizację infrastruktury wokół budynku (remont nawierzchni jezdni i chodnika wzdłuż budynku, realizację szlabanu, utwardzenie terenu pod miejsca postojowe, realizację obudowy śmietnikowej) co w trakcie realizacji wnioskowanego budynku mogłyby zostać utracone. Mieszkańcy obawiają się dewastacji nowo wyremontowanej drogi dojazdowej i miejsc parkingowych przez ciężki sprzęt budowlany, utrudnionego dojazdu dla mieszkańców do budynku oraz służb porządkowych do obudowy śmietnikowej. Ponadto mieszkańcy mają obawy o konstrukcję istniejących budynków w trakcie pracy ciężkiego sprzętu budowlanego. Zwrócono również uwagę na utratę terenów zielonych w wyniku planowanej likwidacji istniejącej zieleni oraz zwiększenie hałasu.

Stowarzyszenie Ruch Obywatelski Nowy Elbląg krytycznie oceniło inwestycję objętą wnioskiem, głównie ze względu na zaburzenie ładu przestrzennego oraz pogorszenie komfortu życia okolicznych mieszkańców.

W uzasadnieniu do projektu Ustawy znajduje się zapis, iż poddanie propozycji inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko muszą brać pod uwagę radni podejmując decyzję w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Pomimo braku takiego wskazania w ustawie, Inwestorowi umożliwiono zapoznanie się z wszystkimi uwagami złożonymi do wniosku, z zachowaniem zasad ochrony danych osobowych. Art. 7 ust. 16 Ustawy wskazuje, iż do czasu podjęcia przez Radę Miejską uchwały, inwestor może modyfikować wniosek. Modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień. Inwestor nie dokonał modyfikacji swojego wniosku w związku z otrzymanymi stanowiskami Organów i uwagami lokalnej społeczności.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 Ustawy Rada Miejska w Elblągu podejmuje uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 października 2020 r. Sygn. II OSK 3942/19 wskazuje, iż podejmowane przez Radę Gminy uchwały na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy mieszkaniowej należy zakwalifikować do form wykonywania przez gminę władztwa planistycznego.

Biorąc pod uwagę stanowiska organów wyrażone w opiniach i uzgodnieniach, a także mając na względzie stanowiska lokalnej społeczności wyrażone w złożonych uwagach, prezentujące sprzeciw wobec zamiaru realizacji budynku mieszkalnego w tej lokalizacji, zgodnie z art. 7 ust. 17 Ustawy, Prezydent Miasta Elbląg przedkłada Radzie Miejskiej w Elblągu projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach numer 170/6, 170/7, 171/23 i 171/25 obręb 15 przy ulicy Winnej w Elblągu.