

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach numer 170/6, 170/7, 171/23 i 171/25 obręb 15 przy ulicy 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, art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2024.195) w związku z wnioskiem 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 przy ulicy Winnej, obręb 15 w Elblągu - stwierdzając, że jest ona zgodna z planem ogólnym Gminy Miasto Elbląg (rozumianym jako studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - miasta Elbląg, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu Nr XXVII/805/2022 z dnia 03.11.2022 r.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej na obszarze działek numer 170/6, 170/7, 171/23 i 171/25 przy ulicy Winnej, obręb 15 w Elblągu, która jest zgodna z ustawowymi standardami lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

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

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Inwestycję mieszkaniową stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

§ 4. Granice terenu inwestycji mieszkaniowej pokazano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 i 1:250 w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja mieszkaniowa obejmuje swym zasięgiem działki o numerach 170/6, 170/7, 171/23 i 171/25, obręb 15 w Elblągu.

§ 5. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 25 m² do maksymalnej 106 m²;
- 2) łączną powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 1235 m² do maksymalnej 1300 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 26;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 26.

§ 6. Teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową jest niezabudowany, częściowo zakrzewiony i zadrzewiony. W ramach inwestycji projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci: przyłączy i sieci niezbędnych mediów, zjazdu do garażu podziemnego, utwardzonych dojazdów do budynku i tarasów, a także murów oporowych. Projektuje się również nasadzenia drzew i zieleni niskiej.

§ 7. Inwestycja mieszkaniowa powiązana jest z siecią infrastruktury technicznej w następującym zakresie:

- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o zaprojektowaną sieć wodociągową Ø100mm, która będzie zlokalizowana w działce nr 170/6. Woda do budynków dostarczana będzie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej i wybudowane przyłącze wody. Wodociąg zapewni zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych oraz dla celów ppoż;

- odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej Ø0,20m w ul. Winnej;
- odprowadzenie wód opadowych w ilości nieprzekraczającej 1 l/s do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej Ø0,30m w ul. Winnej. Przez teren działki przebiega czynny kanał sanitarny Ø0,15m i kanał deszczowy Ø0,20m, które będą przeprojektowane i przebudowane oraz poprowadzone w ul. Winnej;
- zaopatrzenie w ogrzewanie z sieci miejskiej poprzez projektowany węzeł ciepła, zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci „EPEC”;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci „ENERGA OPERATOR-SA”.
- projektowane przyłącza wodnokanalizacyjne, ciepłownicze oraz elektroenergetyczne muszą być zgodne z warunkami przyłączeniowymi uzyskanymi od gestorów sieci.

§ 8. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę w ilości 5 m³/d z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną od 325 kW;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ilości 5 m³/d;
- 4) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej Ø0,30m;
- 5) zapotrzebowanie na energię cieplną z miejskiej sieci – 105kW;
- 5) liczba miejsc postojowych – 26;
- 6) zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej będą powstawać odpady bytowe gromadzone w wydzielonym pomieszczeniu na poziomie parteru, przy wejściu do budynku, w szczelnych pojemnikach z możliwością segregacji.

§ 9. Określa się sposób zagospodarowania terenu, charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przeznaczenie budynków:

- 1) budynek mieszkaniowy wielorodzinny, jednoklatkowy, wysokość 4 kondygnacje nadziemne i jedna podziemna z przeznaczeniem na halę garażową, w której zaprojektowano 25 miejsc postojowych oraz pomieszczenia techniczne.
- 2) zagospodarowanie terenu: wokół budynku zaprojektowano chodniki prowadzące w dwóch kierunkach – w stronę ul. Winnej oraz ul. 12 Lutego, dojście do budynku od strony północno – zachodniej, zjazd do garażu podziemnego oraz miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej od strony południowej budynku;
- 3) formę graficzną sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiają załączniki graficzne nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 10. Przyjęto następujące parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- 1) zewnętrzny wymiar budynku w świetle murów zewnętrznych - długość budynku - 46,89m ± 10%;
- 2) zewnętrzny wymiar budynku w świetle murów zewnętrznych - szerokość budynku (największy wymiar) - 12,09m ± 10%;
- 3) ilość kondygnacji: nadziemnych - 4, podziemnych - 1;
- 4) wysokość budynku: 16,05m ± 10%;
- 5) powierzchnia zabudowy: 465,2 m² ± 10%;
- 6) poziom posadowienia kondygnacji parteru – do 0,5 m powyżej przyległego terenu;
- 7) dach płaski;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

- 10) inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 oraz z 2022 r. poz. 1071) mogą znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) 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 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940) dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji;
- 12) 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;
- 13) budynek wyposażony we wszystkie podstawowe media: woda i energia cieplna z sieci miejskiej, odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci miejskich, uregulowana i zgodna z przepisami gospodarka odpadami;
- 14) na obszarze objętym planowaną inwestycją mieszkaniową nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków ani nie występują strefy ochrony konserwatorskiej;
- 15) teren inwestycji mieszkaniowej nie należy do terenów kolejowych, terenów portów i przystani.

§ 11. Planowana inwestycja będzie powiązana przestrzennie z terenami zabudowy mieszkalnej od strony ul. Winnej i terenami usługowymi od strony ul. 12 Lutego, a elementem spajającym będzie ciąg pieszy prowadzony wzdłuż budynku od strony północnej, osłonięty murem oporowym oraz wysoka, uzupełniona zielenią, która od ul. 12 Lutego będzie też spełniać rolę akustyczną.

§ 12. Nieruchomość, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której ma być zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową to:

- 1) działki budowlane nr 170/6, 170/7, 171/23 i 171/25 przy ulicy Winnej, obręb 15 w Elblągu;
- 2) działka nr 170/7 - księga wieczysta EL1E/00076823/1;
- 3) działki o nr 170/6, 171/23, 171/25, objęte opracowaniem należą do Miasta Elbląg i uzyskano zgodę na dysponowanie do celów projektowych;
- 4) realizacja inwestycji mieszkaniowej będzie ograniczona do działki Inwestora – nr 170/7 obręb 15 w Elblągu i działek należących do Miasta Elbląg- nr 170/6, 171/23, 171/25, dla których wyrażono zgodę na dysponowanie do celów projektowych;
- 5) sieci uzbrojenia wodno-kanalizacyjnego i elektroenergetycznego będą prowadzone przez działki należące do Miasta Elbląg i przeznaczonych pod drogi: działka nr 170/6;
- 6) sieć ciepłownicza będzie poprowadzona przez działki Inwestora i przez działki należące Miasta Elbląg;
- 7) sieć uzbrojenia terenu (sieć elektroenergetyczna) związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą wymaga przejścia przez tereny dróg publicznych.

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

§ 14. W uchwale nie określa się:

- 1) zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową, gdyż nie przewiduje się wprowadzania tego typu przeznaczenia;
- 4) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

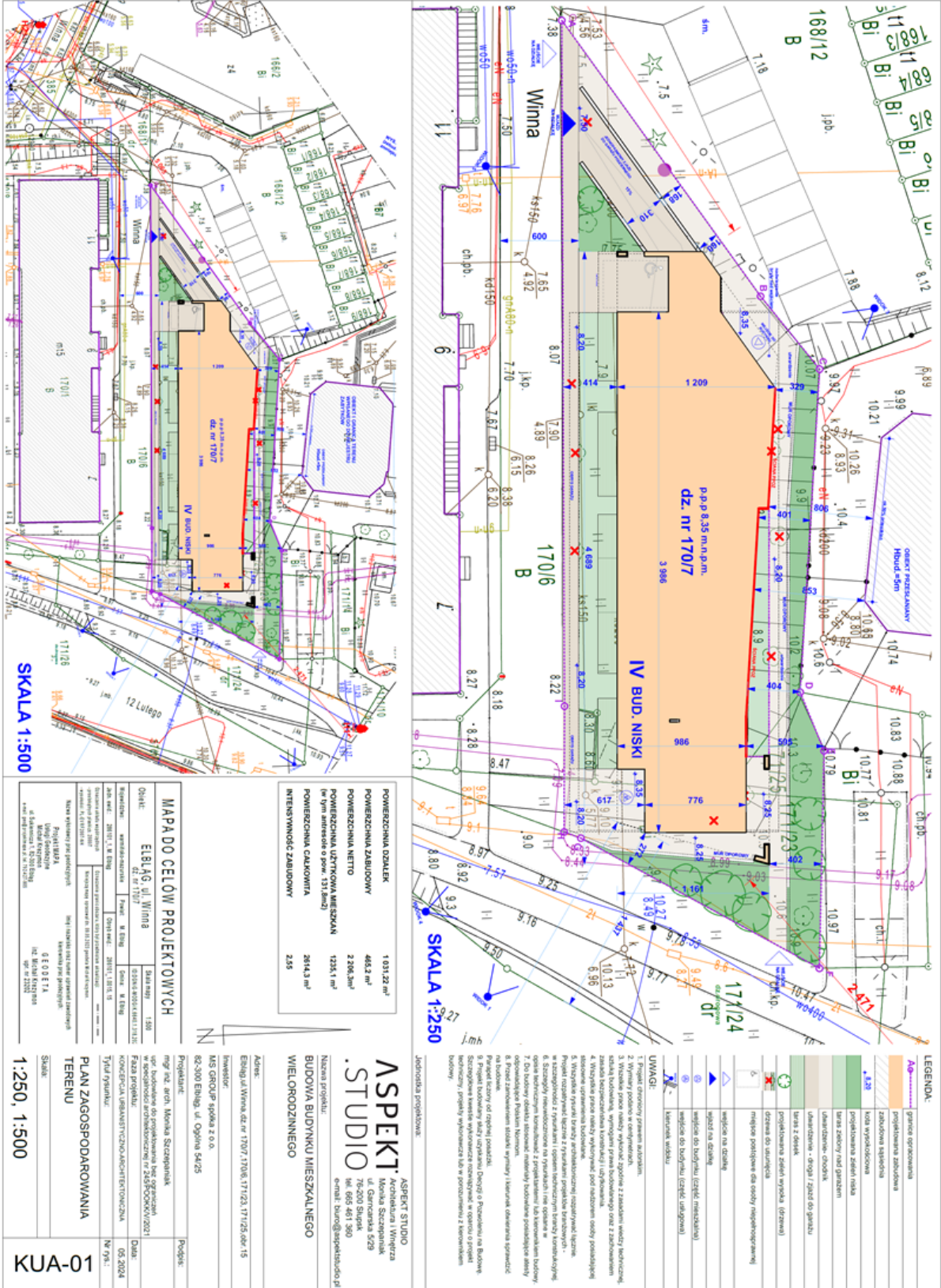
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Elblągu

Grażyna Kluge

z dnia.....2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia.....2025 r.

WIZUALIZACJA - WIDOK 1

WIDOK OD UL.12 LUTEGO W STRONĘ PÓŁNOCNĄ



WIZUALIZACJA - WIDOK 2

WIDOK OD UL.12 LUTEGO W STRONĘ POŁUDNIOWĄ



Uzasadnienie

Przedłożona Radzie Miejskiej w Elblągu uchwała jest realizacją procedury wszczętej na wniosek inwestora zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U z 2024r. poz.195), zwaną dalej Ustawą.

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.

Stwierdzono, że złożony wniosek zawiera wszystkie informacje i załączniki określone w art. 7 ust. 7 i 8 Ustawy oraz spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej określone w art. 17 Ustawy.

Ponadto stwierdzono, że złożony wniosek jest zgodny z planem ogólnym gminy, (rozumianym jako studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - miasta Elbląg, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu Nr XXVII/805/2022 z dnia 03.11.2022 r.).

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.

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.

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 cztery opinie i dwa uzgodnienie.

Do przedmiotowego wniosku nie wpłynęły uzgodnienia negatywne.

Treść uwag i uzgodnień a także uwag które wpłynęły do wniosku zawarte są w aktach sprawy.

Do projektu niniejszej uchwały przedłożono prognozę oddziaływania na środowisko oraz opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby 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.)

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.

Zgodnie z art. 8 ust. 3 Ustawy, niniejsza uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania jej w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna, o czym gmina informuje wnioskodawcę.