

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach numer 445/3, 446/1, 447/1, obręb 3 przy ulicy Robotniczej 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 firmy MS INVEST o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach numer 445/3, 446/1, 447/1, obręb 3 przy ul. Robotniczej 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.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej na działkach numer 445/3, 446/1, 447/1, obręb 3 przy ul. Robotniczej w Elblągu, która jest zgodna z ustawowymi standardami lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych - dalej nazywana inwestycją mieszkaniową.

**§ 2.** Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępa Północna – Centrum, uchwalonego przez Radę Miejską w Elblągu w dniu 4 listopada 2010 roku uchwałą nr XXXI/726/2010, w jednostce bilansowej o symbolu U2 – teren zabudowy usługowej.

**Rozdział 2.**  
**PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

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

**§ 4.** Granice terenu inwestycji mieszkaniowej wskazano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja mieszkaniowa obejmuje swym zasięgiem działki o numerach 445/3, 446/1, 447/1, obręb 3 przy ul. Robotniczej w Elblągu.

**§ 5.** Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 25 m<sup>2</sup> do maksymalnej 200 m<sup>2</sup>;
- 2) łączną powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 1000 m<sup>2</sup> do maksymalnej 1900 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 26;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 35.

**§ 6.** Teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową nie jest użytkowany, stanowi teren zieleni nieurządzonej i nieuporządkowanej. W ramach inwestycji projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą, w postaci przyłączy niezbędnych mediów, wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc parkingowych, dojazdów do budynku, miejsca gromadzenia odpadów oraz terenów zielonych i wiaty na wózki i rowery.

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

- 1) w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci: ciepłownicza Cw Ø160, wodociągowa Wo Ø300, kanalizacji sanitarnej Kd Ø200, kanalizacji deszczowej Kd Ø300.

- 2) istniejąca infrastruktura jest wystarczająca dla realizacji inwestycji; przyłącza należy opracować w oparciu o uzyskane warunki techniczne od miejskich operatorów sieci ciepłowniczej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz do operatora sieci elektroenergetycznej.

**§ 8.** Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę w ilości 3 m<sup>3</sup>/d z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną zaspakajane na podstawie umowy z gestorem pobliskich sieci elektroenergetycznych;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ilości do 3 m<sup>3</sup>/d;
- 4) odprowadzenie wód opadowych w ilości do 20 l/s do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) liczba miejsc postojowych – 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;
- 6) zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej powstawać będą wyłącznie odpady bytowe gromadzone w wydzielonej wiacie, z możliwością ich segregacji.

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

- 1) budynek mieszkaniowy wielorodzinny, wysokość 5 kondygnacji nadziemnych, z halą garażową w poziomie parteru, obsługiwany przez windę osobową, dostępny dla osób niepełnosprawnych;
- 2) zagospodarowanie terenu: zjazd na teren inwestycji z istniejącej drogi wewnętrznej w rejonie zjazdu z ul. Robotniczej, wjazd do hali garażowej do strony wschodniej, dojście piesze do budynku bezpośrednio z chodnika przy ulicy Robotniczej od strony wschodniej; w części północnej działki wiata na rowery i wózki oraz zewnętrzne miejsca parkingowe
- 3) odstępuje się od realizacji placu zabaw ze względu na lokalizację bliską odległość inwestycji do parku Modrzewia oraz parku Kajki, w których znajdują się ogólnodostępne place zabaw oraz do ogólnodostępnego placu zabaw na zapleczu budynku przy ul. Robotniczej 242;
- 4) 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 rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej w poziomie parteru 35m x 18m (+10%), powyżej 34m x 16m (+10%);
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych: 5;
- 3) wysokość budynku: 17m (+10%); dla szczytów (części dachów skośnych): 19m (+10%);
- 4) powierzchnia zabudowy: ok 620m<sup>2</sup> (+10%);
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;

9) na obszarze objętym inwestycją mieszkaniową nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków ani nie występują strefy ochrony konserwatorskiej.

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

- 1) działki budowlane nr 445/3, 446/1, 447/1 przy ul. Robotniczej w obrębie 3 w jednostce ewidencyjnej 286101\_1.0003, M. Elbląg
- 2) EL1E/114558/1 - działka nr 445/3, EL1E/114560/8 – działka nr 446/1, EL1E/114559/8 – działka nr 447/1 .

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

**§ 13.** W uchwale nie określa się:

- 1) zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową, gdyż nie przewiduje się wprowadzania tego typu przeznaczenia;
- 2) wskazania nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki, o których mowa w art.35 ust.1 ustawy, gdyż sytuacja ta nie wstępuje;
- 3) wskazania nieruchomości, o których mowa w art.38 ust.1 ustawy, gdyż nie zachodzi taka potrzeba ze względu na lokalizację inwestycji i jej zakres;
- 4) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

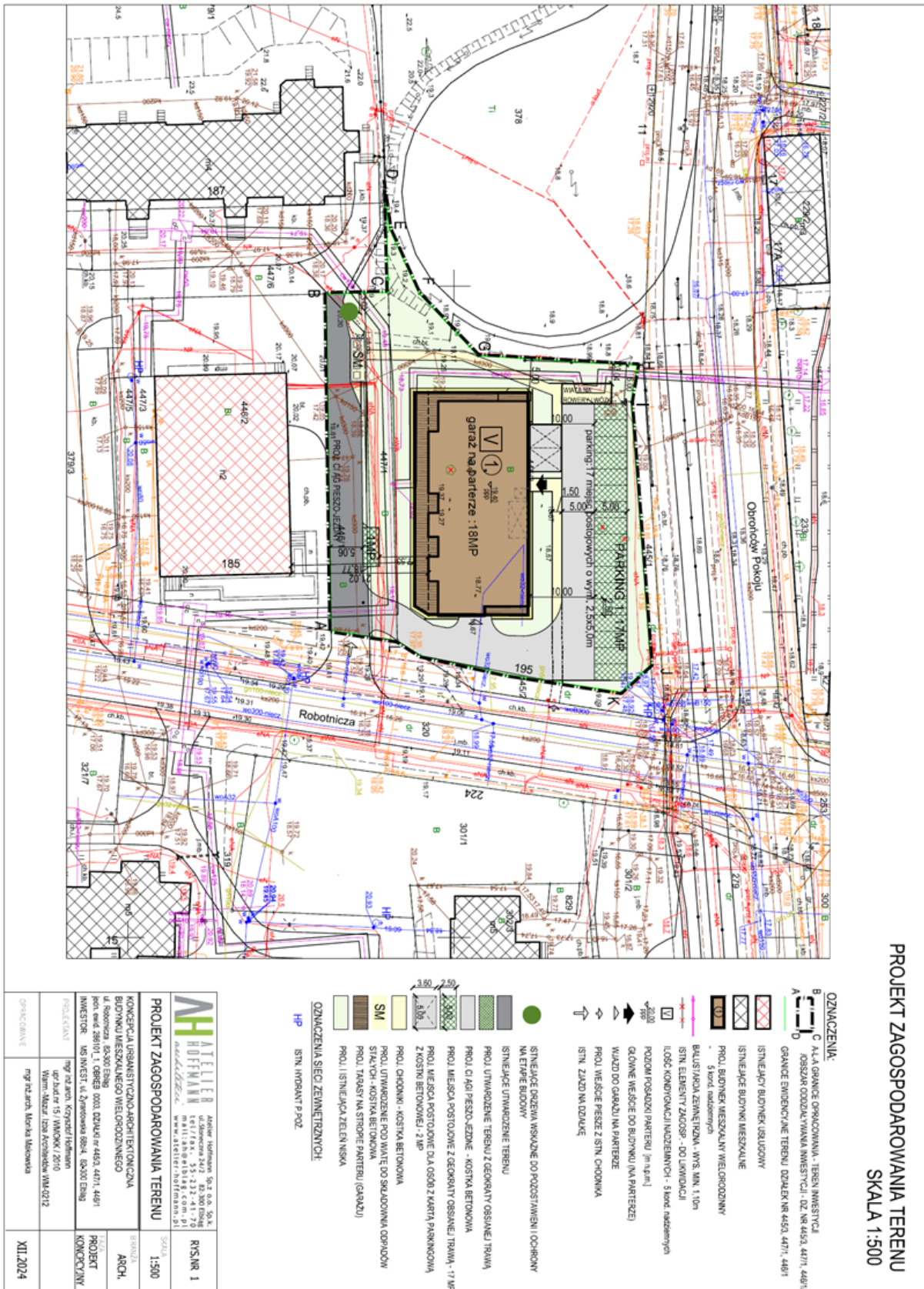
**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcie.

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

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej w Elblągu

**Grażyna Kluge**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia.....2025 r.





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



## 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 20.12.2024 r. do Rady Miejskiej w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga wpłynął wniosek firmy MS INVEST o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach numer 445/3, 446/1, 447/1 przy ul. Robotniczej, obręb 3 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 31.12.2024 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <https://bip.elblag.eu/arttykul/244/6064/informacja-prezydenta-miasta-elblag-z-dnia-31-12-2024-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 1 uzgodnienie:

Do przedmiotowego wniosku nie wpłynęły uzgodnienia i opinie negatywne.

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 1 pismo z uwagami od Wspólnoty Mieszkaniowej Mieszkańców ul. Robotnicza 187

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 Kępa Północna - Centrum” uchwalonego przez Radę Miasta Elbląga w dniu 4 listopada 2010 roku uchwałą nr XXXI/726/2010.

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.