

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2025 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach numer 445/3, 446/1, 447/1, obręb 3 przy ul. 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 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 działkach numer 445/3, 446/1, 447/1, obręb 3 przy ul. Robotniczej 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 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.

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 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.

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 (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 U2 oraz w zakresie braku realizacji parkingów podziemnych, a także nieuwzględnienia przewidzianej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującej linii zabudowy oraz akcentu architektonicznego.

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 w Biuletynie Informacji Publicznej wniosku Inwestora, 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:

1. Właściwy Organ Wojskowy – opinia pozytywna;
 2. Warmińsko-Mazurski - Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny - Organ nie wniósł uwag;
 3. Zarząd Województwa Warmińsko – Mazurskiego – ze względu na brak audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego Organ nie przedstawił opinii.
 4. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna – opinia pozytywna, Komisja zwraca uwagę na to, aby maksymalnie ograniczyć wycinkę drzew. Przedstawiona na PZT wycinka drzewa w rejonie projektowanego budynku wydaje się zasadna, ale wskazuje, aby rozważyć pozostawienie drzew w rejonie parkingu (o ile będzie to możliwe ze względu na bilans miejsc postojowych). Komisja stwierdza, że należy wskazać, aby w projekcie budowlanym i podczas realizacji inwestycji znalazły się w niej określone w koncepcji materiały, bez możliwości ich zmiany na materiały gorszej jakości, w szczególności określone spieki kwarcowe lub tynk nawiązujący do kamiennych płyt granitowych, cegłę lub klinkier elastyczny wysokiej jakości i zróżnicowanej fakturze, która imituje naturalną cegłę. Komisja nie dopuszcza imitacji cegły w postaci szablonów lub odcisków.
- Inwestycja zlokalizowana będzie w sąsiedztwie zabytkowego ceglanego budynku przy ul. Robotniczej 197, ul oraz przedwojennych zabudowań przy ul. Obrońców Pokoju. W zniszczonym podczas II wojny światowej Elblągu istotna jest troska o wszelkie pozostałości historycznych fragmentów dzielnic oraz zachowanie ich charakteru, wobec czego warto zwrócić uwagę na staranność w realizacji przedstawionych w koncepcji zamierzeń projektanta.
5. Zarząd Dróg – uzgodnienie pozytywne, wskazując jednocześnie na zalecenie remontu istniejącego peronu tramwajowego (działka 369/3) oraz zachowanie istniejącego ciągu pieszego w rejonie istniejącej pętli tramwajowej wraz z wykonaniem jego remontu (działka 378).

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

Uwagi mieszkańców wspólnoty dotyczyły braku zgody na likwidację chodnika oraz braku zgody na lokalizację wiaty przeznaczonej na gromadzenie odpadów w zaproponowanym przez projektanta miejscu. Wskazywały także na konieczność zachowania najstarszych wiekiem drzew i wykonania przez Inwestora dodatkowego chodnika obok drogi. W stanowisku znalazła się dodatkowo uwaga o braku zgody na ewentualne ogrodzenie inwestycji.

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 formie uchwały, 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 stanowisko lokalnej społeczności wyrażone w złożonych uwagach, prezentujące wątpliwości co do sposobu zagospodarowania terenu przedstawionego we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, 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 445/3, 446/1, 447/1 obręb 3 przy ul. Robotniczej w Elblągu.