

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2025 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących
zlokalizowanych przy ulicach Świętego Ducha i Bulwar Zygmunta Augusta w Elblągu**

Na podstawie 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, z 2025 r. poz. 527) w związku z wnioskiem firmy „MYTYCH” Nieruchomości Sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących dla budowy budynku mieszkalnego z funkcją usługową na parterze, zlokalizowanego przy ulicy Świętego Ducha i Bulwar Zygmunta Augusta 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: 192/30, 206/1, 206/9, 206/11, 206/13 obręb 15 w Elblągu, która jest zgodna z ustawowymi standardami lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

§ 2. Ustala się lokalizację inwestycji towarzyszących obejmujących działkę 142/7 i część działki 142/8, obręb 15 w Elblągu.

§ 3. Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu, przyjętego uchwałą nr XIX/581/2021 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 września 2021 r. (Dz.U. woj. warmińsko-mazurskiego z dnia 27 października 2021 r. poz. 3963).

§ 4. Teren inwestycji towarzyszących - działka 142/7, znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu przyjętego uchwałą nr XIX/581/2021 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 września 2021 r. (Dz.U. woj. warmińsko-mazurskiego z dnia 27 października 2021 r. poz. 3963) oraz dla części działki 142/8, w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu przyjętego uchwałą nr XXIX/525/97 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 listopada 1997 r. (Dz.U. woj. elbląskiego nr 18 poz.152 z dnia 15 grudnia 1997 r.).

§ 5. Działki 142/7 oraz 142/8 znajdują się w granicach portu morskiego w Elblągu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 15 maja 2013 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Elblągu od strony lądu.

§ 6. Obszar wskazany we wniosku zawiera się w strefie zabudowy śródmiejskiej wskazanej w planie 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.).

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 7. Inwestycję mieszkaniową stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcją usługową na parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

§ 8. Inwestycje towarzyszące polegają na realizacji funkcji publicznych w postaci urządzenia terenów zielonych, tarasów na gruncie (przedproży), chodników, schodów, zjazdu do garażu podziemnego, dojazdu do miejsca gromadzenia odpadów stałych i strefy dostaw oraz oświetlenia terenu.

§ 9. Granice terenu inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących wskazano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 10. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 30 m² do maksymalnej 180 m²;
- 2) łączną powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 1900 m² do maksymalnej 2200 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 25;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 27;
- 5) planowana liczba mieszkańców od 70 do 80 (według wskaźnika 28m²/osobę);

§ 11. Na działalność handlową i usługową przeznacza się wyodrębnioną część inwestycji mieszkaniowej (parter budynku) o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 15% i nie większej 20% powierzchni użytkowej mieszkań (min. 285 m², max. 440 m²). Lokale usługowe dostępne będą z zewnątrz budynku tj., z przedproży i tarasów.

§ 12. Na obszarze objętym opracowaniem znajduje się zieleń nieuporządkowana oraz pozostałości po historycznej zabudowie: historyczne fundamenty i historyczny mur ceglany wzdłuż południowej granicy działki. Teren jest ogrodzony. Na terenie inwestycji znajdują się 22 drzewa, z których zaplanowano pozostawienie maksymalnej liczby drzew, które umożliwią realizację inwestycji i są w dobrym stanie. Dwa istniejące stanowiska do parkowania dla osób niepełnosprawnych znajdujące się przy Bulwarze Zygmunta Augusta przewidziano do pozostawienia. Obszar objęty inwestycją graniczy od strony północnej z ulicą Świętego Ducha natomiast od strony zachodniej z ulicą Bulwar Zygmunta Augusta. Od strony wschodniej znajduje się zabudowana działka budowlana (kamienica przy ulicy Świętego Ducha 3), od strony południowej na terenie inwestycji znajduje się historyczny mur do pozostawienia, a w dalszej części zabudowana działka budowlana nr 226. Projektowana zmiana zagospodarowania terenu związana jest z rozbiórką istniejącego ogrodzenia tymczasowego od strony północnej i zachodniej, budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową w parterze i z garażem podziemnym wraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą w terenie (np. przyłącza, instalacje podziemne, zjazd do garażu, dojścia i dojazdy, tarasy i przedproża itp.).

§ 13. Powiązanie Inwestycja mieszkaniowa z siecią infrastruktury technicznej:

- 1) w pobliżu działek objętych inwestycją przebiega uzbrojenie podziemne niezbędne dla realizacji inwestycji w postaci: wodociągu o średnicy Ø 100 w ulicy Świętego Ducha; kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø200 w ulicy Świętego Ducha/Bulwar Zygmunta Augusta; kanalizacji deszczowej o średnicy Ø400 w ulicy Świętego Ducha/Bulwar Zygmunta Augusta; sieci ciepłowniczej o średnicy Ø100 w ulicy Świętego Ducha; sieci elektroenergetycznej w ulicy Świętego Ducha; sieci telekomunikacyjnej w ulicy Świętego Ducha.
- 2) przyłącza realizowane będą wg warunków określonych przez gestorów sieci. Obiekt zostanie przyłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci elektrycznej, teletechnicznej, wodnej, kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej.
- 3) planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Świętego Ducha oraz ulicy Bulwar Zygmunta Augusta, z której przewidziano dwa zjazdy.

§ 14. Zapotrzebowanie na media, miejsca postojowe, sposób zagospodarowania odpadów

- 1) zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych z miejskiej sieci wodociągowej – 3-10 l/s;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną – od 150 kW do 300 kW;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – 3-10 l/s;
- 4) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej – 1-5 l/s;
- 5) zapotrzebowanie na ciepło do celów ogrzewczych – 100 kW - 200 kW;
- 6) zapotrzebowanie na ciepło do celów uzyskania ciepłej wody użytkowej – 30-100 kW;

- 7) w ramach inwestycji projektuje się 27 miejsc postojowych zlokalizowanych w hali garażowej wewnątrz budynku na kondygnacji podziemnej. Na terenie inwestycji znajdują się także dwa miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.
- 8) w wyniku użytkowania inwestycji powstawać będą wyłącznie odpady bytowe z możliwością sortowania, które będą gromadzone w projektowanym w budynku pomieszczeniu na odpady.

§ 15. Sposób zagospodarowania terenu, charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przeznaczenie budynków:

- 1) budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcją usługową na kondygnacji parteru z garażem podziemnym wraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu w ramach uzupełnienia zabudowy Starego Miasta;
- 2) obiekt w postaci kamienic, jednoklatkowy, sześć kondygnacji nadziemnych, jedna kondygnacja podziemna, w które zaprojektowano 27 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, pomieszczenia węzła c.o., pomieszczenia porządkowe i elektryczne oraz komórki lokatorskie; główne wejście do części mieszkalnej zaprojektowano w elewacji północnej z ulicy Świętego Ducha;
- 3) w kondygnacji parteru zaprojektowano lokale usługowe z dostępem z zewnątrz budynku oraz wyodrębnione pomieszczenie na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych. Dostęp do pomieszczenia na odpady zapewniono z wnętrza jak i z zewnątrz budynku. Na pozostałych kondygnacjach zlokalizowano lokale mieszkalne oraz komórki lokatorskie. Mieszkania zlokalizowane na piątej kondygnacji zaprojektowano jako dwupoziomowe;
- 4) dojazd do budynku i na zaplecze oraz dojście przewidziano z ulicy Bulwar Zygmunta Augusta (w południowej części elewacji zachodniej); dojścia do budynku w formie utwardzonych chodników. Od strony zachodniej zaprojektowano ciąg pieszy z tarasami/przedprożami przeznaczonymi dla klientów lokali usługowych. Na terenie inwestycji towarzyszącej zaprojektowano zielen niską w postaci trawników oraz nasadzenia drzew i krzewów;
- 5) budynek w całości dostępny dla osób niepełnosprawnych; wejście od strony ulicy Bulwar Zygmunta Augusta zapewnia bezprogowe dojście do kondygnacji parteru, a stąd do wszystkich lokali usługowych i windy, obsługującej garaż podziemny i zapewniającej dostęp do wszystkich lokali mieszkalnych;
- 6) inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika 4 m² na osobę dające zapotrzebowanie terenu 320 m². W bliskim sąsiedztwie planowanej inwestycji zlokalizowany jest Bulwar Zygmunta Augusta, urządzone tereny wypoczynku i rekreacji między ul. Rybacką i Mostową oraz plac zabaw przy ul. Wapiennej o powierzchni przekraczającej wymaganą powierzchnię 320 m²;
- 7) formę graficzną sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiają załączniki graficzne nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;

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

- 1) ilość kondygnacji – 6 kondygnacji nadziemnych (budynek średniowysoki) oraz 1 kondygnacja podziemna;
- 2) wysokość budynku do 22 m;
- 3) zewnętrzne wymiary budynku ok. 23 m x 46m (± 10%);
- 4) szerokość elewacji frontowej ok. 23 m (± 10%);
- 5) planowana powierzchnia zabudowy: od 710 do 750 m²;
- 6) powierzchnia całkowita: od 4500 do 5500 m²;
- 7) powierzchnia inwestycji: 2064 m²;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy: od 2,0 do 3,0;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45%;
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15%;

- 11) inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071, z 2023 r. poz. 1724.) wymagają przeprowadzenia procedury środowiskowej;
- 12) dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji 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, poz. 1881, poz. 1940);
- 13) w trakcie eksploatacji budynek nie będzie wywierał ujemnego wpływu na stan środowiska, gdyż planowane jest zastosowanie nowoczesnych instalacji, urządzeń i technologii oraz wykonanie budynku zgodnie z obowiązującymi normami w zakresie ochrony cieplnej i ochrony akustycznej. Budynek wyposażony zostanie we wszystkie podstawowe media oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz wód opadowych do sieci miejskiej. Projekt przewiduje wykonanie pomieszczenia na odpady wyposażonego w pojemniki do segregacji. Ogrzewanie budynków przewidziano z miejskiej sieci ciepłowniczej dostarczającej energię wytwarzaną według najwyższych standardów w tej dziedzinie;
- 14) obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

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

- 1) działki budowlane nr 206/1, 206/9, 206/11, 206/13, obręb 15 - numer księgi wieczystej: EL1E/00037990/7;
- 2) działka budowlana nr 192/30 obręb 15- numer księgi wieczystej: EL1E/00058637/8.

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

§ 19. W uchwale nie określa się:

- 2) wskazania nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki, o których mowa w art.35 ust.1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż sytuacja ta nie wstępuje;
- 3) wskazania 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, 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

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.

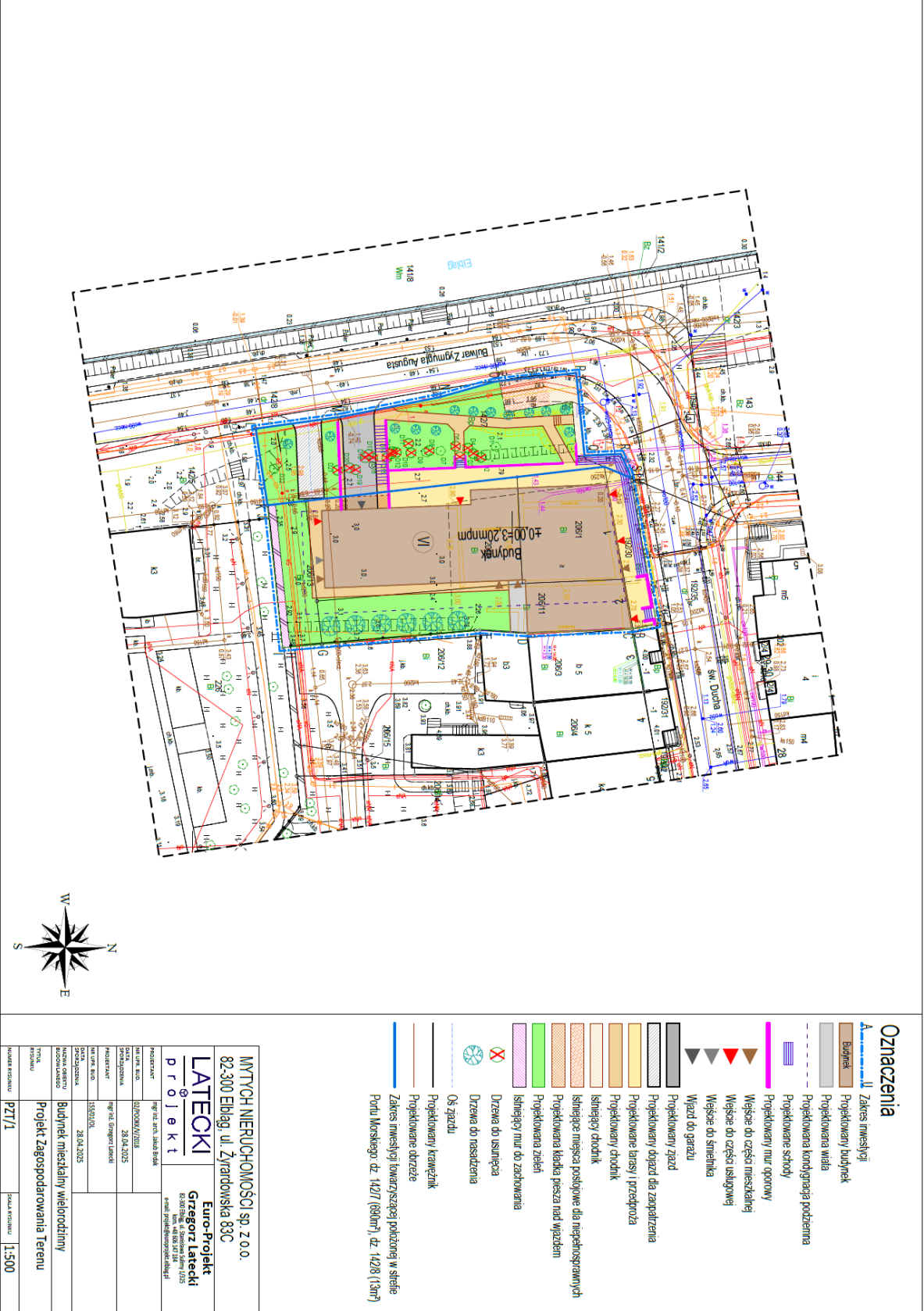
§ 21. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 22. 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,Dz. U. z 2025 r. poz. 527), zwaną dalej Ustawą.

W dniu 07.05.2025 r. do Rady Miejskiej w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga wpłynął wniosek firmy „MYTYCH” Nieruchomości Sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu) na działkach: 192/30; 206/1; 206/9; 206/11; 206/13; oraz inwestycji towarzyszącej obejmującej działkę 142/7 i część działki 142/8, obręb 15 w Elblągu (narożnik ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta).

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 08.05.2025 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <https://bip.elblag.eu/artukul/244/7018/informacja-prezydenta-miasta-elblag-z-dnia-08-05-2025-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.

Do przedmiotowego wniosku nie wpłynęły uzgodnienia i opinie negatywne.

Do przedmiotowego wniosku wpłynęła jedna uwaga od osoby fizycznej. Uwaga odnosiła się pozytywnie do zasadności inwestycji, zawierała jednakże sugestie korekty niektórych rozwiązań projektowych.

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.

Inwestorowi została przekazana również złożona do wniosku uwaga do której Inwestor odniósł się.

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

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