

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2025 r.

**w sprawie odmowy 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.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizację inwestycji mieszkaniowej na działkach: 192/30, 206/1, 206/9, 206/11, 206/13 obręb 15 w Elblągu oraz inwestycji towarzyszących obejmujących działkę 142/7 i część działki 142/8, 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 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).

Planowaną inwestycję mieszkaniową stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcją usługową na parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

Planowana inwestycja towarzysząca polega na realizacji funkcji publicznych w postaci urządzenia terenów zielonych, tarasów na gruncie (przedproży), chodników, schodów, zjazdu do garażu podziemnego i dojazdu do miejsca gromadzenia odpadów stałych i dla strefy dostaw oraz oświetlenia terenu.

Teren objęty wnioskiem (poza częścią obejmującą działkę nr 142/8) objęty jest postanowieniami Uchwały nr XIX/581/2021 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu – teren oznaczony symbolem literowym U.

Działka budowlana znajdująca się na części działki nr 142/8 objęta jest postanowieniami Uchwały nr XXIX/525/97 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 listopada 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu – tereny oznaczone symbolami K-3L i K-4L.

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

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; Dz. U. z 2025 r. poz. 527.) – zwanej dalej Ustawą, planowana inwestycja nie uwzględnia postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu uchwalonego uchwałą XIX/581/2021 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 września 2021 r. w zakresie:

- funkcji projektowanych obiektów – ze względu na realizację inwestycji usługowej po przeciwnej stronie rzeki Elbląg (Porto Vista) realizacja kolejnych obiektów o funkcji usługowej jest niewskazana. Jednocześnie w celu utrzymania charakteru zabudowy staromiejskiej cała kondygnacja parteru przeznaczona jest na funkcję usługową dostępną z poziomu terenu;

- liczby kondygnacji – zmiana z 5 kondygnacji wg MPZP na 6 kondygnacji nadziemnych. Zgodnie z MPZP maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 5, natomiast zgodnie z dokumentacją historyczną liczba kondygnacji w kamienicy narożnej przy ul. Św. Ducha 1 wynosiła 6 plus poddasze lub 7 kondygnacji. W MPZP elewacja ta przewidziana jest jednocześnie do odtworzenia (konieczne jest więc zachowanie proporcji elewacji i liczby okien, które wynikają z zachowanych materiałów historycznych). Projektowany budynek o 6 kondygnacjach nadziemnych;

- kierunku projektowanej kalenicy w części przyległej do istniejącego budynku przy ul. Św. Ducha – zgodnie z MPZP kalenica bryły tworzącej pierzeję z budynkiem przy ul. Świętego Ducha 3/7 w układzie prostokątnym do ul. Św. Ducha, historycznie natomiast kamienica przy ul. Św. Ducha 2 miała kalenicę usytuowaną równoległą do tej ulicy;

- rezygnacji z zabudowy niższej (trzykondygnacyjnej) określonej obowiązującą linią zabudowy od strony Bulwaru Zygmunta Augusta w celu pozostawienia terenu niezabudowanego i urządzenia go w postaci: dojazdów, chodników, tarasów/przedproży oraz zapewnienia dojścia dla osób niepełnosprawnych do kondygnacji parteru, a także zagospodarowania i urządzenia terenu o funkcji terenu publicznego (w postaci zieleni urządzonej, oświetlenia itp.). Dodatkowo analiza wykazała, że zabudowa terenu zgodnie ze wskazanymi obowiązującymi liniami zabudowy spowodowałaby liczne niezgodności z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz rozporządzeniem w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Zasadnym wydaje się zatem zaprojektowanie w tym ważnym fragmencie starego miasta inwestycji o odpowiedniej skali i tworzącej

pełnoprawny waterfront, szczególnie w kontekście zrealizowanej zabudowy Porto Vista po przeciwnej stronie rzeki Elbląg.

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/arttykul/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 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, Prezydent Miasta Elbląg przedkłada Radzie Miejskiej w Elblągu projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach: 192/30; 206/1; 206/9; 206/11; 206/13 obręb 15 w Elblągu, oraz inwestycji towarzyszących obejmującej działkę 142/7 i część działki 142/8, obręb 15 w Elblągu (narożnik ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta).