

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

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o numerach 2/10, 2/11, 2/12, 2/13 i 2/14, obręb 4 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. z 2025 r. poz. 1754) w związku z wnioskiem firmy EL INVEST DEVELOPMENT Włodzimirz Powązka o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej u zbiegu ulic Ogólnej i Alei Jana Pawła II 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 działkach ewidencyjnych o numerach 2/10, 2/11, 2/12, 2/13 i 2/14, obręb 4 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 rejonu pętli tramwajowej przy ul. Ogólnej, uchwalonego przez Radę Miejską w Elblągu w dniu 4.09.2003 roku uchwałą nr IX/178/2003.

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

§ 3. Inwestycję mieszkaniową będą stanowiły 2 budynki mieszkalne wielorodzinne z halami garażowymi wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą w postaci: przyłączy niezbędnych mediów, wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc parkingowych, dojeżdż i dojazdów do budynków, miejsca gromadzenia odpadów oraz terenów zielonych i placu zabaw.

§ 4. Granice terenu inwestycji mieszkaniowej wskazano na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja mieszkaniowa obejmuje swym zasięgiem działki o numerach 2/10, 2/11, 2/12, 2/13 i 2/14, obręb 4 w Elblągu.

§ 5. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań - od minimalnej 25 m<sup>2</sup> do maksymalnej 145 m<sup>2</sup>;
- 2) łączną powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 5 000 m<sup>2</sup> do maksymalnej 8 700 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 120;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 160.

§ 6. Teren inwestycji w chwili obecnej jest niezagospodarowany. Od strony południowej przylega do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przy Alei Jana Pawła II znajduje się kompleks mieszkaniowy Brama na Modrzewinę. Od strony północnej znajduje się obszar Modrzewiny, kierunku rozwoju miasta pod kątem zabudowy biurowej, zakładów pracy oraz nowych kompleksów mieszkaniowych wielorodzinnych i jednorodzinnych. Od strony zachodniej znajduje się droga publiczna, Al. Jana Pawła II, natomiast od wschodu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Korczaka. Dostęp do drogi publicznej, Alei Jana Pawła II odbywa się poprzez drogę dojazdową (działka nr 1263 obręb 4) prowadzącą również do sklepu wielkopowierzchniowego oraz sąsiednich zabudowań mieszkalnych oraz poprzez drogę na działkach nr 3/23 i 4 (obrab 4) prowadzące do ulicy Ogólnej.

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

- 1) kanalizacji deszczowej Kd300 (w Alei Jana Pawła II);

- 2) kanalizacji sanitarnej Ks200 ( w Alei Jan Pawła II);
- 3) sieć wodociągowa Wo300 (w ulicy Ogólnej);
- 4) sieć ciepłownicza C 110 (przy sąsiednim budynku TBS);
- 5) w pasach drogowych zlokalizowana jest sieć energetyczna;
- 6) wstniejąca infrastruktura jest wystarczająca dla realizacji inwestycji, przyłącza będą opracowane w oparciu o uzyskane warunki techniczne od operatorów miejskich sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz do sieci elektroenergetycznej operatora;
- 7) wody deszczowe dodatkowe mogą być zagospodarowane na terenie inwestycji, poprzez zbiorniki podziemne oraz odprowadzenie do pobliskiego cieku wodnego - Babicy.

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

- 1) ilość mieszkańców - 283 (według wskaźnika 28m<sup>2</sup>/osobę);
- 2) zapotrzebowania na wodę - 4,21 l/s;
- 3) ilość odprowadzonych ścieków - 3,8 l/s;
- 4) ilość odprowadzonej deszczówki - 97 l/s - do sieci miejskiej lub zbiorników bezodpływowych oraz odprowadzenie do pobliskiego cieku wodnego po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego;
- 5) ogrzewanie budynków oraz zapewnienie ciepłej wody przy wykorzystaniu systemu miejskiego zarządzanego przez EPEC w zapotrzebowaniu odpowiednio, CO – 396 kW, CWU -135kW;
- 6) zapotrzebowanie na energię elektryczną będzie realizowane w oparciu o sieć elektroenergetyczną nN zasilaną ze stacji transformatorowej SN/nN zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez Energa-Operator SA;
- 7) łączna moc przyłączeniowa całego osiedla wynosi P = 265,5kW;
- 8) liczba miejsc postojowych – 1,3 miejsca na 1 mieszkanie. W halach garażowych planowanych budynków mieszkalnych łącznie maksymalnie do 150 miejsc postojowych oraz do 59 miejsc postojowych naziemnych, w tym dla osób niepełnosprawnych do 8 miejsc postojowych;
- 9) zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej powstawać będą wyłącznie odpady bytowe gromadzone w wydzielonych wiatach lub pomieszczeniach z możliwością ich segregacji i przekazywane na podstawie umowy do utylizacji wyspecjalizowanym firmom.

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

- 1) przeznaczenie projektowanych budynków: budynki mieszkaniowe wielorodzinne. W każdym z nich planuje się kondygnację podziemną, która będzie pełniła funkcje hali garażowej. Parter każdego z budynków przeznacza się na hale garażową oraz strefy wejść od budynków – każdy z budynków posiada dwie klatki schodowe;
- 2) budynek mieszkalny wielorodzinny (1) z kondygnacją podziemną - zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej części mieszkaniowej, w kształcie litery L ok 35m x 45m (+- 10%), zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej części hali garażowej w kształcie prostokąta ok 35m x 45m (+- 10%), ilość kondygnacji podziemnych 1, ilość kondygnacji nadziemnych od 6 do 8 , wysokość schodkowa, w najwyższej części 26m wysokości, powierzchnia zabudowy części mieszkalnej ok 820m<sup>2</sup> (+-10%), powierzchnia zabudowy części hali garażowej ok 1400m<sup>2</sup> (+-10%);
- 3) budynek mieszkalny wielorodzinny (2) z kondygnacją podziemną - zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej części mieszkaniowej, w kształcie litery L ok 32m x 46m (+- 10%), zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej części hali garażowej w kształcie prostokąta ok 32m x 46m (+- 10%), ilość kondygnacji podziemnych 1, ilość kondygnacji nadziemnych od 6 do 8, wysokość schodkowa, w najwyższej części 26m wysokości, powierzchnia zabudowy części mieszkalnej ok 860m<sup>2</sup> (+-10%), powierzchnia zabudowy części hali garażowej ok 1500m<sup>2</sup> (+-10%);

- 4) budynki wyposażone w windę, dzięki czemu cały obiekt jest w pełni dostępny dla osób o ograniczonej możliwości poruszania się;
- 5) w ramach inwestycji projektuje się dwa place rekreacyjne, plac zabaw dla dzieci oraz zespoły miejsc postojowych wraz z dodatkowymi miejscami parkingowymi dla osób niepełnosprawnych;
- 6) wiaty śmietnikowe jako zewnętrzne, w estetycznych, przewietrzanych obudowach;
- 7) formę graficzną sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiają załączniki graficzne nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

**§ 10.** Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

- 1) minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej – teren przeznaczony pod funkcję wypoczynku i rekreacji stanowić będzie nie mniej jak 50% powierzchni biologicznie czynnej w całego zagospodarowania terenu;
- 2) 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 (ok. 283 osób) oraz wskaźnika 4m<sup>2</sup> czyli zapotrzebowanie terenu ok. 1132m<sup>2</sup>. W bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji ok. 1200 m znajduje się Park Modrzewie oraz w odległości ok. 1200 m Park Kajki. W obydwu parkach znajdują się place zabaw dla dzieci oraz miejsca rekreacyjne;
- 3) projektowane budynki inwestycji mieszkaniowej nie przekroczą wysokości 14 kondygnacji, projektuje się budynki średniowysokie od 6 do 8 kondygnacji nadziemnych;
- 4) 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.)
- 5) dla 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, 1881, 1940, 1535);
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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) działka ewidencyjna nr 2/10 obr. 4 , dla której Sąd Rejonowy w Elblągu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr EL1E/00074323/2,
- 2) działka ewidencyjna nr 2/11 obr. 4 , dla której Sąd Rejonowy w Elblągu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr EL1E/00074322/5,
- 3) działka ewidencyjna nr 2/12 obr. 4 , dla której Sąd Rejonowy w Elblągu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr - EL1E/00079312/7,
- 4) działka ewidencyjna nr 2/13 obr. 4 , dla której Sąd Rejonowy w Elblągu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr - EL1E/00047172/0,
- 5) działka ewidencyjna nr 2/14 obr. 4 , dla której Sąd Rejonowy w Elblągu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr - EL1E/00074322/5

**§ 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 podjęcia.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Elblągu

**Grażyna Kluge**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia.....2026 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 2025 r. poz. 1754), zwaną dalej Ustawą.

W dniu 04 lutego 2026 roku do Rady Miejskiej w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga wpłynął wniosek firmy EL INVEST DEVELOPMENT Włodzimierz Powązka o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej u zbiegu ulic Ogólnej i Alei Jana Pawła II w Elblągu. Inwestycję mieszkaniową stanowi budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 6-8 kondygnacyjnych, z garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. 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 10.02.2026 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <https://bip.elblag.eu/arttykul/244/9186/informacja-prezydenta-miasta-elblag-z-dnia-10-02-2026r> 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 negatywne uzgodnienia ani opinie .

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała lokalizację planowanej inwestycji mieszkaniowej stwierdzając, iż projekt wpisuje się skalą oraz charakterem zabudowy w otaczającą strukturę urbanistyczną oraz rozwijający się charakter tej części miasta.

Uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej można było składać do 5 marca 2026r. Wpłynęło 6 pism z uwagami. Uwagi dotyczyły głównie:

- niezgodności inwestycji z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- wysokości planowanej zabudowy;
- zwiększenia uciążliwości komunikacyjnych;
- ograniczenia terenów istniejącej zieleni naturalnej;
- wzrostu uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich budynków (hałas, przesłanianie, zacienianie).

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 sprawie.

Inwestorowi zostały przekazane również uwagi złożone do wniosku.

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.