

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o numerach 192/7, 192/8, 149/5, 149/13, 149/6, 149/18, obręb 15 przy ulicach Stary Rynek i Wigilijna 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 B&B DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na obszarze Starego Miasta, w narożu ulic Stary Rynek i Wigilijna, 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 ewidencyjnych o numerach 192/7, 192/8, 149/5, 149/13, 149/6, 149/18, obręb 15 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 Starego Miasta w Elblągu, uchwalonego przez Radę Miejską w Elblągu w dniu 27 listopada 1997 roku uchwałą nr XXIX/525/97.

§ 3. Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w całości w obszarze ochrony konserwatorskiej.

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4. Inwestycję mieszkaniową stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w części parteru oraz części piwnic.

§ 5. 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 192/7, 192/8, 149/5, 149/13, 149/6, 149/18, obręb 15 w Elblągu.

§ 6. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) łączną powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 1518,85 m² do maksymalnej 1537,06 m²;
- 2) minimalną liczbę mieszkań – 25;
- 3) maksymalną liczbę mieszkań – 30.

§ 7. Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność usługową w ramach inwestycji nie przekracza 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 8. Teren inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest w ścisłym centrum Elbląga, na obszarze Starego Miasta. Na przedmiotowym terenie znajduje się rozpoczęta budowa na etapie kondygnacji piwnicy i parteru. Obiekt w obecnym kształcie wpisuje się w istniejący narożnik kwartału zabudowy pierzejowej, ma bryłę zwartą, na planie prostokąta, z charakterystycznymi otworami w elewacji zwieńczonymi łukiem. W piwnicy zachowały się mury historyczne kamienic staromiejskich. Zagospodarowanie terenu przeznaczonego pod inwestycję obejmuje przedmiotowy budynek, część ciągu pieszego w ulicy Stary Rynek oraz fragment wewnętrznego dziedzińca kwartału zabudowy mieszkaniowej, który planuje się wykorzystać pod nadbudowę kondygnacji piwnicy oraz jako teren utwardzony. Na etapie planowanej inwestycji zaadoptowany zostanie istniejący obiekt parterowy z podpiwniczeniem. W związku z historyczną wartością ścian fundamentowych i piwnicznych zostaną one pozostawione w niezmienionej formie i odrestaurowane. Przewidziano adaptację istniejącego obiektu, z uwzględnieniem rozbiórek elementów o złym stanie technicznym, następnie nadbudowę z rozbudową o dodatkowe kondygnacje (łącznie projektowane jest 6 kondygnacji nadziemnych). W części parteru oraz piwnicy wprowadzono funkcję usługową, pozostała część kondygnacji posłuży do obsługi funkcji mieszkaniowej. Zaprojektowano 30 lokali mieszkalnych o zróżnicowanym układzie i powierzchni. Bryła obiektu zaplanowana została z uwzględnieniem historycznego podziału na parcele oraz z odtworzeniem historycznych linii zabudowy i kompozycji wnętrz urbanistycznych. Zakłada się nawiązanie nowej zabudowy do architektury historycznej w zakresie formy i podziałów architektonicznych elewacji, materiałów budowlanych i kolorystyki. W ramach pozostałego terenu inwestycji zaplanowano tereny utwardzone – od strony zachodniej uzupełnienie ciągu pieszego w ramach ulicy Stary Rynek, zaś od strony północno-wschodniej, od wnętrza kwartału zabudowy utworzenie dojścia do obiektu.

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

- 1) wodociągu o średnicy 250 mm w ramach ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16) oraz o średnicy 200 mm w ramach ulicy Wigilijna (działka nr 192/41), doprowadzono również przyłącze o średnicy 90 mm do działki nr 149/18 w ramach terenu inwestycji;
- 2) kanalizacji sanitarnej o średnicy 600mm w ramach ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16) oraz o średnicy 300 mm w ramach ulicy Wigilijna (działka nr 192/41);
- 3) kanalizacji deszczowej o średnicy 400mm w ramach ulic Stary Rynek (działka nr 111/16) i Wigilijna (działka nr 192/41);
- 4) sieci gazowej o średnicy 100 i 200 mm w ramach ulic Stary Rynek (działka nr 111/16) i Wigilijna (działka nr 192/41);
- 5) sieci ciepłowniczej o średnicy 2 x 200 mm w ramach ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16) i przekroju 2x 32 x 110 mm w ramach terenu inwestycji (północna część działki 149/13);
- 6) sieci elektroenergetycznej w ramach ulic Stary Rynek (działka nr 111/16) i Wigilijna (działka nr 192/41);
- 7) sieci telekomunikacyjnej w ramach zachodniej części terenu inwestycji (działka nr 149/18).

§ 10. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) planowana liczba mieszkańców wynosi 55 osób zgodnie ze wskaźnikiem wynoszącym 28m² powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca;
- 2) zapotrzebowania na wodę - ok.25,4 m³/d;
- 3) ilość odprowadzonych ścieków sanitarnych - ok.22,8 m³/d;
- 4) ilość odprowadzonej wody opadowej - ok.8,3 m³/d;
- 5) zapotrzebowanie na ciepło - 263 kW;
- 6) zapotrzebowanie na energię elektryczną - 146,5 kW;
- 7) ze względu na lokalizację w zabudowie śródmiejskiej odstąpiono od konieczności zapewnienia miejsc postojowych w ramach inwestycji mieszkaniowej;
- 8) zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej powstawać będą odpady bytowe gromadzone w wydzielonych wiatach lub pomieszczeniach z możliwością ich segregacji i przekazywane na podstawie umowy do utylizacji wyspecjalizowanym firmom.

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

- 1) projektowany obiekt budowlany stanowi południowo-zachodni narożnik kwartału zabudowy ograniczonego ulicami Stary Rynek, Wigilijna, Przymurze i Rzeźnicka. Budynek zaprojektowany został w formie pierzejowej, w miejscu po historycznej zabudowie zniszczonej w roku 1945. Odtworzony został historyczny układ urbanistyczny wraz z podziałem na poszczególne parcele. Od strony zachodniej i południowej przedmiotowy obiekt graniczy z ulicami Stary Rynek oraz Wigilijną, w związku z czym zaprojektowano tam dostęp do przestrzeni usługowych. Część mieszkalna obiektu dostępna jest poprzez wejście do budynku od wnętrza kwartału, od strony północno-wschodniej. Dojazd oraz dojście do wnętrza kwartału poza zakresem opracowania, w ramach pierzei ulic Wigilijna i Rzeźnicka;
- 2) w ramach inwestycji zaprojektowano uzupełnienie kwartału zabudowy mieszkaniowej w formie spójnej z otaczającą zabudową. Budynek powstanie jako zwarta bryła nawiązująca do zabudowy historycznej pod względem formy, w szczególności podziałami architektonicznymi na elewacji. Wprowadza się zróżnicowany układ dachów, gzymsów na elewacji, kształtów okien, a także wykończenia pod względem różnorodności faktur i kolorystyki materiałów budowlanych. Budynek posiadać będzie 6 kondygnacji nadziemnych, a także podpiwniczenie wykonane w ramach historycznych fundamentów i ścian piwnic;
- 3) inwestycja zlokalizowana jest bezpośrednio przy drogach publicznych - ul. Stary Rynek oraz Wigilijna. Zlokalizowana od zachodu ul. Stary Rynek jest zamknięta dla ruchu kołowego ogólnodostępnego z wyłączeniem zaopatrzenia, natomiast położona od południowej strony ul. Wigilijna jest w pełni dostępna. Dojazd do budynku zapewniono również od wnętrza kwartału zabudowy, poprzez przejazdy w ramach pierzei ulic Wigilijna i Rzeźnicka. Dojścia do części usługowej budynku od strony ulicy Stary Rynek, natomiast do części mieszkaniowej z wewnętrznego dziedzińca kwartału zabudowy, od strony północno-wschodniej;
- 4) 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;
- 5) formę graficzną sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiają załączniki graficzne nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 12. Określa się następujące parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia terenów utwardzonych - 280,66 m² (+/-10%);
- 2) powierzchnia projektowanej zabudowy - 416,52 m² (+/-10%);
- 3) powierzchnia użytkowa całkowita - 2238,83 m² (+/-10%);
- 4) ilość kondygnacji - 6 nadziemnych, 1 podziemna;
- 5) wysokość budynku - 20,12 m (+/-10%);
- 6) szerokość elewacji zachodniej (od ul. Stary Rynek) - 27,56 m (+/-10%);
- 7) szerokość elewacji południowej (od ul. Wigilijnej) - 15,23 m (+/-10%);
- 8) 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 prognozy oddziaływania na środowisko;
- 9) 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;
- 10) budynek zostanie 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;

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

- 1) działka 149/6 - numer księgi wieczystej EL1E/0046525/3;
- 2) działka 149/18 - numer księgi wieczystej EL1E/00106727/8;
- 3) działka 149/13 - numer księgi wieczystej EL1E/00032219/4;
- 4) działka 149/5 - numer księgi wieczystej EL1E/00051509/3;
- 5) działka 192/7 - numer księgi wieczystej EL1E/00051509/3;
- 6) działka 192/8 - numer księgi wieczystej EL1E/00106728/5;
- 7) inwestycja będzie wznoszona częściowo na działkach 149/5 i 192/7 oraz przekracza granicę działki 149/6;
- 8) Inwestor uregulował stan prawny poprzez ustanowienie służebności budynkowej w księdze wieczystej EL1E/0046525/3, EL1E/00051509/3.

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

§ 15. W uchwale nie określa się:

- 1) 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;
- 2) wskazania nieruchomości, o których mowa w art.38 ust.1 ustawy, gdyż nie zachodzi taka potrzeba ze względu na lokalizację inwestycji i jej zakres;
- 3) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Elblągu

Grażyna Kluge

[illegible][illegible]

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 16 lutego 2026 roku do Rady Miejskiej w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga wpłynął wniosek firmy B&B DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na obszarze Starego Miasta, w narożu ulic Stary Rynek i Wigilijna, w Elblągu. Inwestycję mieszkaniową stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w części parteru oraz części piwnic. 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 26.02.2026 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <https://bip.elblag.eu/artukul/244/9308/informacja-prezydenta-miasta-elblag-z-dnia-26-02-2026r> 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 3 opinie i 2 uzgodnienia.

Do przedmiotowego wniosku nie wpłynęły negatywne uzgodnienia ani opinie.

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała lokalizację planowanej inwestycji mieszkaniowej uznając za zasadne i pożądane uzupełnienie zabudowy pierzejowej w obrębie Starego Miasta, w miejscu historycznej zabudowy, jako działanie porządkujące strukturę urbanistyczną kwartału oraz domykające narożnik ulic Stary Rynek i Wigilijnej.

Do przedmiotowego wniosku nie wpłynęły żadne uwagi.

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.

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.