

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2026 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych
o numerach 2/10, 2/11, 2/12, 2/13 i 2/14, obręb 4 przy ulicy Ogólnej 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej u zbiegu ulicy Ogólnej i ulicy Aleja Jana Pawła II, na działkach ewidencyjnych o numerach 2/10, 2/11, 2/12, 2/13 i 2/14, obręb 4 w Elblągu .

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Elblągu

Grażyna Kluge

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 20 kwietnia 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 ulicy Ogólnej i ulicy Aleja Jana Pawła II w Elblągu. Inwestycję mieszkaniową stanowi budowa 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 4 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.

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.

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 24.04.2026 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <https://bip.elblag.eu/arttykul/244/9795/informacja-prezydenta-miasta-elblag-z-dnia-24-04-2026r>

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 18 maja 2026r. Wpłynęły 2 pisma z uwagami dotyczące m.in. zwiększenia uciążliwości komunikacyjnych i nadmiernej gęstości zabudowy.

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 została przekazane również uwagi złożone do wniosku.

W uzasadnieniu do projektu przedmiotowej 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 sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

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 należy zakwalifikować do form wykonywania przez gminę władztwa planistycznego.

Biorąc pod uwagę stanowiska organów wyrażone w opiniach i uzgodnieniach, a także mając na względzie stanowiska lokalnej społeczności wyrażone w złożonej uwadze, prezentujące sprzeciw wobec zamiaru realizacji budynków mieszkalnych w tej lokalizacji, 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 ewidencyjnych o numerach 2/10, 2/11, 2/12, 2/13 i 2/14, obręb 4 w Elblągu.