

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 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) w związku z wnioskiem firmy EL INVEST DEVELOPMENT Włodzimierz Powązka o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej u zbiegu ulicy Ogólnej i ulicy Aleja 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.) uchwala 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 września 2003 roku uchwałą nr IX/178/2003.

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Inwestycję mieszkaniową stanowi budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z halami garażowymi wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą.

§ 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 m² do maksymalnej 145 m²;
- 2) łączną powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 4 000 m² do maksymalnej 6 300 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 80;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 110.

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

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

- 1) kanalizacja deszczowa Kd300 (w ulicy Aleja Jana Pawła II);
- 2) kanalizacja sanitarna Ks200 (w ulicy Aleja Jan Pawła II);
- 3) sieć wodociągowa Wo300 (w ulicy Ogólnej);

- 4) sieć ciepłownicza C 110 (przy sąsiednim budynku ETBS);
- 5) w pasach drogowych zlokalizowana jest sieć energetyczna;
- 6) istniejąca infrastruktura jest wystarczająca dla realizacji inwestycji, przyłącza będą opracowane w oparciu o uzyskane warunki techniczne od operatorów miejskich sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz od operatora sieci elektroenergetycznej;
- 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 - 197 (według wskaźnika 28m²/osobę);
- 2) zapotrzebowanie na wodę - 4 l/s;
- 3) ilość odprowadzonych ścieków sanitarnych - 3,8 l/s;
- 4) ilość odprowadzonej wody opadowej- 110 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 – 280 kW, CWU -97kW;
- 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 Operatora;
- 7) łączna moc przyłączeniowa całego osiedla wyniesie około 379 kW;
- 8) liczba miejsc postojowych – 1,3 miejsca na 1 mieszkanie, z czego w halach garażowych planowanych budynków mieszkalnych łącznie maksymalnie do 95 miejsc postojowych oraz do 50 miejsc postojowych naziemnych;
- 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 wyspecjalizowanym firmom do utylizacji na podstawie umowy .

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

- 1) przeznaczenie projektowanych budynków: budynki mieszkalne wielorodzinne z halami garażowymi w kodygnacji podziemnej; dwa budynki posiadają po dwie klatki schodowe, budynek wysunięty najbardziej na północ planuje się jako jednoklatkowy;
- 2) budynki wyposażone w windę, w całości dostępne dla osób z niepełnosprawnościami;
- 3) w ramach inwestycji projektuje się plac rekreacyjny, plac zabaw dla dzieci oraz zespoły miejsc postojowych wraz z dodatkowymi miejscami parkingowymi dla osób z niepełnosprawnością;
- 4) wiaty śmietnikowe jako zewnętrzne, przewietrzane;
- 5) 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 niż 50% powierzchni biologicznie czynnej całego terenu;
- 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 (ok. 197 osób) oraz wskaźnika 4m² czyli zapotrzebowanie terenu ok. 788 m²;
- 7) formę graficzną sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiają załączniki graficzne nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 10. Określa się parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

- 1) budynek nr 1 - zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej części mieszkaniowej w kształcie litery L 32m x 47m (+- 10%), ilość kondygnacji

podziemnych 1, ilość kondygnacji nadziemnych 4, wysokość budynku 14 m (+- 10%), powierzchnia zabudowy 860m² (+-10%);

- 2) budynek nr 2 - zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej części mieszkaniowej w kształcie litery L 30m x 53m (+- 10%), ilość kondygnacji podziemnych 1, ilość kondygnacji nadziemnych 4, wysokość budynku 14 m (+- 10%), powierzchnia zabudowy 905m² (+-10%);
- 3) budynek nr 3 - zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej 15m x 27m (+- 10%), ilość kondygnacji podziemnych 1, ilość kondygnacji nadziemnych 4, wysokość budynku 14 m (+- 10%), powierzchnia zabudowy 343m² (+-10%);
- 4) inwestycja nie należy do przedsięwzięć, wymienionych w Rozporządzeniu 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 2026 r. poz. 670.);
- 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) budynki zostaną wyposażone 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;

§ 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 i ochrony zabytków, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska oraz form ochrony zabytków.

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 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia.....2026 r.



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 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 Alei 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.

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 przekazane zostały 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.