

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o numerze 340/6 oraz inwestycji towarzyszącej na działkach ewidencyjnych o numerach 339 i 340/4, obręb 15 przy ulicach Bulwar Zygmunta Augusta i Tamka 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 Energo Zet Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Bulwar Zygmunta Augusta w Elblągu oraz inwestycji towarzyszącej w postaci parkingu dla 50 samochodów osobowych przy ulicy Tamka 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 działce ewidencyjnej o numerze 340/6 obręb 15 w Elblągu, która jest zgodna z ustawowymi standardami lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych - dalej nazywana inwestycją mieszkaniową.

§ 2. Ustala się realizację inwestycji towarzyszącej na działkach ewidencyjnych numer 339 i 340/4, obręb 15 w Elblągu - dalej nazywaną inwestycją towarzyszącą.

§ 3. Teren inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej 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.

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4. Inwestycję mieszkaniową stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługowo - handlową w parterze budynku.

§ 5. Inwestycję towarzyszącą stanowi parking dla 50 samochodów osobowych.

§ 6. Granice terenu inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej wskazano na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały; inwestycja mieszkaniowa i inwestycja towarzysząca obejmuje swym zasięgiem działki o numerach 340/6, 339 i 340/4 obręb 15 w Elblągu.

§ 7. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) łączną powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 6450 m² do maksymalnej 6650 m² ;
- 2) minimalną liczbę mieszkań – 90;
- 3) maksymalną liczbę mieszkań – 100.

§ 8. Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność usługową w ramach inwestycji wynosi około 600 m² co stanowi 9% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 9. Działka inwestycji mieszkaniowej o numerze 340/6 jest nieużytkowana, z pozostałościami dawnej funkcji, fragmentami murów i przegród terenowych po dawnym tartaku i skupie złomu na terenie częściowo otoczonym ogrodzeniem z płyt betonowych oraz siatki stalowej; wszystkie elementy zagospodarowania przewiduje się do likwidacji; zakłada się likwidację kilkunastu drzew (w tym klony, topole, dąb) oraz kilku grup dziko rosnących młodych drzew i krzewów kolidujących z projektowaną zabudową; likwidowana zieleń zostanie odtworzona poprzez nasadzenia zamienne na działce inwestycji oraz innych terenach w mieście; inwestycja mieszkaniowa zakłada realizację podpiwniczonego budynku mieszkalnego wielorodzinnego do sześciu kondygnacjach nadziemnych, z częścią usługową w parterze budynku od ulicy Bulwar Zygmunta Augusta; w podziemiach projektuje się trzy garaże dla samochodów osobowych oraz pomieszczenia techniczne i towarzyszące; na działkę inwestycji projektuje się zjazdy z dróg publicznych ulicy Tamka oraz ulicy Bulwar Zygmunta Augusta; w ramach zagospodarowania terenu planuje się wykonanie przyłączy dla projektowanego budynku do sieci, zlokalizowanych w przyległych ulicach i na terenie działki inwestycji; zrealizowane zostaną dojazdy, dojścia piesze, tereny zieleni, tereny rekreacyjne, plac zabaw, miejsca gromadzenia odpadów dla usług i osobno dla części mieszkalnej oraz inne elementy towarzyszące projektowanej zabudowie; inwestycję towarzyszącą w postaci parkingu dla 50 samochodów osobowych projektuje się na działkach o numerach 339 i 340/4, sąsiadujących od strony południowej z działką inwestycji 340/6 i są własnością Gmina Miasto Elbląg; dojazd do parkingu z drogi wewnętrznej na działce 340/6 oraz ulicy Tamka; Inwestor uzyskał prawo do dysponowania tym terenem na cele projektowe.

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

- 1) działka o nr 340/6, w swojej części zachodniej, położona jest wzdłuż ulicy Bulwar Zygmunta Augusta, w pasie której przebiegają sieci uzbrojenia: kanalizacja sanitarna ks 200, kanalizacja deszczowa kd 800 oraz sieci teletechniczne;
- 2) przez działkę 340/6, w części południowej, przebiegają sieci: kanalizacja sanitarna ks 200 i ks 250, kanalizacja deszczowa kd 800, sieć wodociągowa o średnicy 90, sieci energetyczne niskiego napięcia oraz stare instalacje obsługujące teren dawnego tartaku oraz skupu złomu;
- 3) w pobliskiej ulicy Zamkowej przebiega sieć wodociągowa żeliwo o średnicy 100;
- 4) w obrębie Starego Miasta istnieje sieć ciepłownicza;
- 5) istniejące uzbrojenie terenu jest zdolne obsłużyć projektowaną inwestycję, co potwierdzają wstępne zapewnienia dostaw wody, przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, do sieci ciepłowniczej oraz energetycznej.

§ 11. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej:

- 1) przewidywana liczba mieszkańców od 230 do 238 osób;
- 2) zapotrzebowanie na wodę - ok.40,5 m³/d;
- 2) ilość odprowadzonych ścieków sanitarnych - ok.38,5 m³/d;
- 3) ilość odprowadzonej wody opadowej - do 60l/s;
- 4) zapotrzebowanie na ciepło - ok.320 kW;
- 5) zapotrzebowanie na energię elektryczną - ok.235 kW;
- 6) liczba miejsc postojowych w ramach inwestycji mieszkaniowej:
 - a) 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) dodatkowo minimum 63 miejsca postojowe jako stanowiska ogólnodostępne;
- 7) w ramach inwestycji towarzyszącej projektuje się wykonanie publicznego parkingu o 50 miejscach parkingowych o nawierzchni utwardzonej przepuszczalnej dla samochodów osobowych na terenie działek sąsiednich o numerach 339 i 340/4, przylegających do granicy południowej działki inwestycji i należących do Gminy Miasta Elbląg;
- 8) łączna liczba ogólnodostępnych miejsc postojowych w ramach inwestycji wyniesie 113 stanowisk;
- 9) zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej powstawać będą odpady bytowe gromadzone w wydzielonych wiatach lub pomieszczeniach z możliwością ich segregacji i przekazywane wyspecjalizowanym firmom do utylizacji na podstawie umowy.

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

- 1) przeznaczenie projektowanego budynku: budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługowo-handlową w parterze wzdłuż ulicy Bulwar Zygmunta Augusta garażami i powierzchnią techniczno-gospodarczą w kondygnacji podziemnej;
- 2) dostęp do części handlowo - usługowej bezpośrednio z ulicy Bulwar Zygmunta Augusta;
- 3) dostęp pieszy odbywa się na całej długości pierzei ulicy Bulwar Zygmunta Augusta oraz wzdłuż dojazdu z ulicy Tamka; wzdłuż elewacji wschodniej zaprojektowano dojazd do indywidualnych wbudowanych garaży w parterze budynku; zaprojektowano dwa wejścia do budynku od strony dziedzińca, do jego skrzydeł wschodniego i zachodniego, oraz jedno od strony północnej z dojściem od ulicy Bulwar Zygmunta Augusta;
- 4) projektuje się dwa zjazdy z dróg publicznych: pierwszy zjazd w strefie północnej, przy granicy działki, z ulicy Bulwar Zygmunta Augusta bezpośrednio do parkingów podziemnych oraz drugi zjazd z ulicy Tamka, przy południowej granicy działki przechodzący w drogę wewnętrzną, która obsługuje dojazd do dziedzińca zabudowy, południowy wjazd do garaży podziemnych, wjazdy do garaży w parterze skrzydła wschodniego, obsługę i wywóz odpadów oraz zapewnia drogę pożarową dla budynku;
- 5) wzdłuż drogi wewnętrznej, na terenach Gminy Miasto Elbląg na działkach numer 339 i 340/4 projektuje się inwestycję towarzyszącą w postaci parkingu dla 50 pojazdów;
- 6) formę graficzną sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiają załączniki graficzne nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

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

- 1) powierzchnia działki inwestycji mieszkaniowej numer 340/6 – 5448 m²;
- 2) powierzchnia działek inwestycji towarzyszącej numer 340/4 i 339 – ok. 1400 m²;
- 3) powierzchnia zabudowy działki – do 43% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – od 25% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia użytkowa podziemia (garaże, pomieszczenia techniczne i towarzyszące) - 3100 m² (+/- 10%);
- 6) powierzchnia użytkowa nadziemia (część mieszkalna, usługowo-handlowa, garaże, komunikacja, pom. techniczne i towarzyszące) - 9000 m² (+/- 10%);
- 7) ilość kondygnacji podziemnych – 1;
- 8) ilość kondygnacji nadziemnych – od 5 do 6;
- 9) wysokość budynku - do 20,50 m;
- 10) długość elewacji wzdłuż ulicy Bulwar Zygmunta Augusta - do 48,0 m; długość elewacji wschodniej wzdłuż wschodniej granicy działki – do 62,0 m;
- 11) szerokość elewacji szczytowych skrzydeł – do 23m;
- 12) ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub systemem pomp ciepła;
- 13) w ramach zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej projektuje się urządzony ogólnodostępny plac rekreacyjny o powierzchni minimum 50 m² oraz ogólnodostępny plac zabaw dla dzieci o powierzchni 50 m² które to tereny te położone są w 100 % na obszarze urządzonej powierzchni zielonej;
- 14) 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.) wymagają przeprowadzenia procedury prognozy oddziaływania na środowisko;
- 15) 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;

16) budynek wyposażony we wszystkie podstawowe media: woda i energia cieplna z sieci miejskich, odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci miejskich, uregulowana i zgodna z przepisami gospodarka odpadami.

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

- 1) działka 340/6 - numer księgi wieczystej EL 1E/90858/9;
- 2) działki numer 339 i 340/4 stanowią własność Gminy Miasto Elbląg, a Inwestor uzyskał prawo do dysponowania terenem na cele projektowe;

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

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

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

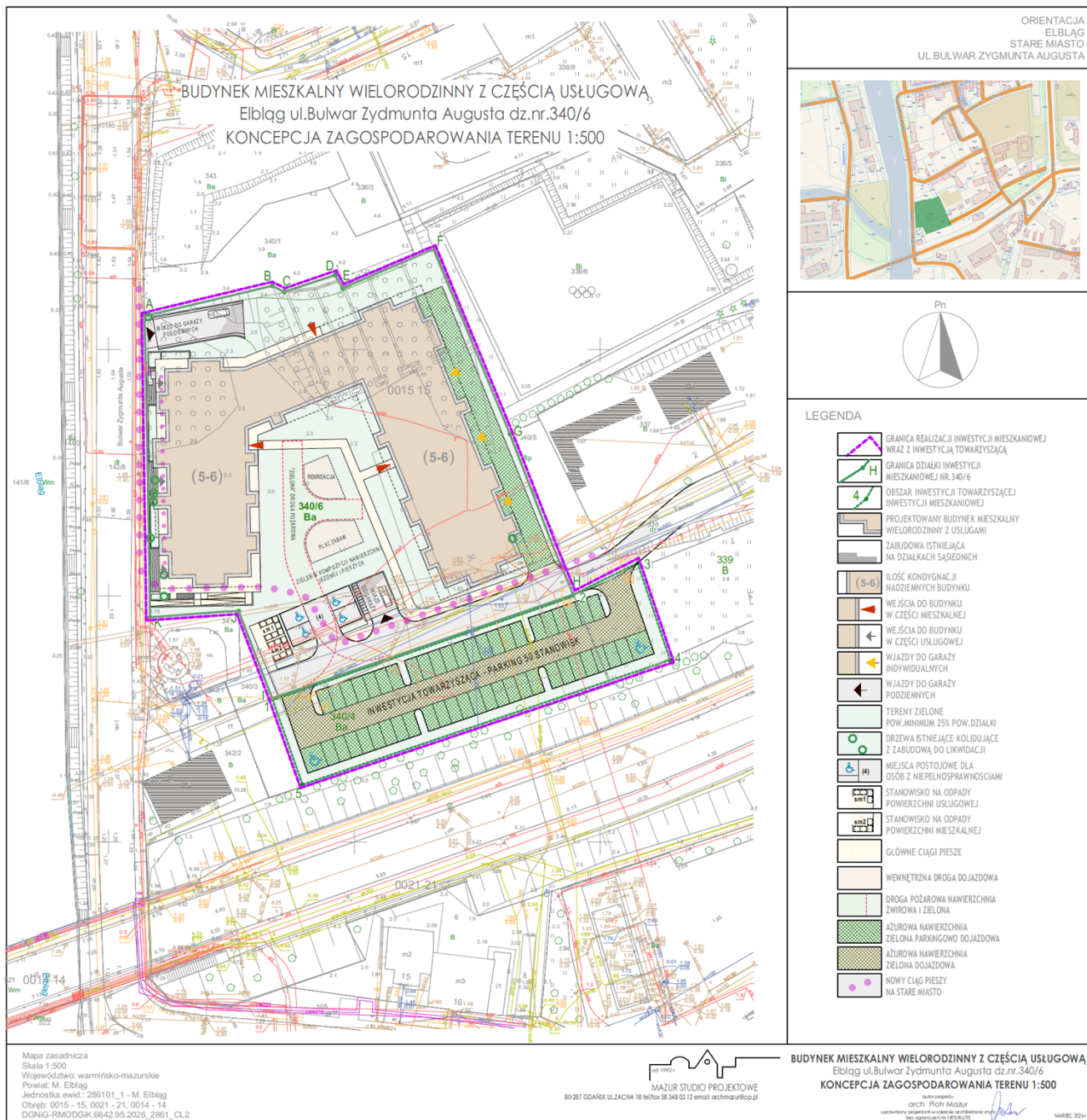
Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Elblągu

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 31 marca 2026 roku do Rady Miejskiej w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga wpłynął wniosek firmy Energo Zet Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo - handlową w parterze budynku na działce numer 340/6, obręb 15 przy ulicy Bulwar Zygmunta Augusta w Elblągu oraz inwestycji towarzyszącej w postaci parkingu dla 50 samochodów osobowych projektowanego na działkach o numerach 339 i 340/4, obręb 15 w Elblągu. 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 03.04.2026 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <https://bip.elblag.eu/arttykul/244/9624/informacja-prezydenta-miasta-elblag-z-dnia-03-04-2026r> 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 2 uzgodnienia.

Do przedmiotowego wniosku nie wpłynęły negatywne uzgodnienia ani opinie.

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna uznała za zasadną lokalizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze w przedmiotowej lokalizacji jako wpisującej się w kierunki rozwoju obszarów śródmiejskich oraz stanowi racjonalne uzupełnienie struktury tej części miasta. Komisja określiła, iż warunkiem akceptacji inwestycji jest realna realizacja inwestycji towarzyszącej, tj. parkingu ogólnodostępnego na działkach nr 339 i 340/4.

Do przedmiotowego wniosku wpłynęło 11 pism od osób fizycznych. Należy zauważyć, iż tylko dwa pisma wyrażały uwagi krytyczne związane z budową budynku mieszkalnego na tym terenie dotyczące niezgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub z ograniczaniem terenów zielonych.

Dziewięć osób które wysłały pisma do tutejszego Urzędu wyraziło aprobatę dla inwestycji podkreślając atrakcyjną lokalizację, ciekawą i nowoczesną architekturę oraz formułowały opinię, iż dzięki inwestycji okolica zyska na estetyce, atrakcyjności oraz zwiększy swój potencjał turystyczny.

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. Umożliwiono także Inwestorowi zapoznanie się z uwagami mieszkańców.

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.