

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o numerach 834/5, 834/12, 834/3, obręb 5 przy ulicach Częstochowska - Księdza Mieczysława Tylutkiego - Legionów - Królewiecka 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 Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "Ekobud" sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicach Częstochowska - Księdza Mieczysława Tylutkiego - Legionów - Królewiecka 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 834/5, 834/12, 834/3, obręb 5 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 osiedla Truso-Zachód w Elblągu, uchwalonego przez Radę Miejską w Elblągu w dniu 25 czerwca 2009 roku uchwałą nr XXII/480/2009.

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Inwestycję mieszkaniową stanowi budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych 9 kondygnacyjnych i jednego budynku mieszkalnego 4 kondygnacyjnego z wielopoziomowymi garażami podziemnymi i niezbędną 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 834/5, 834/12, 834/3, obręb 5 w Elblągu.

§ 5. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) łączną powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 12 000 m² do maksymalnej 16 000 m²;
- 2) minimalną liczbę mieszkań – 230;
- 3) maksymalną liczbę mieszkań – 280.

§ 6. Teren inwestycji jest niezabudowany, częściowo zadrzewiony z naturalnymi zagłębieniami terenu okresowo wypełnianymi wodami opadowymi. Od strony północnej graniczy na całej długości z działką drogową nr 834/2, która po realizacji drogi będzie stanowić obsługę komunikacyjną inwestycji i dojazd do ul. Częstochowskiej. Od strony wschodniej teren graniczy z działką zabudowaną budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi 8 kondygnacyjnymi z garażami podziemnymi, od strony południowej z działką zabudowaną parterowymi budynkami usługowymi, natomiast od strony zachodniej z działką zabudowaną dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi 7 i 8 kondygnacyjnymi.

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

- 1) działka 834/12: sieć wodociągowa (w1150-n) - nieczynna instalacja - do usunięcia, sieć wodociągowa (wo400) wraz z hydrantem - do przebudowy, sieć kanalizacji sanitarnej (ks400) nie koliduje z zabudową - do zachowania, sieć ciepłownicza (cw355) nie koliduje z zabudową - do zachowania;

- 2) działka 834/3: sieć wodociągowa (wo400) - do przebudowy, sieć kanalizacji deszczowej (kd1000), nie koliduje z zabudową - do zachowania, sieć elektroenergetyczna (eN, eNA), dwie skrzynki energetyczne - do usunięcia;
- 3) działka 834/5: sieć wodociągowa (wo400) - do przebudowy, sieć kanalizacji deszczowej (kd1000), nie koliduje z zabudową - do zachowania, sieć kanalizacji sanitarnej (ks100), sieć ciepłownicza (cwB50).

§ 8. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę - 143 m³/d;
- 2) ilość odprowadzonych ścieków sanitarnych - 143 m³/d;
- 3) ilość odprowadzonej wody opadowej - 138 l/s , 6132 m³/ rok;
- 4) zapotrzebowanie na ciepło - 1554 kW;
- 5) zapotrzebowanie na energię elektryczną - 770 tys kwh/rok;
- 6) liczba miejsc postojowych – 1,3 miejsca na 1 mieszkanie;
- 7) 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 mieszkalne wielorodzinne, budynki B1 i B2 - 9 kondygnacji nadziemnych, budynek B3 - 4 kondygnacje nadziemne;
- 2) budynek B1: kondygnacja 1 (parter) wejście do budynku, wiatrołap, mieszkania, komunikacja, klatka schodowa; kondygnacje 2 - 9 - mieszkania, komunikacja, klatka schodowa; kondygnacja -1 - komórki lokatorskie, wózkownia, rowerownia, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, wielostanowiskowa hala garażowa poniżej 1500m², garaże indywidualne; kondygnacja -2 - komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, wielostanowiskowa hala garażowa poniżej 1500m²; kondygnacja -3 - pomieszczenia techniczne i gospodarcze, wielostanowiskowa hala garażowa poniżej 1500m²; budynek wyposażony w windę osobową, dostępny dla osób z niepełnosprawnościami;
- 3) budynek B2: kondygnacja 1 (parter) wejście do budynku, wiatrołap, mieszkania, komunikacja, klatka schodowa; kondygnacje 2 - 9 - mieszkania, komunikacja, klatka schodowa; kondygnacja -1 - komórki lokatorskie, wózkownia, rowerownia, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, wielostanowiskowa hala garażowa poniżej 1500m²; kondygnacja -2 - komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, wielostanowiskowa hala garażowa poniżej 1500m²; budynek wyposażony w windę osobową, dostępny dla osób z niepełnosprawnościami;
- 4) budynek B3: kondygnacja 1 (parter) wejście do budynku, wiatrołap, mieszkania, komunikacja, klatka schodowa; kondygnacje 2 - 4 - mieszkania, komunikacja, klatka schodowa; kondygnacja -1 - komórki lokatorskie, wózkownia, rowerownia, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, wielostanowiskowa hala garażowa poniżej 1500m²; budynek wyposażony w windę osobową, dostępny dla osób z niepełnosprawnościami;
- 5) zagospodarowanie terenu: na terenie inwestycji projektuje się drogi wewnętrzne, chodniki, naziemne miejsca postojowe; wjazdy i wyjazdy na teren inwestycji planuje się w północnej części działki z projektowanej drogi publicznej prowadzącej do ulicy Częstochowskiej i do ulicy Legionów;
- 6) działkę 834/5 w całości przeznacza się na ogólnodostępny teren rekreacyjny z zielenią, placem zabaw, ścieżkami rekreacyjnymi rowerowymi i pieszymi;
- 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 następujące parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia zabudowy łącznie (budynki - B1,B2,B3 - liczona po kondygnacji parteru) - 2877,5 m² (+/- 10%);

- 2) powierzchnia terenów utwardzonych 4 175,0 m² (+/- 10%);
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 13,31 % (+/- 10%);
- 4) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy nadziemnej: 0,8 - 1,2;
- 5) maksymalna powierzchnia biologicznie czynna 13 205,0 m² (+/- 10%);
- 6) wysokość zabudowy – do 27,5 m;
- 7) dla niniejszej inwestycji została wydana przez Prezydenta Miasta Elbląga dnia 03.11.2025r. decyzja 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.);
- 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) 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 834/3 obr. 5 , dla której Sąd Rejonowy w Elblągu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr EL1E/00115502/1;
- 2) działka ewidencyjna nr 834/5 obr. 5 , dla której Sąd Rejonowy w Elblągu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr EL1E/00115502/1;
- 3) działka ewidencyjna nr 834/12 obr. 5 , dla której Sąd Rejonowy w Elblągu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr EL1E/00115502/1.

§ 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 Elbląga.

§ 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 17 kwietnia 2026 roku do Rady Miejskiej w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga wpłynął wniosek firmy Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "Ekobud" sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicach Częstochowska - Księdza Mieczysława Tylutkiego - Legionów - Królewiecka w Elblągu. Inwestycję mieszkaniową stanowi budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych 9 kondygnacyjnych i budynku mieszkalnego 4 kondygnacyjnego z wielopoziomowymi 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 20.04.2026 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <https://bip.elblag.eu/artukul/244/9742/informacja-prezydenta-miasta-elblag-z-dnia-20-04-2026r>

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 jednocześnie sugerując zachowanie zgodności parametrów wysokościowych z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zachowanie terenów zielonych i rekreacyjnych obszaru. Zwróciła także uwagę na konieczność przebudowy lub usprawnienia ruchu drogowego oraz na konieczność zapewnienia miejsc doraźnego schronienia.

Uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej można było składać do 12 maja 2026r.

Wpłynęło ponad 100 pism z uwagami krytycznymi wobec planowanej lokalizacji. Część uwag była podpisana przez więcej niż jedną osobę.

Najwięcej uwag złożyli mieszkańcy budynków przy ul. Częstochowskiej (budynków Korona 1 i 2)

Większość uwag miała bardzo zbliżoną lub nawet tożsamą treść.

Uwagi dotyczyły głównie:

- niezgodności inwestycji z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego; mieszkańcy podnosili kwestię, iż podejmując decyzje o zakupie swoich nieruchomości kierowali się zapisami obowiązującego planu, który określał charakter i skalę przyszłej zabudowy w tej części osiedla;
- zwiększenia uciążliwości komunikacyjnych w rejonie ulic Legionów, Częstochowska, Królewiecka;
- prognozowanych problemów z infrastrukturą społeczną w zakresie dostępu do szkół i przedszkoli;
- 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 tej sprawie.

Inwestorowi umożliwiono również zapoznanie się z uwagami złożonymi 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.