

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2026 r.

**w sprawie odmowy 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicach Częstochowska - Księdza Mieczysława Tylutkiego - Legionów - Królewiecka, na działkach ewidencyjnych o numerach 834/5, 834/12, 834/3, obręb 5 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 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/arttykul/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 terenu. 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 z uwag były podpisane 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.

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 złożonych uwagach, 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 834/5, 834/12, 834/3, obręb 5