

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na obszarze działek nr 472/6, 473, 487/2, obręb 5 przy ul. Fromborskiej w Elblągu**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2024r. poz.1465) oraz 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 2024r. poz.195) w związku z wnioskiem NICE HOUSE DEWELOPER Sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na obszarze działek nr 472/6, 473, 487/2, obręb 5 przy ul. Fromborskiej 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 oraz inwestycji towarzyszących na obszarze działek nr 472/6, 473, 487/2, obręb 5 przy ul. Fromborskiej w Elblągu - dalej nazywaną inwestycją mieszkaniową, która jest zgodna ze standardami lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych określonymi w art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U z 2024r. poz.195).

**§ 2.** Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Królewieckiej, między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/714/2013 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 listopada 2013r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego poz. 3760 z dnia 27.12.2013 r.).

**Rozdział 2.**  
**PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

**§ 3.** Inwestycję mieszkaniową stanowi zespół 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

**§ 4.** Granice terenu inwestycji mieszkaniowej pokazano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja mieszkaniowa obejmuje swym zasięgiem działki numer 472/6, 473, 487/2, obręb 5.

**§ 5.** Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 25 m<sup>2</sup> do maksymalnej 300 m<sup>2</sup>;
- 2) łączną powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 4600 m<sup>2</sup> do maksymalnej 5400 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 80;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 110.

**§ 6.** Teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową jest częściowo zabudowany. Na działce nr 472/6 znajdują się 3 kondygnacyjnym budynek usługowy, garaże, pozostałości wiat stalowych oraz magazyn. Działki nr 473 i 487/2 są wolne od zainwestowania. Budynek usługowy podlegać będzie przebudowie i nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny. Garaże, wiaty oraz magazyn będą podlegały rozbiórce. W ramach inwestycji projektuje się 2 budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą na terenie w postaci: przyłączy niezbędnych mediów, wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc parkingowych, dojazdów i dojazdów do budynków, miejsc gromadzenia odpadów oraz terenów zielonych, terenu rekreacyjnego i placu zabaw.

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

- 1) w pobliżu znajdują się niezbędne sieci dla realizacji inwestycji mieszkaniowej, w tym sieć ciepłownicza Cw-200, sieć wodociągowa Wa -250, sieć kanalizacji sanitarnej Ks-200, sieć kanalizacji deszczowej Kd-250, sieć elektroenergetyczna wraz z zlokalizowaną 60m od planowanej inwestycji stacją transformatorową oraz sieć telekomunikacyjna;
- 2) na terenie inwestycji planuje się usunięcie kolizji istniejących sieci uzbrojenia podziemnego z projektowanymi budynkami oraz zagospodarowaniem terenu.

§ 8. Ustala się następujące zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania ścieków, inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędną liczbę miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowania odpadów:

- 1) zapotrzebowanie na wodę w ilości do 4,0 l/s z miejskiej sieci wodociągowej ;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną z pobliskiej stacji transformatorowej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ilości do 4,0 l/s;
- 4) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub pobliskich rowów w ilości do 70 l/s;
- 5) niezbędna liczba miejsc postojowych – 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;
- 6) zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej powstawać będą wyłącznie odpady bytowe gromadzone w wydzielonych wiatach z możliwością ich segregacji;

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

- 1) przeznaczenie projektowanych budynków: budynki mieszkaniowe wielorodzinne;
- 2) zagospodarowanie terenu: projektuje się 2 budynki wielorodzinne B1 i B2, układ dróg wewnętrznych i chodników, w tym dróg pożarowych, parkingi naziemne, dwie wiaty śmietnikowe; przy południowej granicy terenu projektuje się plac zabaw i teren rekreacyjny w dojściem dla pieszych z każdego budynku;
- 3) **budynek B1** – jednoklatkowy, jako przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku usługowego (3 istniejące kondygnacje podlegają przebudowie, kolejne 3 kondygnacje jako nadbudowa), w którym planuje się zmianę sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny, z częściowym wyburzeniem oznaczonym na projekcie zagospodarowania terenu; wysokość 6 kondygnacji nadziemnych przy czym pierwsza kondygnacja adaptowana na garaże indywidualne, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, pozostałe 5 kondygnacji jako kondygnacje mieszkalne wraz pomieszczeniami gospodarczymi; budynek wyposażony w windę osobową w całości dostępny dla osób niepełnosprawnych;
- 4) **budynek B2** – jednoklatkowy, nowoprojektowany; wysokość 6 kondygnacji nadziemnych mieszkalnych z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, wózkownią oraz pomieszczeniami na rowery; w budynku projektuje się kondygnację podziemną z przeznaczeniem na halę garażową; do mieszkań na paterze przylegają tarasy naziemne na części nad halą garażową; budynek wyposażony w windę osobową w całości dostępny dla osób niepełnosprawnych;

2. Załączniki graficzne nr 1 i 2 do niniejszej uchwały przedstawiają formę graficzną sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1.

§ 10. Przyjęto następujące parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- 1) **budynek B1**- zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej 65m x 16m (+-10%); ilość kondygnacji nadziemnych - 6; wysokość budynku - 20,50m (+-10%); powierzchnia zabudowy - 1100m<sup>2</sup> (+-10%);
- 2) **budynek B2** - zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej 47m x 14m (+-10%); ilość kondygnacji nadziemnych - 6, wysokość budynku - 20 m (+-10%); powierzchnia zabudowy - 650m<sup>2</sup> (+-10%); jedna kondygnacja podziemna;
- 3) inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. (Dz.U. z 26 września 2019 poz.1839) mogą znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 4) 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) dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji;
- 5) 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;
- 6) budynki wyposażone we wszystkie podstawowe media oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do systemów miejskich; uregulowana i zgodna z przepisami gospodarka odpadami; ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej przygotowującej energię według najwyższych standardów w tej dziedzinie.

**§ 11.** Nieruchomość, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową to:

- 1) działki budowlane nr 472/6, 473, 487/2 przy ul. Fromborskiej w obrębie 5 w jednostce ewidencyjnej 286101\_1.0005, miasto Elbląg;
- 2) EL1E/00050004/6 – działka nr 473;
- 3) EL1E/00037451/7 – działki nr 472/6 i 487/2.

**§ 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 zabytków.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

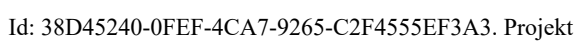
**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Elblągu

**Grażyna Kluge**

z dnia.....2024 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia.....2024 r.



KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA ZESPOŁU 2 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH PRZY UL. FROMBORSKIEJ  
WIDOK ZESPOŁU Z GÓRY



KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA ZESPOŁU 2 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH PRZY UL. FROMBORSKIEJ  
WIZUALIZACJA BUDYNKU NR 1 I 2 W OTACZAJĄCEJ ZABUDOWIE ISTNIEJĄCEJ

## 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 2024r. poz.195), zwaną dalej Ustawą.

W dniu 21 sierpnia 2024 r. do Rady Miejskiej w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga wpłynął wniosek NICE HOUSE DEWELOPER Sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących na obszarze działek nr 472/6, 473, 487/2, obręb 5 przy ul. Fromborskiej 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.). Należy podkreślić, że planowana inwestycja realizuje politykę przestrzenną miasta wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elbląga

Zgodnie z art. 7 ust. 10 Ustawy wniosek inwestora wraz z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną, wizualizacjami i dokumentami umieszczono 26 sierpnia 2024 r. na stronie Biuletynu Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <https://bip.elblag.eu/arttykul/244/5107> z informacją o możliwości składania uwag w terminie 21 dni od daty opublikowania. Informację o tym fakcie umieszczono także na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Elblągu.

Po publikacji wniosku Inwestora w Biuletynie Informacji Publicznej i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 7 ust. 12 i 14 Ustawy, po zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej wniosku Inwestora, stosowne organy powiadomiono o możliwości przedstawienia opinii, a do pozostałych zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego wniosku.

W przewidzianym ustawowo terminie wpłynęły trzy opinie i jedno uzgodnienie, które zawarte są w aktach sprawy.

Do projektu niniejszej uchwały przedłożono prognozę oddziaływania na środowisko oraz opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Królewieckiej, między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/714/2013 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 listopada 2013r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego poz. 3760 z dnia 27.12.2013 r.), który niniejsza uchwała we fragmencie zmienia.

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.