

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

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Bożego Ciała w Elblągu**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:

**§ 1.** Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działek numer 65/2,66/1,66/3,66/4,67/2,67/4,67/5, 67/7,69/3,69/4,69/5,69/6,74/3,75/2,98/1,53/75, obręb 12 przy ulicy Bożego Ciała w Elblągu.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

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

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Elblągu

**Antoni Czyżyk**

## Uzasadnienie

W dniu 10.05.2021 r. wpłynął wniosek Krzysztofa Smogorzewskiego, właściciela firmy "Dragon" do Rady Miejskiej w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działek numer 65/2,66/1,66/3,66/4,67/2,67/4,67/5,67/7,69/3,69/4,

69/5,69/6,74/3,75/2,98/1,53/75, obręb 12 przy ulicy Bożego Ciała w Elblągu. Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Działki wskazane we wniosku objęte są ustaleniami Uchwały nr XXXI/809/ 2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 7.09.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu. Obszar inwestycji znajduje się w dwóch jednostkach planu – U2.4 oraz ZP2. Dla jednostki U2.4 przeznaczeniem podstawowym terenów są: usługi rangi lokalnej i ponadlokalnej o zróżnicowanym profilu, w zakresie: administracji publicznej, finansowej i gospodarczej, funkcji wystawienniczej, hotelowej, kultury, nauki, oświaty, ochrony zdrowia, rozrywki wraz z towarzyszącymi funkcjami: handlową, gastronomiczną wraz z obsługą komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Przeznaczenie dopuszczone na terenie jednostki: funkcja mieszkalna na wyższych kondygnacjach budynków usługowych.

Dla jednostki ZP2 przeznaczeniem podstawowym terenu jest ogólnodostępna zieleń parkowa. Przeznaczenie dopuszczone: lokalizacja sezonowych obiektów usługowych nie naruszających głównego układu kompozycyjnego terenu, lokalizacja miejsc postojowych wzdłuż ulicy Bożego Ciała, obsługa infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ustaleniami aktu prawa miejscowego teren opracowania objęty jest zasięgiem strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego między innymi w zakresie:

- 1) zmiany przeznaczenia podstawowego terenu U2.4, z terenu usług na zabudowę mieszkalną wielorodzinną;
- 2) zmiany przeznaczenia podstawowego terenu ZP2, z terenu zieleni na zabudowę mieszkalną wielorodzinną;
- 3) zmiany intensywności zabudowy, dla terenu U2.4 obecnie  $0,7 < I < 1,3$ , natomiast projektowane dla terenu inwestycji mieszkaniowej, ok 1,76;
- 4) ograniczenia powierzchni niezabudowanej, biologicznie czynnej, dla terenu ZP2, z obecnie obowiązującego minimum 50% ogólnej powierzchni terenu, natomiast projektowane dla terenu inwestycji mieszkaniowej to 30% - 39%.

Wniosek wraz z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną, wizualizacjami i dokumentami umieszczono 13.05.2021 r. na stronie Biuletynu Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <http://um-elblag.samorzady.pl/art/id/63179> 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.

Zgodnie z art.7 ust.12 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) w przeciągu 3 dni od ukazania się informacji w BIP powiadomiono stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii, a do innych zgodnie z ww. ustawą zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego wniosku. W przewidzianym ustawowo terminie wpłynęło 5 opinii i 2 uzgodnienia:

1. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego – opinia pozytywna;
2. Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - opinia z następującymi uwagami:
  - układ projektowanej zabudowy w formie trzech odrębnych budynków nie wypełnia w należyty sposób ustaleń planu miejscowego oraz istniejących uwarunkowań w zakresie stworzenia zwartej zabudowy pierzejowej z eksponowanym fragmentem zabudowy narożnikowej;
  - lokalizacja zabudowy kubaturowej jest zbyt rozproszona i wymaga powiązania, a fragment rozwiązania narożnikowego nie wypełnia całego narożnika;

3. Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego - z następującymi uwagami do wniosku o ustalenie lokalizacji:

- na potrzeby mieszkańców projektowanej zabudowy należy zapewnić plac zabaw oraz miejsca rekreacyjne (dostępne dla osób niepełnosprawnych) - z uwzględnieniem wymagań dotyczących wielkości powierzchni biologicznie czynnej, nasłonecznienia oraz odległości od innych obiektów, określonych w §40 Ministra Infrastruktury z dnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r., poz 1065 z późn.zm),

- czerpnie i wyrzutnie powietrza w instalacjach wentylacyjnych hal garażowych budynku nr 1 oraz budynku nr 3 należy zaprojektować i usytuować z zachowaniem wymagań określonych w §152 ww. rozporządzenia.

WPPWIS wyraził stanowisko, że proponowana lokalizacja inwestycji mieszkaniowej narusza zasadę zachowania ładu przestrzennego (z uwagi na brak odpowiedniego rozmieszczenia funkcji obiektów, brak bezkonfliktowego sąsiedztwa funkcji przemysłowej i mieszkaniowej), jak również może spowodować narażenie ludzi na uciążliwości i szkodliwości środowiskowe.

4. Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiej Straży Pożarnej - **opinia negatywna**, organ stwierdził, że inwestycja mieszkaniowa nie spełnia wymagań ochrony przeciwpożarowej dotyczących zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych;

5. Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego - nie przedstawiono opinii w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego;

6. Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie - **uzgodnienie negatywne** z uwagi na niezachowanie ustaleń konserwatorskich wyrażonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

7. Zarządu Dróg w Elblągu - uzgodnienie przy uwzględnieniu następujących warunków:

- wymagana będzie przebudowa odcinków ul. Bożego Ciała zlokalizowanych na działkach 74/3 i 69/6 wraz z budową zjazdów, ogólnodostępnych miejsc postojowych, a także budowa dojazdów i powiązań z istniejącymi ciągami pieszymi w ul. Bożego Ciała, ul. Królewieckiej i Robotniczej;

- realizacja inwestycji mieszkaniowej powinna zakładać umożliwienie korzystania na istniejących zasadach przez służby miejskie z działki nr 66/3 w terminie min. do 31.12.2022r. Na przedmiotowej działce składowane są holowane z pasów drogowych wraki pojazdów. Wskazany termin wynika z umowy dzierżawy.

Ponadto wpłynęła uwaga od spółki Elbląskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Elblągu, która dzierżawi teren działek 66/3 i 65/2. Spółka EPGK wnioskuje o nieuwzględnienie wniosku Inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Następnie Inwestor złożył w dniu 21.07.2021r. zmodyfikowany wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej budowy trzech budynków wielorodzinnych przy ul. Bożego Ciała w Elblągu. Do wniosku załączono pismo przewodnie w którym Inwestor poinformował o modyfikacji wniosku w zakresie dokonanych wcześniej opinii i uzgodnień. Zgodnie art. 7 ust. 16 w/w ustawy do czasu podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 4, inwestor może modyfikować wniosek, o którym mowa w ust. 1. Modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień. W przypadku modyfikacji wniosku przepisy ust. 1–15 stosuje się odpowiednio.

Zmodyfikowany wniosek wraz z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną, wizualizacjami i dokumentami umieszczono 23.07.2021 r. na stronie Biuletynu Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <http://um-elblag.samorzady.pl/art/id/64550> 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.

Zgodnie z art.7 ust.12 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) w przeciągu 3 dni od ukazania się informacji w BIP powiadomiono stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii, a do innych zgodnie z ww. ustawą zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego wniosku. W przewidzianym ustawowo terminie wpłynęło 5 opinii i 1 uzgodnienie:

1. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego – opinia pozytywna;

2. Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - która podtrzymała poprzednią opinię do wniosku, dodatkowo stwierdzając, iż zmodyfikowany wniosek jest **bardziej niekorzystny** dla krajobrazu tego miejsca, w większym stopniu zasłaniając od strony ul. Robotniczej zabytkowy obiekt Seminarium Duchownego.

3. Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarny - który zwrócił uwagę, że projektowana inwestycja zlokalizowana będzie w bliskim sąsiedztwie terenów zabudowy przemysłowo-składowej. Lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ww. sąsiedztwie **może uniemożliwiać** zapewnienie właściwych pod względem higienicznych i zdrowotnym warunków zamieszkiwania ludności.

4. Departamentu Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji - **opinia negatywna**. Stwierdzono, iż działki wskazane we wniosku Inwestora 66/3 i 65/2 są własnością Gminy Miasto Elbląg. Działka 66/3 może być uznana za samodzielną działkę budowlaną i z tego względu jej zbycie musiałoby nastąpić w drodze przetargu nieograniczonego, jednakże z uwagi na ustalenia miejscowego planu zagospodarowania miejscowego działka ta stanowi tereny zieleni ogólnodostępnej i nie może być przedmiotem zbycia. Dodatkowo, wskazana przez Inwestora część nieruchomości, do przekazania na rzecz Gminy Miasto Elbląg, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego znajduje się w jednostce U2.4, nie jest zatem przeznaczona na cele publiczne więc nie może być nabyta przez Miasto w drodze zamiany.

5. Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego - nie przedstawiono opinii w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego;

6. Zarząd Dróg w Elblągu - podtrzymano stanowisko wyrażone w uzgodnieniu do wniosku przed modyfikacją.

W kwestii przedmiotowego wniosku Zespół Radców Prawnych Urzędu Miejskiego w Elblągu zajął stanowisko, iż granica terenu inwestycji mieszkaniowej **nie może** obejmować działki, co do której wnioskodawca nie ma prawa do dysponowania. Przyjęcie przeciwnego stanowiska oznaczałoby, iż wnioskodawca może realizować inwestycje na nie swoim gruncie wbrew woli jego właściciela.

Opinie i uzgodnienia wraz ze stanowiskiem Inwestora przedstawiono do wglądu Radzie Miejskiej w Elblągu. Do wglądu Rady przedstawiono również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko sporządzone na potrzeby obowiązującego na wnioskowanym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu (uchwała numer XXXI/809/06 z 7.09.2006r. Rady Miejskiej w Elblągu).

Biorąc pod uwagę stanowiska organów wyrażone w opiniach i uzgodnieniach do pierwotnego wniosku jak i do jego modyfikacji, zwłaszcza negatywną opinię Departamentu Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji, uwagi Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i Departamentu Zarząd Dróg (który stanowi organ uzgadniający wniosek), stanowisko Zespołu Radców Prawnych, a także treść obowiązującego aktu prawa miejscowego odnośnie przeznaczenia terenów, wskaźników intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy przedkłada się Radzie Miejskiej w Elblągu projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działek numer 65/2,66/1,66/3,66/4,67/2,67/4,67/5, 67/7,69/3,69/4,69/5,69/6,74/3,75/2,98/1,53/75, obręb 12 przy ulicy Bożego Ciała w Elblągu