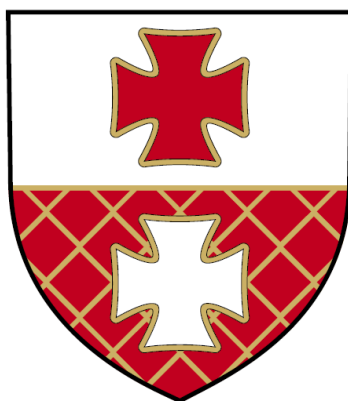


Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/805/2022  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia 3 listopada 2022 r.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MIASTA ELBLĄG  
CZĘŚĆ KIERUNKI**



**URZĄD MIEJSKI W ELBLĄGU  
DEPARTAMENT URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
2022 ROK**

## SPIS TREŚCI

1. Synteza ustaleń studium .....	2-3
2. Rysunki – podział miasta na strefy funkcjonalne i jednostki strukturalne .....	4-7
3. Ustalenia dla poszczególnych jednostek strukturalnych miasta.....	8-36
3.1. Jednostki strukturalne A1 – A6.....	8-13
3.2. Jednostki strukturalne B1 – B11.....	14-24
3.3. Jednostki strukturalne C1 – C8.....	25-32
3.4. Jednostki strukturalne D1 – D4.....	33-36
4. Kierunki rozwoju systemu komunikacji.....	37
5. Kierunki rozwoju systemu infrastruktury technicznej.....	38-40
6. System przyrodniczy miasta.....	41-42
7. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	42-44
7.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna .....	42-43
7.2. Leśna przestrzeń produkcyjna .....	43-44

## 1. Synteza ustaleń studium

Przyjęte w niniejszym studium kierunki rozwojowe miasta wyznaczają obszary działań mających przede wszystkim wskazywać dążenia do podniesienia standardów funkcjonowania miasta, poprzez modernizację istniejącej infrastruktury technicznej, układ sieci uliczno-drogowej, infrastrukturę społeczną i system rozwoju sieci zbiorczego transportu zbiorowego a także rehabilitacji, wykształconej na przestrzeni rozwoju Elbląga, sieci przestrzeni publicznych, stanowiącej osnowę, wokół której powinno skupiać się życie miejskie, tj. centralne przestrzenie śródmiejskie.

Celem ustalenia specyfiki funkcjonowania poszczególnych obszarów miasta, podzielono jego przestrzeń na cztery strefy funkcjonalne – A,B,C,D posiadające zróżnicowane cechy określone przez ukształtowaną historycznie strukturę urbanistyczną, uwarunkowania i ograniczenia funkcjonalno-przestrzenne oraz przyrodniczo - geograficzne. Strefy te podzielono następnie na 29 jednostek strukturalnych, dla których szczegółowe wytyczne działania opisano w części tekstu, dotyczącej kierunków rozwoju miasta.

Podstawowym założeniem polityki rozwojowej miasta w najbliższym okresie powinna być racjonalizacja kosztów funkcjonowania miasta i unikanie nieefektywnych inwestycji. Mając to na względzie przyjęto założenia, że przestrzeń zurbanizowana miasta w swoim zakresie zasadniczo nie będzie się rozszerzała terytorialnie, będzie natomiast poddawana zabiegom modernizacyjnym i rewitalizacyjnym. Niewielkie zmiany w zakresie przestrzeni zurbanizowanych będą następować w formie dyfuzji na okoliczną przestrzeń, na zasadzie wyposażenia jej w sieci infrastrukturalne, na których realizację będą zabezpieczone fundusze w budżecie miasta lub pozyskiwane z innych źródeł.

Wśród podstawowych założeń dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego na podstawie istniejących uwarunkowań przyjęto koncentrację miasta poprzez modernizację i intensyfikację zabudowy oraz podniesienie standardów zagospodarowania zurbanizowanych obszarów, przyjmując jako ich wyznacznik obszar posiadający zbiorczą kanalizację sanitarną (aglomerację Elbląg).

Intensyfikacja zabudowy i poprawa warunków zagospodarowania zurbanizowanych terenów miejskich, aktywizacja centro twórczych przestrzeni śródmiejskich, poprzez szczególną dbałość o formy zagospodarowania i zabudowy wskazanej w studium sieci przestrzeni publicznych, wytworzy system powiązań funkcjonalno-przestrzenno-przestrzeni publicznych zwiększający atrakcyjność obszarów śródmiejskich, aktywności pieszej i rowerowej w ogólnej ilości podróży odbywanych przez mieszkańców Elbląga, będzie sprzyjać integracji społeczności lokalnej oraz wpłynie pozytywnie na jakość użytkową centralnych części miasta i terenów publicznej zieleni urządzonej.

Proponowany kierunek rozwojowy oprócz korzyści związanych z zapewnionym dostępem do wszelkich miejsc użyteczności publicznej, usług społecznych i kulturalnych oraz innych miejsc zaspakajających potrzeby mieszkańców, zarówno fizycznych jak i psychicznych, spowoduje również zwiększenie aktywności społecznej i gospodarczej mieszkańców miasta, wzrost roli centralnych jego części i wytworzenia w nich typowych ośrodków łączących obszary o różnej funkcji, skupiających wachlarz ofert z różnych dziedzin działalności ludzkiej. Ponadto polityka miasta, skupiona na w/w kierunkach działania ograniczy negatywne konsekwencje związane z koniecznością budowy i późniejszą eksploatacją urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz publicznego transportu zbiorowego dla terenów spoza zurbanizowanego rdzenia Elbląga, generujących wysokie koszty ich budowy, utrzymania i funkcjonowania.

W celu uniknięcia negatywnych zjawisk związanych z rozwojem monofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej na terenach peryferyjnych przyjęto, że rozwój nowej zabudowy powinien być uwarunkowany dostępnością sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obszarów, na których zamierza się lokalizować nową zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem ekonomicznej opłacalności budowy infrastruktury technicznej i oceny jej efektywności, uwarunkowaniami demograficznymi i środowiskowymi. Lokalizacja monofunkcyjnej zabudowy na terenach o wysokich walorach przyrodniczych znajdujących się w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej i Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, oprócz negatywnych skutków ekonomicznych związanych z koniecznością doprowadzenia nowej i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej, pogarsza warunki krajobrazowe i środowiskowe cennych zespołów zieleni oraz zmniejsza powierzchnię terenów biologicznie czynnych, powoduje wzrost zanieczyszczenia środowiska i jego degradację na skutek budowy i rozbudowy infrastruktury oraz prowadzi do

wyludnienie się obszarów centralnych miasta powodując spadek ich znaczenia i ilości oraz jakości oferowanych tam usług.

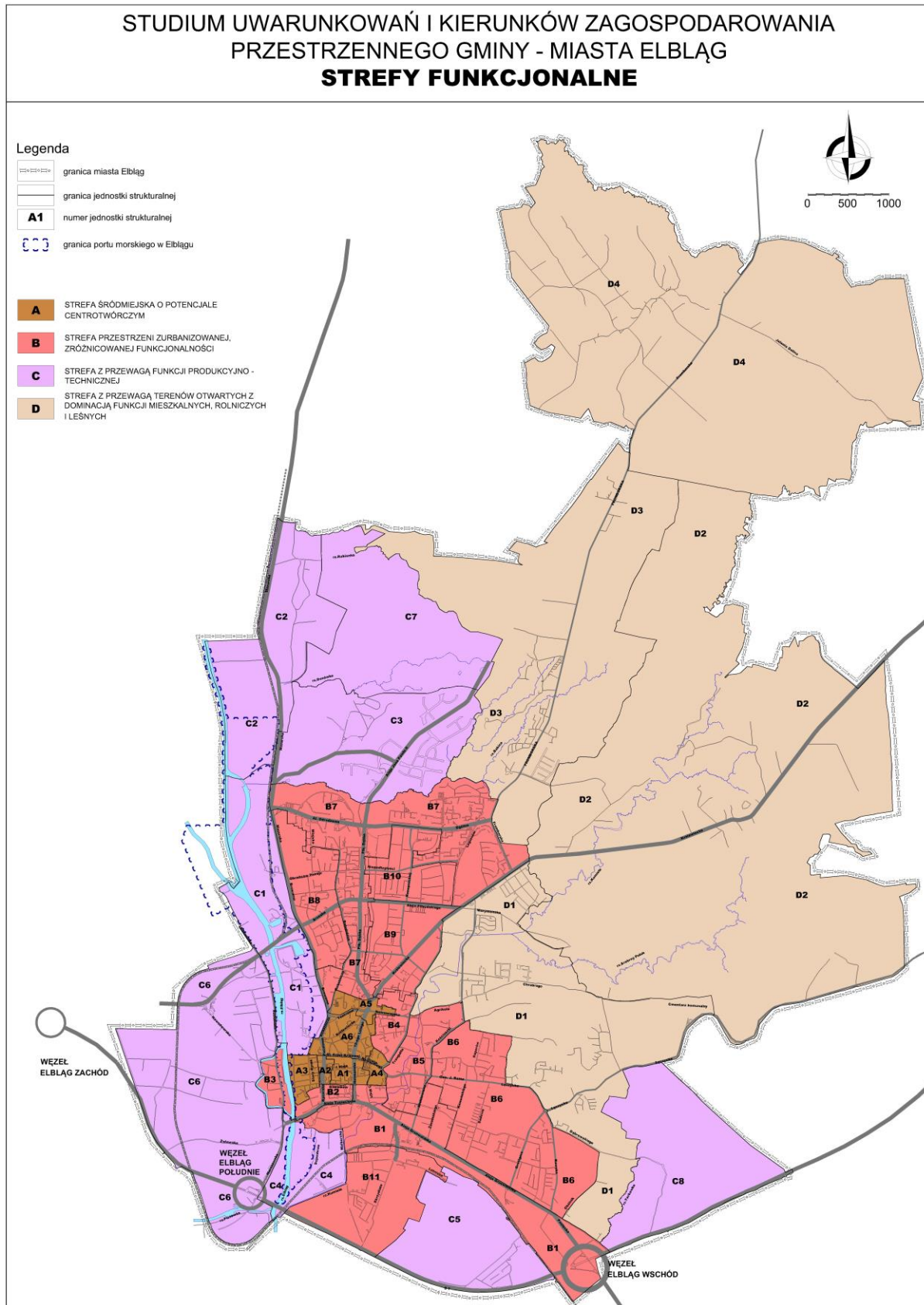
Rozwój Elbląga w oparciu o wyznaczone w studium kierunki rozwoju uwzględnia potrzeby z zakresu sprawnego funkcjonowania miasta uwzględniając zasady i wymogi wynikające z obowiązującego prawa oraz istniejących uwarunkowań. W związku z przyjętą zasadą skoncentrowanego rozwoju miasta, w celu ograniczenia fragmentyzacji miasta, rozwój zabudowy uwarunkowany jest dostępnością sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i odpowiednią infrastrukturą społeczną oraz lokalnymi cechami danego fragmentu przestrzeni.

Ponadto w studium uwzględniono inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, dotyczące w głównej mierze rozwoju portu morskiego w Elblągu i wyznaczono nowe tereny inwestycyjne, przeznaczone na funkcje produkcyjne, usługowe, logistyczne.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza się 4 strefy funkcjonalne:

- A** – strefa śródmiejska o potencjale centrotwórczym;
- B** – strefa przestrzeni zurbanizowanej, zróżnicowanej funkcjonalnie;
- C** – strefa z przewagą funkcji produkcyjno-technicznych;
- D** – strefa z przewagą terenów otwartych z dominacją funkcji : mieszkalnych, rolniczych i leśnych.

2. Rysunki – podział miasta na strefy funkcjonalne i jednostki strukturalne












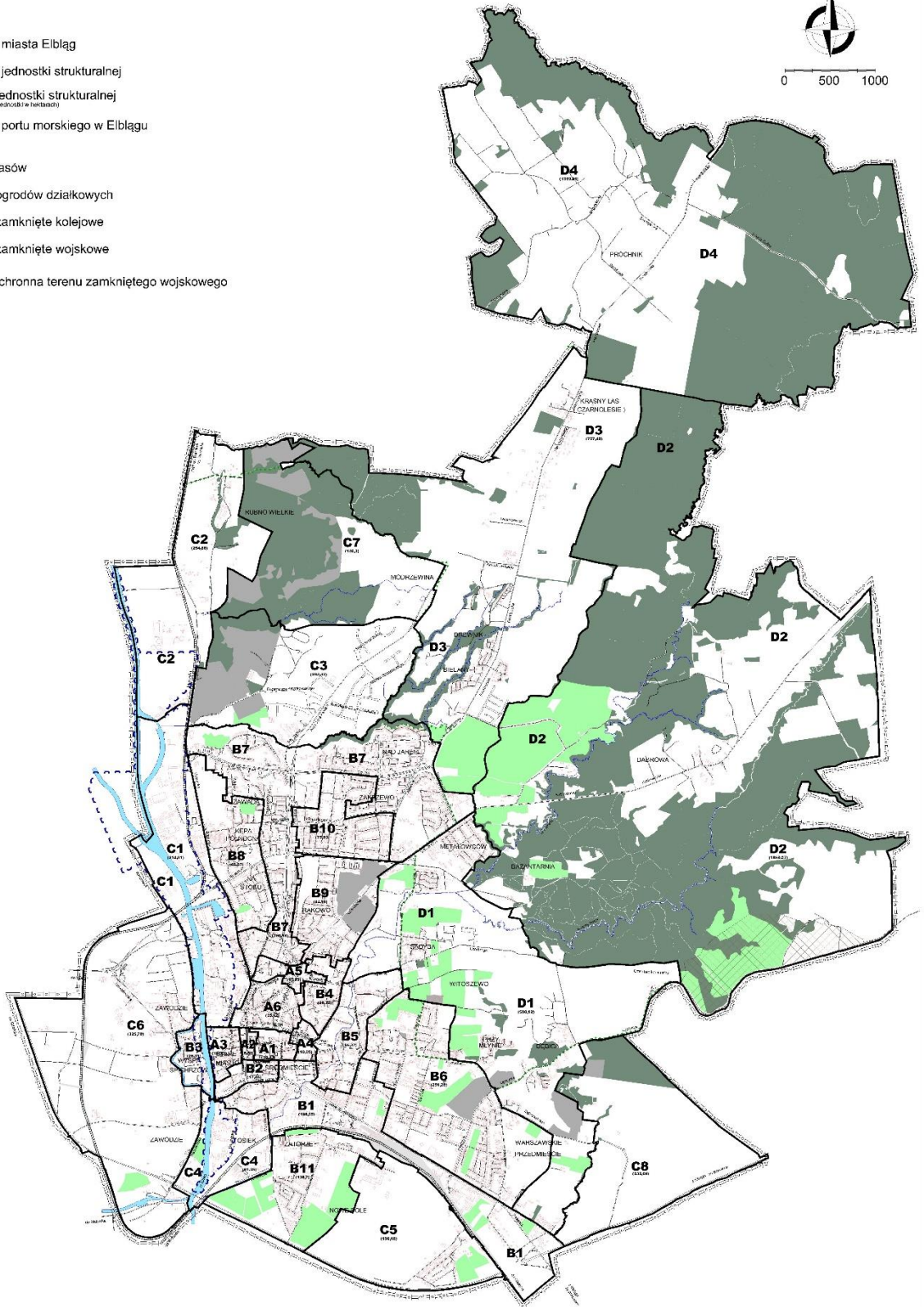
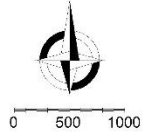
Rysunek 1

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY - MIASTA ELBLĄG  
CZĘŚĆ KIERUNKI

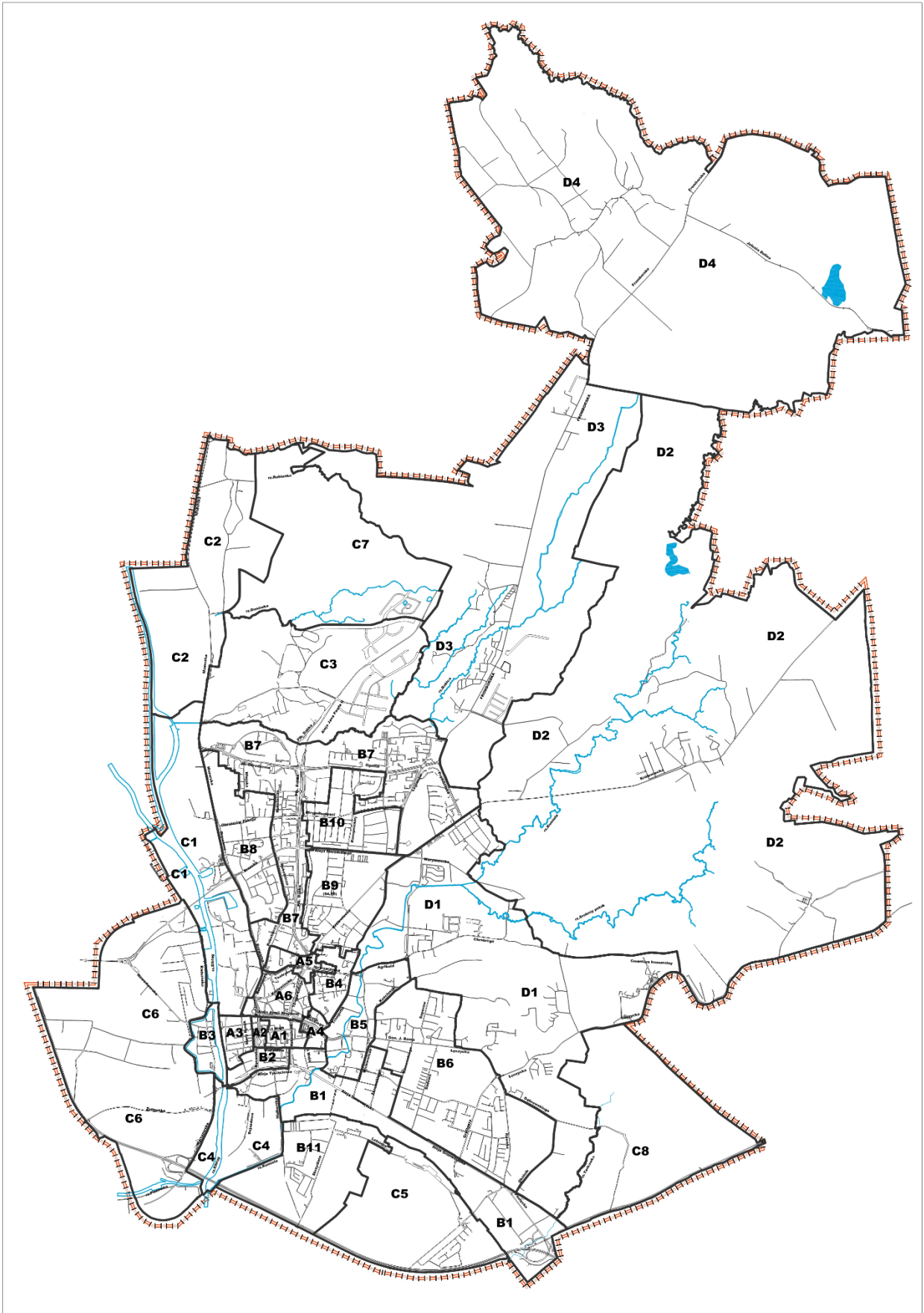
**JEDNOSTKI STRUKTURY MIASTA**

Legenda

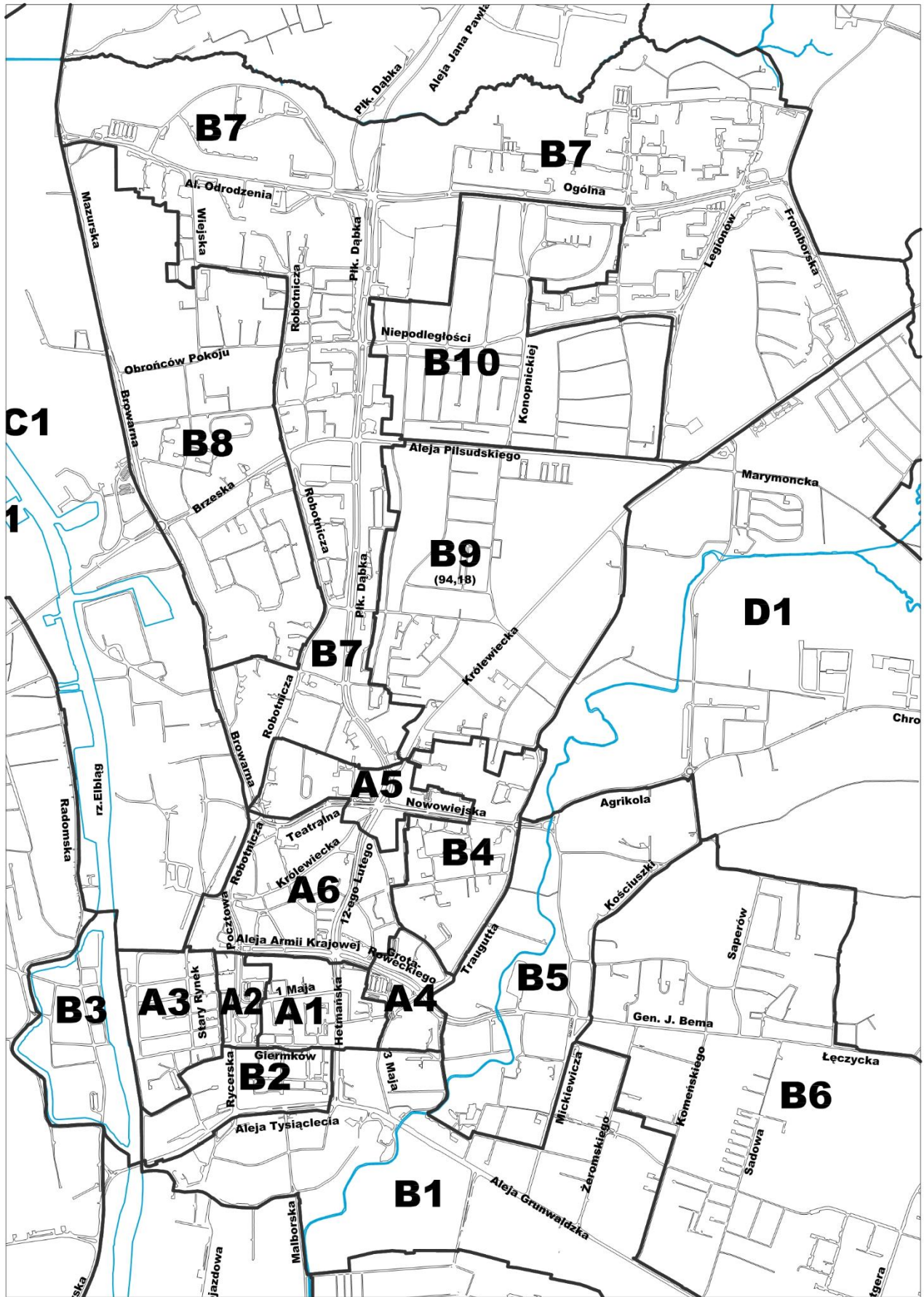
-  granica miasta Elbląg
-  granica jednostki strukturalnej
-  numer jednostki strukturalnej  
(pomierzona jednostka w hektarach)
-  granica portu morskiego w Elblągu
-  tereny lasów
-  tereny ogrodów działkowych
-  tereny zamknięte kolejowe
-  tereny zamknięte wojskowe
-  strefa ochronna terenu zamkniętego wojskowego



Rysunek 2



Rysunek 3



Rysunek 4



### 3. Ustalenia dla poszczególnych jednostek strukturalnych miasta

#### JEDNOSTKA STRUKTURALNA A1

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

**Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- intensyfikacja istniejącej struktury przestrzennej na zasadzie wkomponowywania w istniejący układ urbanistyczny zabudowy uzupełniającej ze szczególną dbałością o zagospodarowanie przestrzeni publicznych; funkcje mieszane - mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa i przestrzenie publiczne w układzie sieciowym, spajającym obszar jednostki i sąsiadujące z nią centralne strefy miasta;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki A1 brutto – 1, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 5 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 4 do 9 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- czynna ochrona parku Planty jako elementu systemu przyrodniczego miasta;
- czynna ochrona rozarium przy ul. Zbyszka Godlewskiego;
- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- ustawowa ochrona pomnika przyrody - skrzydłoorzech kaukaski – znajdującego się na terenie parku Planty.

**Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków. <sup>1</sup>

**Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- Park Plany jako fragment miejskiej sieci przestrzeni parkowo-rekreacyjnych od Parku Planty poprzez: ul. Grota Roweckiego, Plac Konstytucji, Park Traugutta, Park Oliwski, Park Dolinka, ul. Spacerowa, ul. Chrobrego, ul. Marymoncka do parku leśnego Bażantarnia

**Obszary wymagające rehabilitacji:**

- przestrzenie publiczne;
- wewnętrzne podwórza zabudowy kwartałowej.

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA A2

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- intensyfikacja istniejącej struktury przestrzennej na zasadzie wkomponowywania w istniejący układ urbanistyczny zabudowy uzupełniającej ze szczególną dbałością o zagospodarowanie przestrzeni publicznej - integracyjnego punktu węzłowego – Placu Słowiańskiego ; funkcje mieszane - mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa i przestrzeń publiczną, w układzie sieciowym, spajającym obszar jednostki i sąsiadujące z nią centralne strefy miasta;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki A2 brutto – 0,8, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 5 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 3 do 6 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- czynna ochrona zieleni wysokiej;
- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- ustawowa ochrona pomnika przyrody (dąb szypułkowy) – znajdującego się na terenie Placu Słowiańskiego.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną kompozycję i strukturę urbanistyczno-architektoniczną poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Obszary wymagające rehabilitacji:**

- przestrzeń publiczną.

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA A3

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- intensyfikacja istniejącej struktury przestrzennej na zasadzie wkomponowywania w historyczny układ urbanistyczny zabudowy uzupełniającej ze szczególną dbałością o zagospodarowanie przestrzeni publicznych; funkcje mieszane - mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa i przestrzenie publiczne w układzie sieciowym spajającym obszar jednostki i sąsiadujące z nią centralne strefy miasta;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki A3 brutto – 1,6, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 5 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 3 do 6 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- jeden pomnik przyrody – orzech czarny przy Liceum Ogólnokształcącym nr1;
- ochrona korytarza ekologicznego rzeki Elbląg.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną i kontynuować odbudowę Starego Miasta na zasadzie trwającego od lat 80-tych XXw. tzw. programu retrowersji, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:**

- przebudowa wejścia do Portu Elbląg.

### **Obszar szczególnego zagrożenia powodzią wskazano w rysunku studium:**

- obszar należy zabezpieczyć przed powodzią poprzez wyniesienie posadzki budynków powyżej poziomu 1%. wody powodziowej oraz dodatkowe zabezpieczenie co najmniej na 0,7m powyżej tego poziomu;
- należy zapewnić bezpieczne powodziowo drogi ewakuacyjne;
- szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru określać należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA A4

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- intensyfikacja istniejącej struktury przestrzennej na zasadzie wkomponowywania w istniejący układ urbanistyczny zabudowy uzupełniającej ze szczególną dbałością o zagospodarowanie przestrzeni publicznych; funkcje mieszane - mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa i przestrzeń publiczne w układzie sieciowym, spajającym obszar jednostki i sąsiadujące z nią centralne strefy miasta;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki A4 brutto – 0,7, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 5 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 4 do 9 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- wprowadzanie do kształtowania przestrzeni publicznej kompozycji roślinnych.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- Plac Konstytucji, ul. Grota Roweckiego jako fragment miejskiej sieci przestrzeni parkowo-rekreacyjnych od Parku Planty poprzez: ul. Grota Roweckiego, Plac Konstytucji, Park Traugutta, Park Oliwski, Park Dolinka, ul. Spacerowa, ul. Chrobrego, ul. Marymoncka do parku leśnego Bażantarnia

### **Obszary wymagające rehabilitacji:**

- Plac Konstytucji wraz z otoczeniem.

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA A5

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- intensyfikacja istniejącej struktury przestrzennej na zasadzie wkomponowywania w istniejący układ urbanistyczny zabudowy uzupełniającej ze szczególną dbałością o zagospodarowanie przestrzeni publicznych – integracyjnego punktu węzłowego tworzonego przez kompleks Placu K. Jagiellończyka i zabudowy usługowej przy ul. Nowowiejskiej i ul. Teatralnej;
- funkcje mieszane - usługowa i przestrzenie publiczne w układzie sieciowym, spajającym obszar jednostki i sąsiadujące z nią centralne strefy miasta oraz funkcja mieszkaniowa;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki A5 brutto – 0,9, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 5 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 4 do 14 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- wprowadzanie do kształtowania przestrzeni publicznej kompozycji roślinnych.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy dążyć do pełnego ukształtowania współcześnie powstającej struktury urbanistyczno-architektonicznej poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:**

- rozbudowa, przebudowa i remont Teatru im. A. Sewruka;
- rozbudowa, przebudowa i remont Centrum Spotkań Europejskich Światowid.

### **Obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup>.**

### **Obszary wymagające rehabilitacji:**

- przestrzenie publiczne tj. place i ulice na osi Wschód-Zachód.

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA A6

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- intensyfikacja istniejącej struktury przestrzennej na zasadzie wkomponowywania w istniejący układ urbanistyczny zabudowy uzupełniającej ze szczególną dbałością o zagospodarowanie przestrzeni publicznych; funkcje mieszane - mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa i przestrzenie publiczne w układzie sieciowym, spajającym obszar jednostki i sąsiadujące z nią centralne strefy miasta;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki A6 brutto – 0,8, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 5 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 4 do 11 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- czynna ochrona zieleni wysokiej, szczególnie starodrzewu przy ul. Powstańców Warszawskich;
- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- wprowadzanie do kształtowania przestrzeni publicznej kompozycji roślinnych i zieleni urządzonej w otoczenie osiedli mieszkaniowych i wewnątrz kwartałów zabudowy;
- ustawowa ochrona pomników przyrody (jałowiec pospolity przy ul. Ratuszowej, platan klonolistny przy ul. 12 Lutego, orzech czarny przy ul. Pocztowej).

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.**

### **Obszary wymagające rehabilitacji:**

- wnętrza urbanistyczne tj.: podwórza zabudowy kwartałowej, place, skwery itp.;
- ul. Królewiecka i inne przestrzenie publiczne.

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA B1

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- intensyfikacja i podnoszenie standardu struktury przestrzennej obudowującej reprezentacyjne arterie miejskie; funkcja wiodąca - usługowa ze szczególnym znaczeniem przestrzeni publicznych, integracyjnych punktów węzłowych – plac Dworcowy, plac Grunwaldzki, oraz funkcja mieszkaniowa
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki B1 brutto – 0,5, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 4 do 14 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej, szczególnie przy al. Grunwaldzkiej, celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- rzeka Kumiela musi zachować charakter korytarza ekologicznego – należy chronić ciek przed zanieczyszczeniami, a także ograniczyć możliwość zabudowy w pobliżu brzegów ciek, aby zapewnić nieprzerwany przepływ materii.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną, w układzie pierzejowo-kwartałowym, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- Park Generała Bolesława Nieczuja-Ostrowskiego.

### **Obszary przestrzeni publicznej:**

- Park Generała Bolesława Nieczuja-Ostrowskiego.

### **Obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.**

### **Obszary wymagające rehabilitacji:**

- przestrzenie publiczne;
- wewnętrzne podwórza zabudowy kwartałowej,
- struktura architektoniczno-urbanistyczna wraz z infrastrukturą techniczną.

**Granice terenu zamkniętego kolejowego wskazano w rysunku studium.**

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA B2

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- utrwalanie istniejącej struktury zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopełniającymi funkcjami usługowymi i publicznej zieleni urządzonej, uzupełnianie zabudowy w obszarach niezabudowanych w sposób zabezpieczający rozwój zrównoważony w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy; funkcje mieszane usługowo-mieszkaniowe oraz usługi sportu i rekreacji;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki B2 brutto – 0,7, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 4 do 14 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- czynna ochrona zieleni wysokiej, w szczególności skweru przy ul. Rycerskiej;
- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- rzeka Elbląg powinna zachować charakter korytarza ekologicznego.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Obszar szczególnego zagrożenia powodzią wskazano w rysunku studium:**

- obszar należy zabezpieczyć przed powodzią poprzez wyniesienie posadzki budynków powyżej poziomu 1% wody powodziowej oraz dodatkowe zabezpieczenie co najmniej na 0,7m powyżej tego poziomu;
- należy zapewnić bezpieczne powodziowo drogi ewakuacyjne;
- szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru określać należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **Obszary wymagające rehabilitacji:**

- struktura architektoniczno-urbanistyczna wraz z infrastrukturą techniczną.



## JEDNOSTKA STRUKTURALNA B3

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar rozwojowy, wymagający wykształcenia struktury przestrzennej powiązanej funkcjonalno-przestrzennie z jednostką A3 - zwłaszcza poprzez formę zagospodarowania przestrzeni publicznych nad rzeką Elbląg; funkcje wiodące – usługowe i mieszkaniowe i nadwodne przestrzenie publiczne;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki B3 brutto – 0,7, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 3 do 6 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- rzeka Elbląg powinna zachować charakter korytarza ekologicznego.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- kształtowanie struktury przestrzennej powiązanej funkcjonalno-przestrzennie z jednostką A3, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- nadwodne przestrzenie publiczne.

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:**

- przebudowa wejścia do Portu Elbląg;
- budowa drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany i Port Elbląg z Zatoką Gdańską;
- zabezpieczenie lewego brzegu rzeki Elbląg – Wyspa Spichrzów w Elblągu.

### **Obszar szczególnego zagrożenia powodzią wskazano w rysunku studium:**

- obszar należy zabezpieczyć przed powodzią poprzez wyniesienie posadzki budynków powyżej poziomu 1% wody powodziowej oraz dodatkowe zabezpieczenie co najmniej na 0,7m powyżej tego poziomu;
- należy zapewnić bezpieczne powodziowo drogi ewakuacyjne;
- szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru określać należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **Obszary wymagające rehabilitacji:**

- nadwodne przestrzenie publiczne;
- struktura architektoniczno-urbanistyczna wraz z infrastrukturą techniczną.

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA B4

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- utrwalanie istniejącej struktury zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopełniającymi funkcjami usługowymi i zielenią urządzoną, uzupełnianie zabudowy w obszarach niezabudowanych w sposób zabezpieczający rozwój zrównoważony; funkcje mieszane mieszkaniowe wielorodzinne i usługowe;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki B4 brutto – 0,7, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 4 do 11 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- urządzenie zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy i osiedli mieszkaniowych.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną w układzie pierzejowym, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Obszary wymagające rehabilitacji:**

- zielony skwer osiedlowy z fontanną przy ul. Władysława IV.

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA B5

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszary zielonych przestrzeni otwartych doliny rzeki Kumieli wykluczonych spod zabudowy innej niż o funkcjach związanych z rekreacją i sportem oraz sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się intensyfikację istniejącej struktury przestrzennej na zasadzie wkomponowywania w istniejące układy urbanistyczne poprzez uzupełnianie zabudowy pierzejowej, nie wkraczającej przestrzennie w zielone tereny przestrzeni publicznych; wiodące funkcje terenu – publiczna zieleń urządzona, sportu i rekreacji, zabudowy mieszkaniowej, usługowej, wód powierzchniowych śródlądowych;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki B5 brutto – 0,25, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 3 do 11 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- czynna ochrona Parku Traugutta i parku Oliwskiego jako elementów systemu przyrodniczego miasta;
- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- rzeka Kumiela powinna zachować charakter korytarza ekologicznego – należy chronić ją przed zanieczyszczeniami, a także ograniczyć możliwość zabudowy w pobliżu brzegów cieku, aby zapewnić nieprzerwany przepływ materii;
- ustawowa ochrona grupy pomników przyrody przy ul. A. Mickiewicza (grab pospolity, jesion wyniosły, jesion czarny, dąb szypułkowy, leszczyna turecka, platan klonolistny).

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną w układzie pierzejowym, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- parki Traugutta i Oliwski stanowiące fragment miejskiej sieci przestrzeni parkowo-rekreacyjnych od parku Planty poprzez: ul. Grota Roweckiego, plac Konstytucji, park Dolinka, ul. Spacerowa, ul. Chrobrego, ul. Marymoncka do parku leśnego Bażantarnia.

### **Obszary wymagające rehabilitacji:**

- przestrzenie publiczne;
- wewnętrzne podwórza zabudowy kwartałowej,
- struktura architektoniczno-urbanistyczna wraz z infrastrukturą techniczną.

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA B6

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar wykształconej historycznie struktury przestrzennej, pozwalający na uzupełnienia układów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, usługowej z poszanowaniem historycznej tkanki urbanistycznej i zieleni urządzonej; funkcje wiodące to – zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna, usługi, usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, rodzinne ogrody działkowe;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki B6 brutto – 0,29, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 2 do 11 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- czynna ochrona zieleni wysokiej, szczególnie starodrzewu na byłych cmentarzach przy ul. Sadowej;
- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- urządzenie zielenią wewnątrz kwartałów zabudowy i osiedli mieszkaniowych.
- ochrona ujęcia wody mineralnej „Kryształka” zlokalizowanego przy ul. Ułańskiej;
- ustawowa ochrona Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej Zachód w północno-wschodniej części jednostki;
- ustawowa ochrona pomników przyrody (buki pospolite 2 szt. przy ul. Żeromskiego, dąb szypułkowy przy ul. Sadowej).

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

**Granice terenu zamkniętego wojskowego wskazano w rysunku studium.**

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA B7

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- intensyfikacja i podnoszenie standardu zabudowy struktury przestrzennej obudowującej główne arterie miejskie i zespoły osiedlowe; funkcja wiodąca – mieszkaniowa wielorodzinną i usługowa, dopuszczona funkcja jednorodzinna w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy o tej funkcji;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki B7 brutto – 0,8, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 2 do 14 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- urządzenie zielenią wewnątrz kwartałów zabudowy i osiedli mieszkaniowych;
- dolina rzeki Babicy powinna zachować charakter korytarza ekologicznego - należy chronić rzekę przed zanieczyszczeniami oraz zachować możliwie pierwotny charakter doliny, aby zapewnić nieprzerwany przepływ materii;
- ustawowa ochrona niewielkiego fragmentu w północno-wschodniej części jednostki jako Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- ustawowa ochrona pomników przyrody (lipa drobnolistna oraz dąb szypułkowy przy ul. Częstochowskiej, grupa dębów szypułkowych przy ul. Bartniczej, lipa drobnolistna przy ul. J. Myliusza).

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy dążyć do pełnego ukształtowania współcześnie powstającej struktury urbanistyczno-architektonicznej w powiązaniu z historycznymi strukturami urbanistyczno-architektonicznymi poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- rozbudowa systemu sieci tramwajowej w alei Odrodzenia.

**Obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.**

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA B8

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar wykształconej historycznie struktury przestrzennej, pozwalający na uzupełnienia układów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej z poszanowaniem historycznej tkanki urbanistycznej w układzie pierzejowym i zieleni urządzonej, a w przypadku zabudowy powojennej w formie osiedli; funkcje wiodące to – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, tereny sportu i rekreacji, zieleń urządzonej;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki B8 brutto – 0,4, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 4 do 11 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- czynna ochrona parku Modrzewie, objętego ochroną konserwatorską, jako elementu systemu przyrodniczego miasta;
- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- urządzenie zielenią wewnątrz kwartałów zabudowy i osiedli mieszkaniowych;
- ustawowa ochrona pomnika przyrody na terenie jednostki ( buk pospolity na terenie parku Modrzewie).

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- rozbudowa systemu sieci tramwajowej w ul. Mazurskiej.

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA B9

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar o ukształtowanej historycznie strukturze przestrzennej, ewentualne uzupełnienia w zabudowie można dokonywać wyłącznie przy poszanowaniu istniejącego układu architektoniczno-urbanistycznego, funkcje wiodące to zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna, usługi oraz parkowa zieleń urządzona
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki B9 brutto – 0,2, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 5 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.**

- czynna ochrona parku Kajki, objętego ochroną konserwatorską, jako elementu systemu przyrodniczego w mieście;
- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- urządzenie zielenią terenów towarzyszącym zabudowie.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

**Granice terenów zamkniętych wojskowych wskazano w rysunku studium.**

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA B10

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar o ukształtowanej historycznie strukturze przestrzennej, ewentualne uzupełnienia w zabudowie można dokonywać wyłącznie przy poszanowaniu skali i proporcji istniejącego układu architektoniczno-urbanistycznego, funkcje wiodące to zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna i usługi;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki B10 brutto – 0,4, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 5 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- urządzenie zielenią terenów towarzyszącym zabudowie.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>



## JEDNOSTKA STRUKTURALNA B11

*Granice jednostki – rysunek nr 4*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar o ukształtowanej historycznie strukturze przestrzennej, ewentualne uzupełnienia w zabudowie można dokonywać wyłącznie przy poszanowaniu skali i proporcji istniejącego układu architektoniczno-urbanistycznego, funkcje wiodące to zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinną, usługi, rodzinne ogrody działkowe;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki B11 brutto – 0,2, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 11 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- rzeka Kumiela powinna zachować charakter korytarza ekologicznego – należy chronić ciek przed zanieczyszczeniami, a także ograniczyć możliwość zabudowy w pobliżu brzegów ciek, aby zapewnić nieprzerwany przepływ materii;
- ochrona ujęcia wód podziemnych Malborska.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA C1

*Granice jednostki – rysunek nr 3*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar o ukształtowanej historycznie i funkcjonalnie strukturze przestrzennej, wymagający jej kontynuacji i rehabilitacji; wiodące funkcje to - zabudowa techniczno - produkcyjna, magazynowo-składowa, usługowa oraz funkcje wspomagające rozwój portu a także tereny sportu i rekreacji;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki C1 brutto – 0,48, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 5 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- kształtowanie zieleni urządzonej jako czynnika izolującego tereny przemysłowe od terenów mieszkaniowych;
- ochrona zieleni przyrodnej i podmokłej na wyspie starorzecza rzeki Elbląg;
- rzeka Elbląg powinna zachować charakter korytarza ekologicznego - należy chronić ją przed zanieczyszczeniami;
- ochrona korytarza ekologicznego końcowego odcinka rzeki Babica, ujścia do rzeki Elbląg.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:**

- przebudowa wejścia do portu w Elblągu;
- budowy obrotnicy statków w porcie Elbląg
- budowa bocznic kolejowej i terminalu nr 2 w porcie w Elblągu;
- budowa nowego nabrzeża przy ul. Radomskiej – przedłużenie terminalu składowo-przeładunkowego;
- budowa drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany i Port Elbląg z Zatoką Gdańską;
- zabezpieczenie przeciwpowodziowego lewego brzegu rzeki Elbląg na odcinku od Kanału Jagiellońskiego do Wyspy Spichrzów.

### **Obszar szczególnego zagrożenia powodzią wskazano w rysunku studium:**

- obszar należy zabezpieczyć przed powodzią poprzez wyniesienie posadzki budynków powyżej poziomu 1% wody powodziowej oraz dodatkowe zabezpieczenie co najmniej na 0,7m powyżej tego poziomu;
- należy zapewnić bezpieczne powodziowo drogi ewakuacyjne;
- szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru określać należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA C2

Granice jednostki – rysunek nr 3

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar intensyfikacji zabudowy przy poszanowaniu uwarunkowań przyrodniczych i ograniczeń związanych ze szczególnym uwarunkowaniem kształtowania terenu; wiodące funkcje to - zabudowa techniczno-produkcyjna, magazynowo - składowa, funkcje wspomagające rozwój portu, usługowa, infrastruktura gospodarowania odpadami, infrastruktura kanalizacji - oczyszczalnia ścieków
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki C2 brutto ( bez terenów lasów i terenów rolnych) – 0,3, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 3 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- czynna ochrona zieleni wysokiej;
- rzeka Elbląg powinna zachować charakter korytarza ekologicznego - należy chronić ją przed zanieczyszczeniami;
- należy zachować możliwie pierwotny charakter cieków Dunówka i Rubianka;
- należy chronić ekspozycję spektakularnego krajobrazowo zetknięcia mezoregionu Żuław z Wysoczyzną Elbląską;
- należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie systemu rowów melioracyjnych;
- ustawowa ochrona niewielkiego fragmentu północnej części jednostki jako Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- ochrona ujęcia wód podziemnych Rubno Wielkie.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić walory krajobrazowe jednostki, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków. <sup>1</sup>

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:**

- przebudowa wejścia do portu w Elblągu;
- budowy obrotnicy statków w porcie Elbląg
- budowa bocznic kolejowej i terminalu nr 2 w porcie w Elblągu;
- budowa drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany i Port Elbląg z Zatoką Gdańską;
- modernizacja oczyszczalni ścieków;
- budowa instalacji do przetwarzania odpadów powstałych z odpadów komunalnych;
- modernizacja kompostowni odpadów ulegających biodegradacji, odpadów zielonych, osadów zielonych i innych odpadów;
- modernizacja regionalnych instalacji do mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych.

### **Obszar szczególnego zagrożenia powodzią wskazano w rysunku studium:**

- obszar należy zabezpieczyć przed powodzią poprzez wyniesienie posadzki budynków powyżej poziomu 1%. wody powodziowej oraz dodatkowe zabezpieczenie co najmniej na 0,7m powyżej tego poziomu;
- należy zapewnić bezpieczne powodziowo drogi ewakuacyjne;
- szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru określać należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:**

- do czasu zaistnienia presji inwestycyjnej, uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczno- drogową, a także ekonomicznej zasadności funkcjonowania produkcji rolnej, zaleca się zachowanie dotychczasowego użytkowania rolniczego. <sup>2</sup>

### JEDNOSTKA STRUKTURALNA C3

*Granice jednostki – rysunek nr 3*

#### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar rozwojowy wskazany do intensyfikacji zabudowy i zagospodarowania, funkcje wiodące to – zabudowa techniczno-produkcyjna, magazynowo-składowa i usługowa;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki C3 brutto ( bez terenu zamkniętego i terenu Rodzinnych Ogrodów Działkowych) – 1, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 4 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- kształtowanie szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego;
- dolina rzeki Babicy powinna zachować charakter korytarza ekologicznego - należy chronić ją przed zanieczyszczeniami i zapewnić nieprzerwany przepływ materii;
- należy zachować możliwie naturalny charakter cieku rzeki Dunówka.

#### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- obszary i zasady ochrony należy ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

**Obszar rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW.**

**Obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.**

**Granice terenów zamkniętych wojskowych wskazano w rysunku studium.**

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA C4

*Granice jednostki – rysunek nr 3*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar o ukształtowanej historycznie i funkcjonalnie strukturze przestrzennej wymagający jej kontynuacji i rehabilitacji uwzględniając ograniczenia wynikające z występowaniem na tym terenie szczególnego zagrożenia powodziowego; wiodące funkcje to - zabudowa techniczno - produkcyjna, magazynowo-składowa, usługowa, możliwość lokalizacji obiektów logistyczno-magazynowo-dystrybucyjnych oraz funkcje wspomagające rozwój portu;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki C4 brutto ( bez terenu Rodzinnych Ogrodów Działkowych) – 0,8, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 4 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- rzeki Elbląg i Kumiela powinny zachować charakter korytarzy ekologicznych - należy chronić je przed zanieczyszczeniami i zapewnić nieprzerwany przepływ materii;
- ochrona ujęcia wód podziemnych Malborska.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- obszary i zasady ochrony należy ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków. <sup>1</sup>

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- budowa nowego mostu na rzece Elbląg.

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:**

- przebudowa wejścia do portu w Elblągu;
- budowa drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany i Port Elbląg z Zatoką Gdańską;
- przebudowa zabezpieczenia przeciwpowodziowego lewego brzegu rzeki Elbląg od ujścia rzeki Fiszewki do Wyspy Spichrzów.

### **Obszar szczególnego zagrożenia powodzią wskazano w rysunku studium:**

- obszar należy zabezpieczyć przed powodzią poprzez wyniesienie posadzki budynków powyżej poziomu 1% wody powodziowej oraz dodatkowe zabezpieczenie co najmniej na 0,7m powyżej tego poziomu;
- należy zapewnić bezpieczne powodziowo drogi ewakuacyjne;
- szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru określać należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**Granice terenu zamkniętego kolejowego wskazano w rysunku studium.**

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA C5

*Granice jednostki – rysunek nr 3*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar wymagający przekształceń, stanowi teren rozwojowy wskazany do intensyfikacji zabudowy i zagospodarowania, część obszaru o strukturze ukształtowanej historycznie i przestrzennie wymaga rehabilitacji; funkcje wiodące to – zabudowa techniczno-produkcyjna, magazynowo - składowa, usługowa, możliwość lokalizacji obiektów logistyczno-magazynowo-dystrybucyjnych, lotnisko aeroklubu;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki C5 brutto ( bez terenu Rodzinnych Ogrodów Działkowych) – 0,65, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 4 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- obszary i zasady ochrony należy ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

**Obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.**

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA C6

*Granice jednostki – rysunek nr 3*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar, na którym intensyfikacja zabudowy uzależniona jest od uwarunkowań przyrodniczych i ograniczeń związanych ze szczególnym zagrożeniem powodziowym; wiodące funkcje to - zabudowa techniczno-produkcyjna, magazynowo – składowa, usługowa, możliwość lokalizacji obiektów logistyczno-magazynowo-dystrybucyjnych, mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki C6 brutto ( bez terenów rolnych i terenu Rodzinych Ogrodów Działkowych) – 0,5, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 4 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.**

- należy chronić sieć rowów melioracyjnych oraz cechy krajobrazu kulturowego Żuław;
- rzeka Fiszewka powinna zachować charakter korytarza ekologicznego - należy ją chronić przed zanieczyszczeniami, a także ograniczyć możliwość zabudowy w pobliżu jej brzegów, aby zapewnić nieprzerwany przepływ materii.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- obszary i zasady ochrony należy ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>**

### **Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:**

- do czasu zaistnienia presji inwestycyjnej, uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczno-drogową, a także ekonomicznej zasadności funkcjonowania produkcji rolnej, zaleca się zachowanie dotychczasowego użytkowania rolniczego.<sup>2</sup>

### **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią wskazano w rysunku studium:**

- obszar należy zabezpieczyć przed powodzią poprzez wyniesienie posadzki budynków powyżej poziomu 1% wody powodziowej oraz dodatkowe zabezpieczenie co najmniej na 0,7m powyżej tego poziomu;
- należy zapewnić bezpieczne powodziowo drogi ewakuacyjne;
- szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru określać należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **Granice terenu zamkniętego kolejowego wskazano w rysunku studium.**

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA C7

*Granice jednostki – rysunek nr 3*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar rozwojowy wskazany do intensyfikacji zabudowy i zagospodarowania, funkcje wiodące to – zabudowa techniczno-produkcyjna, magazynowo-składowa, usługowa, infrastruktura gospodarowania odpadami;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki C7 brutto ( bez terenu zamkniętego, lasu) – 0,36, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 4 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- należy zabezpieczyć prawidłowe funkcjonowanie sieci hydrograficznej: rzek Dunówki, Rubianki

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- obszary i zasady ochrony należy ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>**

**Granice terenu zamkniętego wojskowego wskazano w rysunku studium.**



## JEDNOSTKA STRUKTURALNA C8

*Granice jednostki – rysunek nr 3*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar rozwojowy wskazany do intensyfikacji zabudowy i zagospodarowania, funkcje wiodące to – zabudowa techniczno-produkcyjna, usługowa, możliwość lokalizacji obiektów logistyczno-magazynowo-dystrybucyjnych oraz tereny sportu i rekreacji;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki C8 brutto ( bez terenu zamkniętego, lasu) – 0,2, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 4 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- dolina rzeki Terkawki powinna zachować charakter korytarza ekologicznego - należy chronić ją przed zanieczyszczeniami i zapewnić nieprzerwany przepływ materii, zwłaszcza że ma ona ujście w obszarze Natura 2000 Jeziora Druzno.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- obszary i zasady ochrony należy ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>**

### **Obszar rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW.**

**Granice terenów zamkniętych wojskowych wskazano w rysunku studium.**

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA D1

*Granice jednostki – rysunek nr 3*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- należy zachować strukturę terenów otwartych, tj. w większości pozostających niezabudowanymi bez dalszego rozpraszania istniejących wysp zespołów zabudowy o homogenicznej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i historyczne zagospodarowanie związane z rekreacją; wiodące funkcje to – tereny sportu i rekreacji, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna o niskiej intensywności, funkcje usługowe głównie w zakresie zaspakajania podstawowych potrzeb okolicznych mieszkańców, cmentarz, lasy, rodzinne ogrody działkowe;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki D1 brutto ( bez terenów Rodzinnych Ogrodów Działkowych, terenu zamkniętego, lasów i terenów rolnych) – 0,17, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 30 do 80 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 4 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- rzeki Kumiela i Srebrny Potok powinny zachować charakter korytarzy ekologicznych – należy chronić cieki przed zanieczyszczeniami, a także ograniczyć możliwość zabudowy w pobliżu ich brzegów, aby zapewnić nieprzerwany przepływ materii;
- należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejącej sieci hydrograficznej;
- czynna ochrona zieleni wysokiej, szczególnie starodrzewu na cmentarzach przy ul. Agrykoli;
- należy chronić naturalnie ukształtowaną rzeźbę terenu, od dolin rzecznych do wyniesień Góry Chrobrego i Gęziej Góry jako przestrzeni o cennych walorach krajobrazowych i ekspozycyjnych;
- ustawowa ochrona Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej Zachód;
- ustawowa ochrona grupy pomników przyrody przy ul. Łęczyckiej ( dęby szypułkowe).

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną i krajobraz kulturowy, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- rewitalizacja zespołu basenów i budowa centrum sportu i rekreacji przy ul. Spacerowej;
- Park Dolinka, ul. Spacerowa, ul. Chrobrego i ul. Marymoncka stanowiące znaczący fragment miejskiej sieci przestrzeni parkowo-rekreacyjnych od Parku Planty poprzez: ul. A. Grota Roweckiego, plac Konstytucji, Park R. Traugutta, Park Oliwski do parku leśnego Bażantarnia;
- budowa publicznego przedszkola;
- budowa publicznego żłobka.

### **Inwestycje celu publicznego znaczeniu ponadlokalnym:**

- przebudowa koryta rzeki Kumieli;
- regulacja Srebrnego Potoku.

**Granice terenów zamkniętych wojskowych wskazano w rysunku studiu.**

**Granice obszaru występowania udokumentowanych złóż kopalin wskazano w rysunku studium.**

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA D2

*Granice jednostki – rysunek nr 3*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- należy zachować strukturę terenów otwartych, tj. w większości pozostających niezabudowanymi bez dalszego rozpraszania istniejących wysp zespołów zabudowy o homogenicznej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej; wiodące funkcje to – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna o niskiej intensywności, funkcje usługowe głównie w zakresie zaspakajania potrzeb podstawowych, tereny sportu i rekreacji, cmentarz, tereny rolnicze, lasy, rodzinne ogrody działkowe;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki D2 brutto ( bez terenów Rodzinnych Ogrodów Działkowych, terenów rolnych i lasów) – 0,04, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 30 do 80 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 2 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- ustawowa ochrona Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej Zachód;
- należy zachować sieć hydrograficzną , w formie systemu korytarzy ekologicznych, w skład którego wchodzi: rzeka Kumiela rzeka Srebrny Potok, potok Stagniewski, jezioro Goplanica, szereg nienazwanych cieków i zbiorników wodnych;
- należy chronić otwarte przedpola widokowe zamykane ścianami lasu;
- ochrona dwóch ujęć wód podziemnych, w części centralnej ujęcie Dąbrowa , w części północnej ujęcie Jagodowo-Dębowe Pole;
- ochrona ustawowa pomników przyrody na terenie jednostki ( grupa głazów w dolinie rzeki Srebrny Potok, dęby szypułkowe, topole białe, buki pospolite w lesie komunalnym Bażantarnia).

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną i krajobraz kulturowy, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- budowa nowego cmentarza komunalnego na północno-wschodnim krańcu ul. Łęczyckiej.

### **Inwestycje celu publicznego znaczeniu ponadlokalnym:**

- przebudowa koryta rzeki Kumieli;
- regulacja Srebrnego Potoku.

**Granice strefy ochronnej wojskowego terenu zamkniętego wskazano w rysunku studium.**

**Granice obszaru występowania udokumentowanych złóż kopalin wskazano w rysunku studium.**

### **Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:**

- do czasu zaistnienia presji inwestycyjnej, uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczno- drogową, a także ekonomicznej zasadności funkcjonowania produkcji rolnej, zaleca się zachowanie dotychczasowego użytkowania rolniczego.<sup>2</sup>

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA D3

*Granice jednostki – rysunek nr 3*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej i niezurbanizowanych terenów leśnych i przestrzeni rolniczych, funkcje wiodące to – zabudowa mieszkaniowa wielo i jednorodzinna, usługowa głównie w zakresie zaspakajania potrzeb okolicznych mieszkańców, tereny sportu i rekreacji, Rodzinne Ogrody Działkowe, lasy;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki D3 brutto ( bez terenów Rodzinnych Ogrodów Działkowych lasów i terenów rolnych) – 0,2, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 30 do 80 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 4 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- ustawowa ochrona Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej Zachód;
- należy chronić dolinę rzeki Babicy o charakterze korytarza ekologicznego przed zanieczyszczeniami oraz zachować naturalny charakter doliny, aby zapewnić nieprzerwany przepływ materii;
- należy chronić otwarte przedpola widokowe zamykane ścianami lasu;
- ochrona ujęcia wód podziemnych „Krasny Las” w północnej części jednostki;
- ochrona ustawowa pomników przyrody na terenie jednostki (dęby szypułkowe, buk pospolity, jesion wyniosły, kasztanowiec zwyczajny i lipa drobnolistna w Krasnym Lesie, dęby szypułkowe, lipy drobnolistne, buk pospolity i wiąz w Zajeździe).

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną i krajobraz kulturowy, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- budowa publicznego przedszkola;
- budowa publicznego żłobka.

### **Obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>**

### **Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:**

- do czasu zaistnienia presji inwestycyjnej, uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczno-drogową, a także ekonomicznej zasadności funkcjonowania produkcji rolnej, zaleca się zachowanie dotychczasowego użytkowania rolniczego.<sup>2</sup>

## JEDNOSTKA STRUKTURALNA D4

*Granice jednostki – rysunek nr 3*

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- obszar koncentracji i ograniczeń możliwości dalszego rozpraszania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pozostawienie niezurbanizowanych terenów leśnych i przestrzeni rolniczych w celu aktywizacji turystycznej i rekreacyjnej obszaru; wiodące funkcje to – tereny rolnicze, lasy, zabudowa zagrodowa, tereny sportu i rekreacji, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowe głównie w zakresie zaspakajania potrzeb okolicznych mieszkańców i turystyki;
- obszar wymagający rehabilitacji i miejscowo rekultywacji;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki D4 brutto ( bez terenu rolniczych i lasu) – 0,09, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 30 do 80 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 2 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- ochrona ustawowa Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej Zachód, a także północno-zachodniego fragmentu jednostki obejmującego obszar Natura 2000 (doliny erozyjne Wysoczyzny Elbląskiej PLH 280029);
- należy zachować naturalne ukształtowanie terenu, jako cennego waloru krajobrazu kulturowego oraz otwartych przedpoli widokowych na ściany lasu;
- należy zachować naturalny charakter sieci hydrograficznej jednostki w skład której wchodzi: fragment rzeki Kumieli, jezioro Stare, fragmenty rzek Kamienica i Olszanka, szereg nienazwanych cieków i zbiorników wodnych.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną i krajobraz kulturowy, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.<sup>1</sup>

### **Granice obszaru występowania udokumentowanych złóż kopalin wskazano w rysunku studium.**

### **Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:**

- zachowanie dotychczasowego użytkowania rolniczego;
- zakaz wprowadzania rozproszonej zabudowy;
- dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie historycznej niwy siedliskowej.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> obiekty i obszary ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej przedstawiono w rozdziale 9 Ochrona dziedzictwa kulturowego Uwarunkowań niniejszego Studium

<sup>2</sup> należy uwzględnić potrzeby rozwojowe miasta, wynikające z Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w powiązaniu z demografią i stanem finansów miasta w zakresie zaspokojenia potrzeb związanych z miejską infrastrukturą techniczną, drogową, społeczną, transportową, gospodarczą i środowiskową

#### 4. Kierunki rozwoju systemu komunikacji

Podstawowym celem proponowanych kierunków rozwoju i zasad funkcjonowania systemu komunikacyjnego w Elblągu jest stworzenie czytelnego, hierarchicznie zorganizowanego systemu komunikacyjnego miasta uwzględniając jego rozwój oraz powiązania z innymi regionami, poprzez:

- funkcjonalne udoskonalanie głównego układu komunikacyjnego miasta;
- odciążenie terenów zurbanizowanych miasta z ruchu tranzytowego poprzez budowę systemu miejskich ciągów komunikacyjnych powiązanych z układami komunikacyjnymi o znaczeniu ponadlokalnym;
- rozwój systemu elektro mobilności;
- modernizację lokalnego układu ulicznego w celu polepszenia jego wewnętrznej spójności oraz poprawy komfortu jazdy i bezpieczeństwa wszystkich uczestników ruchu;
- zwiększenie udziału podróży realizowanych środkami publicznego transportu zbiorowego w ogólnej ilości podróży odbywanych przez mieszkańców miasta poprzez budowę nowych odcinków torowisk tramwajowych, zwiększenie częstotliwości oraz powiązań różnego typu transportu publicznego;
- zorganizowanie bezpiecznego, atrakcyjnego, czytelnego i funkcjonalnie powiązanego systemu ciągów pieszych i rowerowych realizującego funkcje rekreacyjne, krajoznawcze oraz uzupełniające komunikację lokalną;
- uporządkowanie systemu parkowania pojazdów na terenach intensywnej zabudowy oraz tworzenie nowych miejsc postojowych poprzez lokalizowanie ich w liniach rozgraniczających ulic oraz budowę ogólnodostępnych parkingów jedno- i wielopoziomowych;
- dążenie do zmian w istniejącym systemie komunikacji w zakresie organizacji ruchu w strefie funkcjonalnej, oznaczonej w studium literą A, poprzez zwiększenie udziału zbiorowego transportu publicznego, komunikacji pieszej i rowerowej oraz wyprowadzenie nadmiernego ruchu kołowego z terenów mających cechy przestrzeni publicznych o charakterze centrotwórczym;
- niwelowanie barier przestrzennych powodujących izolację poszczególnych terenów w strefie funkcjonalnej A, w celu wykształcenia funkcjonalnego centrum miasta w granicach omawianej strefy;
- modernizację istniejącego systemu komunikacyjnego terenów osiedli mieszkaniowych znajdujących się głównie w granicach jednostki funkcjonalnej B w zakresie sprawnego i funkcjonalnego połączenia ze sobą układów komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej oraz zapewnienia bezpiecznego i sprawnego połączenia z głównym układem komunikacyjnym miasta;
- wprowadzenie na terenach zabudowy mieszkaniowej o charakterze osiedlowym stref uspokojonego ruchu mającego na celu poprawę bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania na tych terenach.

Zadania do realizacji mające na celu usprawnienie funkcjonowania systemu komunikacji w mieście:

- połączenie terenów inwestycyjnych przy ulicy Lotniczej z ulicą Akacjową i dalej w kierunku drogi wojewódzkiej nr 500 mającej bezpośredni dostęp do węzłów drogowych Elbląg-Południe i Elbląg-Wschód,
- rozwiązanie komunikacyjne usprawniające połączenie południowo-wschodniej części miasta z dzielnicami usytuowanymi w jego północnej części;
- budowa trasy północnej łączącej ul. Fromborską z węzłem drogowym Elbląg-Zachód poprzez Aleję Jana Pawła II, ul. E. Kwiatkowskiego, ul. Mazurską, Trasę i Most Unii Europejskiej;
- funkcjonalne połączenie skrzyżowań ul. Warszawskiej z Al. Tysiąclecia i ul. Żuławską w formie skrzyżowania/węzła i docelowo prowadzące do uwolnienia Wyspy Spichrzów z ruchu tranzytowego;
- budowa nowego mostu na rzece Elbląg w południowej części miasta;
- przebudowa skrzyżowania ulic Królewieckiej, Marymonckiej i Alei Józefa Piłsudskiego;
- budowa traktacji tramwajowej w ulicach: Mazurskiej i Alei Odrodzenia;
- rozbudowa miejskiej sieci ścieżek rowerowych.

## **5. Kierunki rozwoju systemu infrastruktury technicznej.**

Infrastruktura techniczna jest istotnym elementem wpływającym na rozwój społeczno-gospodarczy, jej dostępność oraz użyteczność wpływa niewątpliwie na wysoki standard życia mieszkańców, a także na atrakcyjność zamieszkiwania i inwestowania w mieście. Kierunki rozwoju systemu infrastruktury technicznej wypracowano przy uwzględnieniu dobrze rozwiniętych sieci tego systemu w Elblągu oraz rangi zagadnienia jakim jest infrastruktura techniczna.

Kierunki rozwoju systemu infrastruktury technicznej określono na podstawie prognozowanych i planowanych inwestycji celu publicznego na terenie miasta Elbląga oraz zmian w strukturze przestrzennej miasta i przeznaczeniu terenów. W przeważającej części polegają one na modernizacji i udoskonalaniu wszystkich istniejących sieci infrastruktury technicznej w obszarze zurbanizowanym. Budowę nowych sieci należy rozważać w przypadku braku odpowiedniej obsługi infrastrukturalnej na zainwestowanych terenach lub wystąpienia nowych potrzeb inwestycyjnych zachowując ideę koncentracji sieci z możliwością bezpośredniej obsługi terenów przyległych. Na skutek takiej koncentracji nastąpi obniżenie kosztów inwestycji w wyniku efektywnego korzystania z sieci. Rozwój infrastruktury technicznej powinien zmierzać w kierunku znacznej poprawy stanu środowiska naturalnego poprzez zastosowanie rozwiązań proekologicznych i energooszczędnych.

Przewidziane do realizacji inwestycje powinny usprawniać i unowocześniać istniejący system zaopatrzenia miasta Elbląga w wodę, system odbioru i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz usuwać zagrożenia ich funkcjonowania w przyszłości.

### **Sieć wodociągowa**

Obecnie funkcjonujący system dostaw ilości wody zaspokaja obecne i przyszłe zapotrzebowanie a czynne ujęcia wody w mieście pokrywają je w 100%.

Ewentualny kierunek rozbudowy sieci wodociągowej uzależniony jest od potrzeb rozwojowych miasta z założeniem zwiększania odbiorców w części zurbanizowanej.

W najbliższym okresie planuje się budowę alternatywnego źródła zasilania w wodę osiedla „Dębowa”.

### **Kanalizacja sanitarna**

W zakresie gospodarki ściekowej priorytetem rozwoju jest przebudowa i rozbudowa elbląskiej oczyszczalni ścieków. Jej celem jest stabilizacja efektywności i sprawności pracy ciągu ściekowego i osadowego, zmniejszenie energochłonności oraz zmniejszenie uciążliwości zapachowej (aglomeracja Elbląg).

Mając na uwadze perspektywę ograniczonych środków finansowych, z uwagi na konieczność modernizacji oczyszczalni ścieków, jako kierunek rozwoju sieci kanalizacyjnych proponuje się w pierwszej kolejności rejon ulic Rawska – Dąbrowskiego – Okólnik na którym występuje znaczna presja inwestycyjna.

Przy znalezieniu dodatkowych środków oraz przy pojawieniu się zainteresowania inwestorów do wyposażenia w sieć sanitarną pozostają również obszary Modrzewiny, Górnej Sadyby (okolice ulicy Chrobrego), Bielana (okolice ulicy Okrężnej), Dąbrowy, części Zawodzia (okolice ulic Nizinnej i Nowodworskiej), Krasnego Lasu i Rubna.

### **Odprowadzanie wód opadowych**

Istniejący system kanalizacji deszczowej wymaga pilnej modernizacji polegającej na budowie i remontach kanałów deszczowych w celu usprawnienia systemu. Działania powinny być kierowane w zurbanizowane części miasta z zachowaniem szczególnej dbałości o środowisko poprzez stosowanie i wymianę urządzeń podczyszczających ścieki oraz zachowanie jak największej powierzchni terenów biologicznie czynnych.

### **Zaopatrzenie w energię ciepłą**

Uchwałą Nr XII/373/2020 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 25 czerwca 2020 r. została przyjęta Aktualizacja założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Miasto Elbląg. W dokumencie zapisano: „Aby zapewnić bezpieczeństwo zaopatrzenia mieszkańców miasta w ciepło należy rozwijać miejską sieć ciepłowniczą, a także stawiać na wykorzystanie paliw gazowych w oparciu o wysokosprawne układy kogeneracyjne oraz odnawialnych źródeł energii. Biorąc pod uwagę dotychczasową sytuację w zakresie zaopatrzenia miasta w ciepło (...) z punktu widzenia

zabezpieczenia dostaw ciepła dla mieszkańców – może być dążenie elbląskiego samorządu do budowy własnego źródła ciepła.”

Obecnie trwają prace przygotowawcze związane z realizacją inwestycji budowy nowego źródła wytwórczego na terenie miasta. W roku 2021 ma się zakończyć studium wykonalności i uzyskane będą decyzje środowiskowe. Planuje się budowę źródła gazowego w kogeneracji o mocy do 40 MWt. Dodatkowo ma powstać magazyn ciepła przy ul. Dojazdowej i farma fotowoltaiczna, która ma powstać na terenie jednostki C8.

Główny wytwórca ciepła - spółka Energa Kogeneracja w docelowym modelu wytwórczym planuje zabudowany kogeneracyjny układ silników gazowych złożony z trzech silników gazowych o mocy 10MWe i 10MWt.

### **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Według przyjętego Uchwałą Nr XII/373/2020 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 25 czerwca 2020 r. dokumentu „Aktualizacja założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Miasto Elbląg.” dystrybutor energii elektrycznej zapewnia wystarczające możliwości i rezerwy transformacji do zasilania miasta. Ponadto w planach inwestycyjnych Energa-Operator S.A. jest przebudowa istniejącej linii relacji Gdańsk Błonia – EC Elbląg oraz budowa nowego odcinka linii WN 2-torowej 110 kV ( w celu powiązania z GPZ Modrzewina). Niezwykle cenne ze względu na poziom lokalnego bezpieczeństwa energetycznego, są inicjatywy zmierzające do budowy lokalnych źródeł energii elektrycznej, szczególnie wykorzystujących odnawialne formy energii oraz opartych o zasadę kogeneracji.

Aktualny stan techniczny sieci elektroenergetycznej na terenie miasta oceniany jest jako dobry, urządzenia są eksploatowane zgodnie z przepisami. System ten posiada rezerwy mocy, jednak w celu zaspokojenia potrzeb przyszłych odbiorców, wymagane są działania związane z modernizacją/rozbudową obecnej infrastruktury elektroenergetycznej.

Zgodnie z danymi przekazanymi przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A., w opracowanym Planie rozwoju na lata 2018-2027, w zakresie potencjalnych kierunków rozbudowy sieci przesyłowej po roku 2027, wymieniono nowe sprzężenie sieci przesyłowej NN z siecią dystrybucyjną 110 kV na obszarze Miasta Elbląg. Nowa stacja elektroenergetyczna 400/110 kV Elbląg jest na wstępnym etapie prac analitycznych oraz koncepcyjnych.

### **Zaopatrzenie w gaz**

Zgodnie z Uchwałą Nr XII/373/2020 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 25 czerwca 2020 r. „Aktualizacja założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Miasto Elbląg.”, obecna infrastruktura gazowa na terenie Gminy Miasto Elbląg jest w dobrym stanie i pokrywa zgłaszane zapotrzebowanie na paliwo gazowe. Zgodnie ze zgłaszanym zainteresowaniem wykorzystania gazu ziemnego następuje stopniowo dalsza rozbudowa sieci gazowej biorąc pod uwagę techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci gazowej.

Zgodnie z danymi przekazanymi przez Polską Spółkę Gazową w najbliższym czasie planowane są inwestycje:

- 1.budowa gazociągów i przyłączy średniego ciśnienia ul. Dębowa, Klonowa, Kasztanowa, Wierzbowa i Akacyjowa o łącznej długości 3200m;
- 2.Budowa gazociągu średniego ciśnienia w dzielnicy Nowe Pole o łącznej długości 2300 m;
- 3.Budowa gazociągu ul. Pszeniczna – 700 m;
- 4.Budowa gazociągu i przyłączy ul. Kwiatkowskiego, Jana Pawła II, Sulimy, Rosnowskiego –3100 m;
- 5.Budowa gazociągu średniego ciśnienia ul .Grochowska, Strażnicza, Nizinna, Polderowa – 1800 m.

### **Odnawialne źródła energii OZE**

W Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania gminy miasto Elbląg z roku 2010 nie wyznaczano obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

Na terenie miasta występują instalacje fotowoltaiczne zlokalizowane na budynkach mieszkalnych jedno i wielorodzinnych lub użyteczności publicznej.

W niniejszym studium wyznacza się tereny pod lokalizację wielkopowierzchniowych instalacji fotowoltaicznych. Instalacje te mogą być zlokalizowane na terenie jednostek C8 i C3.



W regionie miasta Elbląga występuje średni potencjał energii słonecznej na tle kraju. Pozwala to jednak na stosowanie urządzeń do pozyskiwania, przetwarzania w ciepło użytkowe i magazynowania energii słonecznej.

Według przyjętego Uchwałą Nr XII/373/2020 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 25 czerwca 2020 r. dokumentu „Aktualizacja założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Miasto Elbląg.” wskazano rozwijanie wykorzystania odnawialnych źródeł energii w oparciu o zidentyfikowane lokalne możliwości. Jednym z takich źródeł powinien być rozwój produkcji paliwa alternatywnego z odpadów komunalnych i rozwój produkcji biomasy.

W Elblągu funkcjonuje Zakład Utylizacji Odpadów Sp. z o.o. w Elblągu. Na terenie spółki powstała instalacja do produkcji paliwa alternatywnego stanowiąca kontynuację instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych. Na instalację produkcji RDF trafiają odpady powstałe po mechanicznym unieszkodliwianiu w ilości stanowiącej ok 15-20% masy odpadów unieszkodliwianych na instalacji sortowni odpadów komunalnych. Powstający odpad jest gotowym komponentem paliwa alternatywnego.

Należy również zaznaczyć, że na terenie Elbląga funkcjonuje wiele firm zajmujących się produkcją mebli. Zgodnie ze specyfiką branży, w fabrykach tych powstaje wiele odpadów pochodzenia drzewnego, które z powodzeniem mogą być wykorzystywane do produkcji ciepła oraz ogrzewania wody. W szczególności należy wykorzystywać następujące pozostałości poprodukcyjne, będące efektem przerobu drewna: trociny, wióry, zrębki, zrżyny, szczapy.

Miasto Elbląg jako „zagłębie meblarskie” posiada bardzo duże możliwości produkcji biomasy.

Na terenie Elektrociepłowni (Energa Kogeneracja) znajduje się blok biomasowy. Jego jednostkę wytwórczą stanowi kocioł parowy BBS90 (K1) o następujących parametrach:

- wydajność osiągalna 92 t pary/h, 59 Gcal/h = 68,9 MWt,
- wydajność zainstalowana 90 t pary/h,
- sprawność cieplna 89,8%.
- nominalna moc cieplna 76,7 MWt .

Kocioł BBS90 rozpalany jest palnikami na olej opałowy lekki, a następnie opalany jest paliwem stałym (biomasą).

### **Gospodarowanie odpadami**

Sejmik województwa warmińsko-mazurskiego uchwałą XXIII/523/16 z dnia 28 grudnia 2016r. uchwalił Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2016-2022 (zaktualizowany uchwałą Nr VIII/152/19 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 17 czerwca 2019 r.). PGO dzieli nasze województwo na pięć Regionów (Północny, Zachodni, Centralny, Północno-Wschodni, Wschodni). Miasto Elbląg wchodzi w skład Regionu Północnego.

Zakład Utylizacji Odpadów w Elblągu ma status instalacji komunalnej dla Regionu Północnego. Moce przerobowe instalacji ZUO Sp. z o.o. zapewniają zagospodarowanie odpadów komunalnych miasta Elbląga i 15 gmin Regionu Północnego na najbliższe lata.

Należy zaznaczyć że składowanie jest najgorszym sposobem unieszkodliwiania odpadów i należy je traktować jako ostateczność. Docelowym kierunkiem powinno być dążenie do alternatywnych sposobów zagospodarowania odpadów np. po wcześniejszym wykorzystaniu wszystkich innych sposobów odzysku, ich termiczne przetworzenie.

Z uwagi na niespełnienie warunku przygotowania do ponownego użycia następujących frakcji odpadów komunalnych: papieru, metali, tworzyw sztucznych i szkła wynoszący 35,41 % (zamiast wymaganych 50%) w roku 2020 należy kłaść szczególny nacisk na edukację ekologiczną mieszkańców miasta w zakresie selektywnej zbiórki odpadów.

W ustaleniach niniejszego dokumentu, mając na względzie zrównoważony rozwój miasta oraz biorąc pod uwagę takie czynniki jak: wymagania ład przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz co najważniejsze wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi dopuszcza się w strefie C możliwość przeznaczenia terenów pod infrastrukturę gospodarowania odpadami

## 6. System przyrodniczy miasta.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej Elbląga istnieje rozbudowana sieć terenów zielonych, którą należy chronić i rewitalizować. Sieć tę stanowią powiązane ze sobą parki, łączące Stare Miasto, czyli centrum miasta, z jego obrzeżnymi terenami lasów ochronnych, tj. od Parku Planty poprzez parki R. Traugutta, Oliwski, Dolinka do lasu komunalnego Bażantarnia.

Miasto obecnie już rozpoczęło rewitalizację przestrzeni parkowych. Nowe oblicze zyska Park Planty, Park Gen. Nieczuja-Ostrowskiego oraz Park Dolinka

Mając na względzie zachowanie prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta należy uwzględnić przy opracowywaniu i realizacji zagospodarowania przestrzennego w mieście następujące postępowanie:

- zachowanie istniejących drzew jako ważnego elementu przy nowo realizowanych inwestycjach;
- nasadzanie drzew wzdłuż ulic, z wykorzystaniem gatunków rodzimych typowych dla charakterystyki przyrodniczej obszaru oraz poszanowaniem ich wymagań przyrodniczych z zachowaniem najlepszych praktyk dla zapewnienia prawidłowego rozwoju roślinności i możliwości wywarcia pozytywnego wpływu na środowisko i jakość życia mieszkańców;
- skanalizowanie infrastruktury (umieszczenie wszystkich przewodów i linii w jednym kanale), tak aby przy ewentualnym remoncie, wymianie itp. rozkopywany był tylko dany kanał, zlokalizowany np. pod chodnikiem, a nie pod pasem zieleni z rosnącymi tam drzewami;
- celem utrzymania korzystnego bilansu terenów zielonych w mieście zaleca się zachowanie w dotychczasowego zagospodarowania terenów rodzinnych ogrodów działkowych;
- ograniczenie wycinania drzew na cmentarzach i zieleńcach wyłącznie do sytuacji stwarzających zagrożenie;
- obowiązek zastępowania drzew wyciętych w bezpośrednim sąsiedztwie gatunkami rodzimymi o podobnej charakterystyce ekologicznej;
- zaleca się tworzenie tzw. zielonych dachów jako sposobu na zapewnienie ciągłości korytarzy ekologicznych tam, gdzie w innym przypadku zostałyby one przerwane przez gęstą zabudowę,
- dążenie do zwiększania powierzchni biologicznie czynnej jako elementu małej retencji w mieście zapobiegającej powodziom i suszom.

Ekosystem miasta jest układem złożonym, determinowanym przez elementy zwartej zabudowy, infrastrukturę techniczną, które w znacznym stopniu przekształcają pierwotne warunki przyrodnicze. Idea ekosystemu miejskiego jako jednostki strukturalno-funkcjonalnej, zmierza w kierunku łącznego traktowania abiotycznej infrastruktury, otoczenia kulturowego i elementów przyrody żywej wraz z człowiekiem i jego potrzebami.

System przyrodniczy miasta musi zawierać elementy pełniące rozmaite funkcje, niezbędne do zrównoważonego rozwoju i odpowiedniego funkcjonowania miasta, tj. funkcje przyrodnicze, kulturotwórcze i użytkowe integrujące mieszkańców:

- do przyrodniczych zaliczymy: klimatyczną (poprawa jakości powietrza), hydrologiczną i biologiczną;
- kulturotwórcza: wychowawcza, estetyczna i społeczna;
- użytkowa – tereny rekreacyjno-sportowe, edukacyjne, reprezentacyjne.

System przyrodniczy miasta poza doprowadzaniem świeżego powietrza i oczyszczaniem zanieczyszczonego, powinien wspomagać infiltrację wód, chronić przed hałasem, zapewniać ciągłość biologiczną terenów chronionych.

System przyrodniczy miasta składa się z płatów ekologicznych ( źródeł zasilania) oraz korytarzy ekologicznych (dróg zasilania), mających na celu utrzymywanie, bądź kształtowanie pożądanego stanu środowiska z punktu widzenia funkcjonowania przyrody i potrzeb mieszkańców.

Na terenie Elbląga funkcję płatów ekologicznych pełnią duże enklawy leśne, takie jak: Bażantarnia, las na Modrzewinie oraz korytarze ekologiczne, które tworzą głównie doliny rzek: Elbląg, Kumiela, Babica. Poprzez płaty ekologiczne i korytarze ekologiczne następuje połączenie zielonej struktury miasta z terenami przyrodniczymi wokół Elbląga i stanowi całość powiązań ekologicznych.

Zielona infrastruktura jest również sposobem na zahamowanie suburbanizacji. Ta strefa powinna być wyłączona spod nowej zabudowy i stanowić ekologiczny bufor dla zurbanizowanej części miasta.

Ważną rolę w systemie przyrodniczym miasta powinny pełnić otwarte tereny zielone, występujące głównie w strefie D. Pod tym pojęciem rozumie się teren niezabudowany, pokryty roślinnością pełniący przede wszystkim funkcję rekreacyjno – wypoczynkową, a także wykorzystywane jako tereny upraw rolnych.

W myśl zapisu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r., art. 5 tereny zieleni określane są jako „obszary znajdujące się w granicach miast i wsi o zwartej zabudowie wraz z infrastrukturą techniczną, pokryte roślinnością, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne, dydaktyczne do których w szczególności należą: parki, zieleńce, bulwary, założenia dworko-parkowe, cmentarze, ogrody przydomowe i zieleń osiedlowa”. Zieleń miejską można więc uznać za ważną składową systemu przyrodniczego miasta, organizującą i dopełniającą przestrzeń miasta.

Parki i tereny zieleni miejskiej można uznać za rodzaj wskaźnika rozwoju cywilizacyjnego i poziomu życia.

Dostęp do terenów otwartych, na równi z dostępem do usług podstawowych, uznawany jest za niezbędny dla dobrej jakości życia i rozwoju zrównoważonego na poziomie lokalnym.

Dzisiaj koncepcja planowania systemu terenów zieleni miejskiej – zielonej infrastruktury – rozumiana jest jako połączenie wymogów wynikających z przepisów planistycznych oraz dążenia do poprawy jakości życia. Sposób traktowania przestrzeni jako tzw. tkanki pozytywowej, definiującej, wydaje się najlepszy do kształtowania modelu i wizerunku „zielonego” miasta.

Odpowiednio rozlokowana zieleń wysoka stanowi naturalną ochronę przed wiatrem i potrafi zmniejszyć jego siłę od 20% do 80% w zależności od szerokości i wysokości pasa zieleni. Dodatkowo tereny zieleni nawilżają powietrze i obniżają temperaturę panującą w miastach, co odczuwalne jest zwłaszcza w miesiącach letnich. Odpowiednio zlokalizowana zieleń pomaga walczyć z nadmiernym hałasem panującym w miastach. Odpowiednio zaplanowane miasto współpracujące z terenami zieleni będzie również dobrze „przewietrzane”, ponieważ kliny zieleni wspomogą cyrkulację i przepływ świeżego powietrza z leśnych terenów miejskich i podmiejskich.

Ważnym elementem systemu przyrodniczego miasta jest też przeciwdziałanie dalszemu uszczelnianiu powierzchni terenów zurbanizowanych, tak aby możliwe była naturalna retencja wody i dzięki temu utrzymywanie pozytywnego mikroklimatu, co zapobiegnie chorobom cywilizacyjnym np. chorobom układu oddechowego.

## **7. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

### **Rolnicza przestrzeń produkcyjna**

Na mniej zurbanizowanych oraz nie pokrytych lasami terenach miasta Elbląg posiada znaczny udział gruntów użytkowanych rolniczo (gruntów ornych i sadów rolnych – wyłączając powierzchnię terenów Rodzinnych Ogródków Działkowych i terenów zamkniętych.). Powodem takiego wykorzystania terenu jest brak znacznej presji na tych terenach ze strony inwestorów oraz fakt, iż w większości są to tereny nieuzbrojone, co stanowi również barierę inwestycyjną.

Na terenie miasta Elbląg możemy wyróżnić kilka stref, na których powierzchnia rolniczej przestrzeni produkcyjnej stanowi znaczny procent użytkowania, są to:

- Krasny Las - ponad 79 ha (10% powierzchni jednostki D3),
- Warszawskie Przedmieście i Witoszewo - ok.78ha – (14% powierzchni jednostki D1 ),
- Stagniewo i Dąbrowa - ok. 246 ha –(13% powierzchni jednostki D2),
- Zawodzie – ponad 137 ha (30% powierzchni jednostki C6),
- Próchnik i Jelenia Dolina – około 313 ha (23% powierzchni jednostki D4),
- Rubno - ok.61ha (jednostka C2 – 24% powierzchni jednostki),
- Modrzewina Północ- około 27ha (9% powierzchni jednostki C7).

Ogółem w strefie D ilość terenów rolnych wynosi 15%, a w strefie C 12%.

Na obszarze Zawodzia (jednostka C6), będącego częścią Żuław Elbląskich, występują grunty orne II klasy o wysokiej wartości produkcyjnej. Na terenie Modrzewiny Północ i Krasnego Lasu (jednostki C7 i D3) występują grunty klasy III. Na pozostałych obszarach występują grunty klasy IV – VI.

Mając na uwadze racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz dążenie do podniesienia opłacalności produkcji rolnej powinno przyjąć się następujące zasady zagospodarowania:

- do czasu zwiększonej presji inwestycyjnej oraz potrzeby innego wykorzystania terenów zapewniać ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej o najwyższych wartościach produkcyjnych (jest to również realizacja ochrony ustawowej);
- przeznaczanie na cele inwestycyjne terenów najmniej przydatnych do pełnienia funkcji rolniczej;
- ochrona obszarów z gęstą siecią rowów melioracyjnych (jednostki C2 i C6) przed nieuzasadnionym zagospodarowaniem zmieniającym funkcję tych terenów;
- rozwijanie działalności agroturystycznej i rolnictwa ekologicznego (szczególnie na terenie dzielnicy Próchnik (jednostka D4);
- przeznaczenie gleb o niskiej wartości produkcyjnej (V i VI klasy) pod trwałe użytki zielone, spełniające w rejonie przepływu cieków i rowów funkcje ich obudowy biologicznej;
- utrzymanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, jako elementów lokalnego układu powiązań ekologicznych.

### **Leśna przestrzeń produkcyjna**

Na terenach lasów stanowiących własność Skarbu Państwa zrównoważoną gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasu, dostosowane do szczególnych warunków siedliskowych. W przypadku lasów niebędących własnością Skarbu Państwa, w Elblągu są to lasy komunalne Bażantarnia i Modrzewina, działalność gospodarczą należy regulować za pomocą uproszczonych planów inwentaryzacji i urządzania lasów.

Zbiorowiska leśne na terenie miasta należą w większości do obszarów chronionych Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej lub do Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód.

Tereny leśne w granicach miasta to 2241 ha (dane pozyskane z Ewidencji Gruntów i Budynków – stan na 31.12.2020r.), co stanowi około 28% powierzchni miasta.

Są one głównie zlokalizowane w północnej i północno-wschodniej części miasta (strefa D).

Znaczący udział powierzchni zalesionej w poszczególnych jednostkach miasta przedstawia się następująco:

- Stagniewo i Dąbrowa - 1083 ha – (jednostka D2 – 58% powierzchni jednostki),
- Próchnik i Jelenia Dolina - 780 ha (jednostka D4 – 57% powierzchni jednostki),
- Modrzewina Północ - 167 ha, z czego ponad 100 ha na terenach zamkniętych (jednostka C7 – 56% powierzchni jednostki),
- Krasny Las - 118 ha (jednostka D3 – 16% powierzchni jednostki),
- Terkawka - 38 ha, z czego ponad 29 ha na terenach zamkniętych (jednostka C8 – 16% powierzchni jednostki),
- powierzchnia lasów w pozostałych jednostkach stanowi enklawy rozproszone nie stanowiące znacznej procentu powierzchni.

W studium przyjmuje się następujące zasady działania odnośnie leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- zachowanie istniejących kompleksów leśnych;
- dążenie do łączenia izolowanych enklaw leśnych (strefa D);
- harmonijne łączenie obszarów leśnych z innymi funkcjami terenów, w tym z mieszkalnictwem poprzez zachowanie buforowej strefy przejściowej – wolnej od zabudowy, o preferowanej szerokości min. 25 m (średnia wysokość dojrzałego drzewostanu) oraz zapewnienia lasom bezpieczeństwa pożarowego;

- wytyczanie lub modernizowanie szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych, konnych, ścieżek edukacyjnych i miejsc odpoczynku oraz innych obiektów ułatwiających ruch turystyczny, w celu ochrony lasów przed niezorganizowaną penetracją turystyczną oraz w celu zwiększenia świadomości ekologicznej osób odwiedzających lasy.