

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
STAREGO MIASTA
W ELBLĄGU

UCHWAŁA NR XXIX/525/97
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 27 listopada 1997 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego
Miasta w Elblągu**

Rozdział I **Ustalenia podstawowe**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta obejmującego obszar w granicach wyznaczonych ulicami Rycerską i Poczтовую od wschodu, ulicami Wałową i Przy Bramie Targowej od Północy, rzeką Elbląg od zachodu oraz ulicą Tysiąclecia od południa
2. Przedmiotem ustaleń planu jest rewaloryzacja terenu Starego Miasta w Elblągu wpisanego do rejestru zabytków województwa elbląskiego pod numerem 77/M/59.
3. Obszar j. w. oznaczony jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elbląga symbolem **Z1-2**, jako fragment centrum miasta o odtwarzanych wartościach kulturowych i historycznej strukturze przestrzennej.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Przeprowadzenie procesu rewaloryzacji zespołu urbanistycznego Starego Miasta w aspekcie:
 - a) ochrony reliktywów wybitnego zabytku dziedzictwa europejskiego zniszczonego w czasach drugiej wojny światowej i późniejszych;
 - b) restytucji Starego Miasta i wykreowania własnego symbolu tożsamości mieszkańców miasta Elbląga;
2. Umożliwienie skutecznych działań inwestycyjnych różnym podmiotom przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści płynących z lokalizacji poprzez:
 - a) wprowadzenie czytelnych i społecznie akceptowanych podziałów przestrzeni na publiczną i niepubliczną;
 - b) ustalenie jednoznacznych zasad podziału i zbywania przez miasto nieruchomości oraz ich zabudowy i zagospodarowania;
 - c) ustalenie zasad zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym organizacji ruchu kołowego i pieszego;
 - d) ustalenie zasad uzbrojenia podziemnego.

§ 3

1. Ustalenia planu dotyczą:
 - a) terenów zabudowanych bądź przeznaczonych do zabudowy użyteczności publicznej i usług o prestiżowym znaczeniu dla zespołu staromiejskiego – **UP** (obiekty administracyjne, kulturalne, sakralne);
 - b) terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej **UM**;
 - c) terenów zabudowy mieszkalno – usługowej **MU**;
 - d) terenów publicznie dostępnych, niezabudowanych, obejmujących:
 - ulice dla ruchu mieszanego kołowego i pieszego – **K**
 - tereny o dominacji ruchu pieszego oraz dla wyłącznego ruchu pieszego – **P**, w tym:
 - pasáže i ciągi piesze;
 - bulwary;
 - parkingi;
 - tereny zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe uzupełniające oraz dopuszczalne na określonych warunkach.

§ 4

1. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:1000 (nr 1, nr 2 i nr 3), stanowiące załączniki do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) linie rozgraniczające tereny publiczne i niepubliczne oraz o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
 - b) linie frontowe pierzei zabudowy;
 - c) granice najmniejszych niepodzielnych terenów budowlanych przeznaczonych do zbycia;
 - d) linie poprzecznych podziałów pierzei zabudowy według historycznych granic parcel.
3. Następujące oznaczenia graficzne są zaleceniami planu:
 - a) linie tylne pierzei zabudowy (od strony wewnątrz bloków urbanistycznych – odpowiadające historycznym) – odpowiadające historycznym podziałom parcel zabudowanych;
 - b) trasy komunalnych przewodów infrastruktury technicznej;
 - c) linie krawędzi jezdni.
3. Linie i granice wymienione w ust. 2 mogą ulec nieznacznym korektom nie zmieniającym przyjętych zasad, na podstawie wniosków wojewódzkiego konserwatora zabytków opartych o wyniki badań archeologicznych i badań architektonicznych reliktyw dawnej zabudowy oraz w trakcie projektowania szczegółowego w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 5

1. Jeżeli w uchwale mowa jest o **pierzei zabudowy**, to sformułowanie to oznacza ciąg kamieniczek ustawionych frontem do ulicy.
2. Jeżeli w uchwale mowa jest o **linii rozgraniczającej tereny publiczne od niepublicznych**, to sformułowanie to oznacza granicę między ogólnodostępnym niezabudowanym terenem komunalnym (ulica, plac, ciąg pieszy, parking itp.), a terenami stanowiącymi własność osób prawnych i fizycznych.
3. Jeżeli w uchwale mowa jest o **linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie zabudowy i zagospodarowania**, to sformułowanie to dotyczy zarówno granic między nieruchomościami stanowiącymi własność odrębnych podmiotów, jak i teoretyczne granice terenów o odmiennych funkcjach i wynikających z nich sposobach zagospodarowania i położonych na obszarze publicznym stanowiącym własność komunalną.
4. Jeżeli w uchwale mowa jest o **linii frontowej pierzei zabudowy**, to sformułowanie to oznacza linię usytuowania lica ściany pierzei zabudowy od strony terenu publicznego – ogólnodostępnego.
5. Jeżeli w uchwale mowa jest o **bloku urbanistycznym**, to sformułowanie to oznacza teren położony w obrębie prostokąta utworzonego przez cztery sąsiednie ulice. Blok zabudowy obejmuje ciąg zabudowy pierzejowej oraz wnętrze bloku.

6. Jeżeli w uchwale mowa jest o **wnętrzu bloku urbanistycznego**, to sformułowanie to oznacza teren niezabudowany między pierzejami zabudowy położonymi przy sąsiednich ulicach.
7. Jeżeli w uchwale mowa jest o **parceli**, to nazwa ta oznacza historyczną nieruchomość przeważnie zabudowaną przed 1945 rokiem, obejmującą kamienicę mieszcząską z przedprożem od frontu lub bez oraz niezabudowane podwórze od tyłu sięgające linii muru międzydziałkowego.

§ 6

Ustala się podstawowe funkcje na obszarze Starego Miasta:

1. Obszar Starego Miasta stanowi fragmenty wielofunkcyjnego usługowo – mieszkalnego Śródmieścia Elbląga, w coraz większym stopniu przejmującego rolę centrum kultury i obsługi ruchu turystycznego o znaczeniu ogólnomiejskim, regionalnym i ponadregionalnym. Ustala się preferencje dla:
 - a) reprezentacyjnych obiektów użyteczności publicznej, w tym obiektów o charakterze municypalnym (ratusz) i o charakterze kulturalnym (muzea, biblioteki, archiwum, galerie, sale konferencyjne, kluby itp.);
 - b) budownictwa mieszkaniowego śródmiejskiego ze specjalistycznymi usługami i handlem w dolnych kondygnacjach (piwnice, parter);
 - c) obiektów obsługujących ruch turystyczny, w tym hoteli różnych kategorii, gastronomii, agencji turystycznych itp.;
 - d) siedzib firm związanych z aktywnym rozwojem Elbląga i regionu.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych o charakterze śródmiejskim i wysokiej intensywności zabudowy;
 - b) zabudowy wyłącznie mieszkaniowej na peryferyjnych obszarach zespołu staromiejskiego.
3. Jako główne ciągi piesze ustala się:
 - a) Stary Rynek – główna oś prestiżu miejskiego;
 - b) Bulwar nadrzeczny;
 - c) Ul. Kowalska – Rybacka – główny ciąg dojścia do bulwaru, stanowiący przedłużenie ul. 1 Maja;
 - d) Zielona trasa spacerowa łącząca bulwar z parkiem Traugutta – ulicami: Kuśnierską – Klasztorną – Przy Bramie Targowej oraz Aleją Armii Krajowej.
4. Główny system komunikacji będzie stanowić ciąg dwukierunkowy ulic: Stoczniowej – Wałowej – Wodnej – Świętego Ducha i Wigilijnej oraz ulice: Zamkowa i Zygmunta Augusta na odcinku od ulicy Panieńskiej do Świętego Ducha.

§ 7

W strukturze obszaru Starego Miasta wyodrębnia się następujące strefy funkcjonalne:

1. strefa przybrzeżna **W** – mająca pełnić rolę reprezentacyjnego pieszego bulwaru miejskiego;
2. strefa ulicy Stary Rynek **R** – główna oś staromiejskiego założenia urbanistycznego, prestiżowe wnętrze przestrzeni publicznej grupujące w swojej obudowie reprezentacyjne obiekty użyteczności publicznej wraz z przyległymi częściami bloków urbanistycznych;

3. strefa „Zielonej” trasy spacerowej **Z** – łączącej bulwar nadrzeczny z Parkiem Krajobrazowym „Wzniesienie Elbląski” (fragment czerwonego szlaku pieszego – kopernikowskiego). Do strefy włączono publiczne tereny zieleni izolacyjnej między Starym Miastem a komunikacyjną trasą ulicy Rycerskiej;
4. strefa usługowo – mieszkaniowa **UM - 1** – obejmuje bloki urbanistyczne przeznaczone do odtworzenia zabudowy o funkcji mieszanej z preferencją dla usług śródmiejskich;
5. strefa usługowo – mieszkaniowa **UM - 2** – fragment zachowanej zabudowy XIX – wiecznego centrum Elbląga;
6. strefa usług publicznych **UP - 1** – obejmuje zespół obiektów Wojewódzkiej Biblioteki Publicznej, przyszłego Archiwum, Muzeum oraz zabudowy zabytkowej przy bulwarze Zygmunta Augusta;
7. strefa usług publicznych **UP - 2** – obejmuje tereny na przedpolu Starego Miasta użytkowane przez Zespół Szkół Zawodowych „ELZAM” oraz Szkołę zawodową przy ulicy Zamkowej;
8. strefa mieszkalno – usługowa **MU - 1** – obejmuje zabudowane bloki urbanistyczne między ulicami Mostową i Świętego Ducha oraz między ulicami Wigilijną i Kumieli;
9. strefa mieszkalno – usługowa **MU - 2** – obejmuje bloki urbanistyczne przeznaczone do odtworzenia zabudowy pierzejowej między strefą ulicy Stary Rynek i ulicą Wodną;
10. strefa mieszkalno – usługowa **MU - 3** – obejmuje zabudowane bloki urbanistyczne między strefą ulicy Stary Rynek i ulicą Przymurze;
11. strefa mieszkalna **M** – obejmuje teren bloków urbanistycznych przeznaczonych do odtworzenia zabudowy szeregowej mieszkalnej wzdłuż ulic: Kumieli, Zamkowej i Wapiennej;
12. strefa komunikacyjna **K** – obejmuje system komunikacyjny Starego Miasta.

§ 8

Ustala się jako obowiązujące następujące zasady regulacyjne dla nowej zabudowy i zagospodarowania Starego Miasta :

1. wszelką działalność inwestycyjną należy poprzedzać wykonaniem badań archeologicznych. Podstawą do ich rozpoczęcia winno być zezwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie zatwierdzonej przez niego dokumentacji. Wszystkie mury fundamentowe i piwniczne zniszczonych kamienic oraz przedproży, odsłonięte w wyniku badań archeologicznych i prac ziemnych należy zinwentaryzować i poddać badaniom architektonicznym;
2. prace projektowe winny opierać się na wytycznych konserwatorskich, sformułowanych na podstawie badań wymienionych w p. 1;
3. należy odtworzyć plan poziomy miasta średniowiecznego w zakresie frontowych linii zabudowy, wielkości parcel oraz rzutów domów;
4. należy odtworzyć charakter zabudowy pierzejowej wraz z jej gęstą strukturą przestrzenną, skalą i pulsującą wysokością poszczególnych elementów. Zasadniczą formą projektowanej zabudowy jest kamienica mieszczańska. Forma ta pod względem architektonicznym i funkcjonalnym winna być zamknięta w obrębie jednej kamienicy;

5. należy odtworzyć rysunek sylwety miasta zbliżony do historycznego – głównie poprzez budowę nowych domów o tradycyjnych gabarytach i harmonijne zestawienie nowej zabudowy z dawną architekturą monumentalną. Niezbędnym uzupełnieniem istniejącego układu monumentalnych dominant wertykalnych i kubaturowych jest wzniesienie nowej bryły ratusza w miejscu jego nowej lokalizacji;
6. nowe domy należy wznosić na zachowanych murach fundamentowych i piwnicznych. Zakres adaptacji bądź rozbiórki poszczególnych partii murów określa konstruktor doświadczony w pracach przy zabytkowych konstrukcjach, w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. W przypadku braku murów rzuty kamienic należy projektować w oparciu o mapy katastralne i rekonstrukcję planu parcel wykonaną przez historyka architektury. Nowe fundamentowanie należy wykonywać w technologii nie zagrażającej istniejącej zabudowie oraz przy minimalnym naruszeniu warstw kulturowych;
7. wysokości projektowanych kamienic nie mogą przekraczać wysokości kamienic stojących na tych samych parcelach przed 1945 rokiem;
8. indywidualną strukturę kamienic należy podkreślić :
 - a) zróżnicowaniem rozwiązań architektoniczno – kompozycyjnych fasad poszczególnych kamienic;
 - b) zróżnicowaną konstrukcją dachów w układach szczytowych, kalenicowych lub przysłoniętych attyką;
 - c) wysokością, układem i kształtem okien;
 - d) fakturą materiałów elewacyjnych;
9. wskazuje się do całkowitej rekonstrukcji *in situ* kilkanaście kamienic z wszystkich epok stylowych – w zakresie brył i elewacji frontowych, według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
10. przedproża należy projektować na starych fundamentach lub ich odtworzonych rzutach. Winny mieć odrębną stylistykę i materiał użyty do budowy i dekoracji;
11. wnętrze bloku urbanistycznego obejmujące zespół parcel historycznych winno być zagospodarowane jako teren wspólny – kompleksowo zaprojektowany i urządzony – w sposób zapewniający mieszkańcom maksimum kameralności. Służyć temu winny :
 - a) wprowadzanie licznej zieleni różnego rodzaju – odpowiednich drzew, krzewów, trawników;
 - b) zakaz lokalizowania garaży, miejsc parkingowych i normalnego ruchu samochodowego. Wjazd jest dozwolony tylko dla samochodów operacyjnych (policji, straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, wozów służb technicznych itd.);
 - c) poszczególne wnętrza winien projektować indywidualnie architekt krajoznawcy;
12. dla wjazdu samochodów operacyjnych do wnętrz bloków należy realizować przejazdy w domach bramnych;
13. ze względu na ograniczenia lokalizacyjne dotyczące uzbrojenia podziemnego, które wynikają z zasad odtwarzania Starego Miasta wraz z przedprożami, jak również z konieczności wykorzystania istniejących, sprawnych eksploatacyjnie sieci ustala się możliwość dokonywania odstępstw od zachowania normatywnych odległości pomiędzy sieciami różnych branż;

14. zagospodarowania wewnątrz ulic winny być realizowane po wykonaniu zabudowy kubaturowej przy nich zlokalizowanej;
15. uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają :
 - a) granice parcel;
 - b) projekty architektoniczne i konstrukcyjne fundamentowania oraz inżynieryjne w zakresie sieci zewnętrznych;
 - c) reklamy, stanowiące nowy element kompozycji elewacji frontowych bądź wyposażenia przestrzeni ulicy;
 - d) zagospodarowania ulic i wewnątrz bloków.
16. ciągi komunikacji pieszej oraz obiekty użyteczności publicznej winny być zaprojektowane i zrealizowane w sposób zapewniający pełną dostępność dla osób niepełnosprawnych, w tym w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.

§ 9

Zaleca się stosowanie następujących zasad regulacyjnych przy projektowaniu zabudowy i zagospodarowania Starego Miasta :

1. poszczególne kamienice odpowiadające historycznym parcelom winny stanowić odrębne funkcjonalnie i konstrukcyjnie obiekty budowlane;
2. należy odtworzyć historyczną głębokość zabudowy kamienic zgodnie z wynikami badań archeologicznych, uwzględniając możliwości :
 - a) funkcjonalnego rozwiązania pomieszczeń we wnętrzu kamienic;
 - b) funkcjonalnego rozwiązania wnętrza bloku zabudowy;
3. parcele w historycznych granicach powinny stanowić własność lub współwłasność właścicieli kamienicy. Należy dążyć do przywrócenia historycznej struktury własnościowej wewnątrz bloków zabudowy, mimo stworzenia zasad kompleksowego ich zagospodarowywania z udziałem wszystkich właścicieli. Historyczne podziały wnętrza blokowego winny być ucztyelnione w miarę możliwości zróżnicowaniem materiałów użytych do budowy posadzki;
4. kamienice należy projektować w indywidualnych, współczesnych formach architektonicznych, eliminując styl historyzujący. Dopuszcza się możliwość stosowania historycznego detalu w sposób nie sugerujący, że kamienica jest obiektem zrekonstruowanym lub oryginałem z określonej epoki stylowej. Projektowana architektura musi nosić znamię czasu i miejsca, w którym powstała, a jednocześnie wykazywać się uniwersalnymi walorami estetycznymi;
5. kolorystyka kamienic winna być utrzymana w barwach pastelowych z przewagą bieli, wzbogacona o walor kolorystyczny cegły, kamienia i drewna;
6. wskazana jest budowa oficyn w miejscach ich średniowiecznej lokalizacji oraz tam, gdzie ze względów funkcjonalnych i przestrzennych jest to możliwe, w gabarytach zbliżonych do historycznych;
7. należy dążyć do jak najbardziej dyskretnej obecności instalacji oraz do jej ukrycia. Naziemne urządzenia sieciowe (stacje „trafo” itp.) należy realizować wyłącznie jako wbudowane;
8. niezbędna jest dbałość projektantów o estetykę i wysoką jakość widocznych elementów infrastruktury (punkty oświetleniowe, pokrywy studzienek, stacje „trafo” itp.).

§ 10

Ustala się następujące zasady organizacji procesów inwestycyjnych na obszarze Starego Miasta :

1. proces odtwarzania winien przebiegać w sposób zorganizowany, winny mu odpowiadać działania w sferze odbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej. Wynikać powinien z postępu badań archeologicznych;
2. proces odtwarzania zabudowy winien być skoordynowany z sukcesywną odbudową i wyposażeniem ogólnodostępnych przestrzeni komunalnych (ulic, placów, zieleńców, parkingów itp.). Sposób prowadzenia realizacji sieci uzbrojenia podziemnego winien gwarantować szczególnie wysoką jakość i pełną sprawność urządzeń. Należy dążyć do kompleksowej realizacji wszystkich sieci przewidzianych w poszczególnych ciągach ulicznych oraz jednoczesnego wykonania odgałęzień od sieci głównych w celu unikania wielokrotnych przekopów ulic;
3. zapewnienie sprawności organizacyjnej procesów inwestycyjnych oraz osiągnięcie optymalnych efektów funkcjonalno – estetycznych przy minimalizacji konfliktów prawnych na obszarze Starego Miasta wymaga szczególnej troski Zarządu Miasta, co winno wyrażać się wzmocnieniem struktur urzędu kompetentnych w zakresie kompleksowej koordynacji inwestycji publicznych i prawnych na tym obszarze. Skłania do tego lokalna specyfika realizacji zabudowy, na którą składa się :
 - a) konieczność wyprzedzającego przeprowadzania badań archeologiczno – architektonicznych;
 - b) konieczność jednoczesnej realizacji przez wielu drobnych inwestorów oraz modernizacji sieci uzbrojenia komunalnego w warunkach ograniczonego przestrzennie placu budowy;
 - c) uzależnienie stanowiących nadrzędny cel publiczny miasta ostatecznych efektów estetyczno – architektonicznych od dobrej współpracy z wieloma

inwestorami indywidualnymi oraz skutecznej koordynacji działań wszystkich podmiotów procesu inwestycyjnego;

4. odtworzenie zabudowy winno następować odcinkami pierzei ulicznych, dla których sformułowano ustalenia szczegółowe;
5. odcinek pierzei zabudowy wraz z odpowiadającymi jej parcelami historycznymi stanowi teren przedsięwzięcia zintegrowanego i winien go w całości zagospodarować jeden inwestor;
6. zaleca się, aby sąsiadujące ze sobą zespoły parcel tworzące fragment bloku urbanistycznego były realizowane przez tego samego inwestora;
7. zagospodarowanie wnętrza bloku urbanistycznego w przypadku dwóch lub trzech inwestorów pierzei wymaga ich pełnego współdziałania w celu realizacji wspólnych urządzeń, zgodnie z kompleksowym projektem wykonanym dla całego wnętrza;
8. należy stworzyć warunki organizacyjne oraz wypracować zasady motywujące inwestorów do szybkiego porządkowania i zagospodarowania wnętrz bloków urbanistycznych;
9. kolejność realizacji zabudowy kubaturowej oraz towarzyszących jej urządzeń podziemnych i nadziemnych winna umożliwiać stopniowe porządkowanie ustalonych fragmentów Starego Miasta :
 - a) porządkowanie wnętrz bloków urbanistycznych po zrealizowaniu pełnego programu sieci uzbrojenia podziemnego – obszary: **R-7UM, MU-1.1, MU-1.2, MU-1.3;**
 - b) zabudowa kubaturowa dla terenów częściowo zainwestowanych, uzupełniająca program danego obszaru wraz z pełnym programem uzbrojenia (uzupełnienia sieci magistralnych i przyłączy) – obszary : **UP-1.1, R-6UM, UM-1.4, UM-1.5, UM-1.2, MU-2.8, UM-1.3;**
 - c) zabudowa kubaturowa wzdłuż ulic, przy których częściowo zrealizowano zabudowę, bądź jest ona w trakcie realizacji – obszary : **R – 3UP, MU – 2.9, MU-2.7, MU-2.10, MU-2.11, R-4UM, R-5UM;**
 - d) pozostałe obszary w nawiązaniu do zakresów niezbędnych do zrealizowania sieci podziemnych : **MU-2.6, MU-2.4, M -2.5, MU-2.3, MU-2.1, MU-2.2, W-3.U, M.**

Rozdział II
Ustalenia szczegółowe
§ 11

Dla strefy przybrzeżnej **W** – obowiązują ustalenia :

1. Funkcje :
 - a) preferowana: obsługa turystyki kulturalnej i turystyki krajoznawczej, w tym turystyki wodnej i żeglarstwa (przystanie żeglugi i żeglarstwa, hotele, schroniska, pensjonaty, gastronomia, handel specjalistyczny);
 - b) towarzysząca: administracja gospodarcza, usługi kultury i rozrywki, kluby, galerie itp.;
 - c) dopuszczona: małe mieszkania związane z podstawową formą użytkowania budynku, usytuowane na wyższych kondygnacjach obiektów.
2. W strefie obowiązuje najwyższa jakość architektury budynków i najwyższy standard wyposażenia przestrzeni publicznych. Pożądane jest wyłonienie optymalnego rozwiązania zagospodarowania bulwaru i pierzei zabudowy w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **W-1PP i W-2PP** obowiązują ustalenia:
 - a) teren publiczny, ogólnodostępny, niezabudowany o charakterze reprezentacyjnego bulwaru i placu nadwodnego z wyłącznym ruchem pieszym;
 - b) ukształtowanie terenu winno umożliwić dobrą ekspozycję zabudowy Starego Miasta, organizację masowych imprez oraz wykorzystanie nabrzeża jako przystani dla jachtów i statków turystycznych.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **W-3U** obowiązują ustalenia:
- a) teren zawarty między ulicą Wodną, a reprezentacyjnym bulwarem na odcinku pomiędzy ulicami Świętego Ducha i Studzienną, przeznaczony jest do zabudowania przez inwestorów niepublicznych;
 - b) w kamienicach stojących w osiach ulic: Mostowa, Rybacka i Bednarska należy usytuować prześwity bramne wprowadzające ruch pieszy na bulwar;
 - c) najmniejszą nieruchomością stanowiącą przedmiot sprzedaży lub dzierżawy przez miasto na rzecz inwestora zabudowy jest odcinek pierzei zawarty pomiędzy budynkami bramnymi wraz z 5-metrowym pasem terenu od strony bulwaru, związanym funkcjonalnie z poszczególnymi kamienicami (na przykład ogródek kawiarniany i restauracyjny, prezentacja galerii, reklama firmy itp.), wymagający kompleksowego projektowania i realizacji;
 - d) po zrealizowaniu zabudowy nieruchomość może ulec podziałowi na historyczne parcele bądź ich zespoły z wymogami funkcjonalnymi oraz interesem podmiotów biorących udział w procesie inwestycyjnym;
 - e) zasady regulacyjne zabudowy zgodne z § 8 pkt 1 –8 oraz § 9 pkt 4, 5, 7, 8 Ustaleń podstawowych;
 - f) należy projektować front reprezentacyjny zabudowy od strony bulwaru oraz front od ulicy Wodnej. W przyziemiu od ulicy Wodnej należy zapewnić przeprowadzenie ogólnodostępnego pasażu pieszego o szerokości minimum 3 m, który umożliwi prowadzenie przewodów uzbrojenia podziemnego;
 - g) w przypadku zabudowy zmieniającej kształt elewacji zewnętrznych obowiązują ustalenia jak dla nowej zabudowy;
 - h) intensywność zabudowy netto $3 < I_N < 4$.

§ 12

Dla strefy ulicy Stary Rynek **R** obowiązują ustalenia:

1. Funkcje:
 - a) preferowane: reprezentacyjna promenada piesza tworząca wraz z zabudową najważniejsze wnętrza urbanistyczne w publicznej przestrzeni miasta, prestiżowe usługi publiczne i komercyjne (kościół katedralny Świętego Mikołaja, budynek ratusza na pierwotnej lokalizacji, siedziby banków i biur, specjalistyczne obiekty handlowe i gastronomia o wysokim standardzie;
 - b) towarzysząca: mieszkania na wyższych kondygnacjach kamienic.
2. Dla całej strefy obowiązuje najwyższa jakość architektoniczna budynków i najwyższy standard wyposażenia wnętrza Rynku.
3. Dla przestrzeni publicznej, ogólnodostępnej, oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem **R-1 PP** obowiązują ustalenia:
 - a) ruch kołowy winien być ograniczony do zaopatrzenia lokali handlowo – usługowych w porze małego ruchu pieszego oraz przejazdu samochodów uprzywilejowanych;

- b) przed kamienicą nr 19 winna znaleźć się fontanna, w miejscu studni miejskiej istniejącej tam nieprzerwanie od średniowiecza do 1945 roku;
 - c) ukształtowanie posadzki Starego Rynku na całej długości wraz z wydzieleniem pasa jezdni oraz wprowadzeniem właściwych form oświetlenia, małej architektury i zieleni wymaga kompleksowego projektowania i realizacji. Pożądane jest wyłonienie optymalnego rozwiązania w drodze konkursu architektoniczno – plastycznego.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **R-2 UP** obowiązują ustalenia:
- a) teren tworzy monumentalny budynek katedry Świętego Mikołaja łącznie z otwartymi, ogólnodostępnymi placami wokół katedry, szczególnie po stronie północnej i wschodniej. Między ulicami Rybacką i Mostową na zachód od Ścieżki Kościelnej należy w przyszłości odtworzyć zabudowę zgodnie z historycznym podziałem parcel;
 - b) warunki zabudowy należy formułować zgodnie z § 1 – 8 i § 9 Ustaleń podstawowych.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **R-3 UP** obowiązują ustalenia:
- a) teren zachodniej części bloku zabudowy zawarty między ulicami Stary Rynek, Kowalską i Rzeźnicką w przeszłości zabudowany obiektami ratusza. W miejscu tym na odsłoniętych fundamentach winien stanąć ratusz w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie, w których zasadniczym wskazaniem ma być konieczność projektowania budowli w gabarytach zbliżonych do historycznych i we współczesnych formach. Budowla ratuszowa ma przywrócić utraconą harmonię układu dominant wertykalnych i kubaturowych na Starym Mieście;
 - b) obowiązuje najwyższa jakość rozwiązań przestrzennych, architektonicznych, materiałowych i funkcjonalnych budowli ratuszowej. Optymalne rozwiązanie należy wybrać w drodze konkursu architektonicznego;
 - c) ulica Stary Rynek wyłączona z ruchu kołowego za wyjątkiem dwóch przejazdów jednokierunkowych poprzecznych, ruch kołowy dopuszczony w szczególnych wypadkach (jedynie dla służb specjalnych) oraz w godzinach pozahandlowych dla zaopatrzenia i służb porządkowych. Ulica Stary Rynek mimo, że wyłączona z ruchu kołowego zachowuje tradycyjny układ chodnik – jezdnia w nawiązaniu do układu historycznego.
6. Dla terenów niezabudowanych oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami: **R-4 UM, R-5 UM, R-6 UM** obowiązują ustalenia:
- a) teren historycznych parcel usytuowanych w pierzejach ulicy Stary Rynek należy zabudować zgodnie z historycznym podziałem parcel kamienicami mieszkalnymi z usługami w dolnych kondygnacjach;
 - b) teren winien być zabudowany przez inwestorów niepublicznych;
 - c) najmniejszą nieruchomością stanowiącą przedmiot sprzedaży lub dzierżawy przez miasto na rzecz inwestora jest teren oznaczony pojedynczym symbolem cyfrowo – literowym, wymagający kompleksowego projektowania i realizacji. W skład tej nieruchomości wchodzi parcela, które w historycznych granicach (z częścią zabudowaną

- i wolną od zabudowy) winny stanowić własność właściciela kamienicy lub współwłasność właścicieli kamienicy.
- d) Zasady zabudowy należy formułować zgodnie z § 8 pkt 1 – 8, 10 – 11 oraz § 9 Ustaleń podstawowych;
 - e) w przypadku zabudowy zmieniających kształt elewacji zewnętrznych obowiązują ustalenia jak dla zabudowy nowoprojektowanej, zawarte w § 8 pkt 7, 8 i § 9 Ustaleń podstawowych;
 - f) intensywność zabudowy netto $2 < I_N < 3$.
7. Dla terenów zabudowanych, oznaczonych symbolem **R-7 UM** w wypadku przebudowy zmieniającej kształt kamienic, a szczególnie formę ich elewacji frontowych obowiązują ustalenia takie, jak dla zabudowy nowoprojektowanej, zawarte w § 8 pkt 7, 8 i w § 9 Ustaleń podstawowych.

§ 13

Dla strefy Zielonej Trasy **Z** – obowiązują ustalenia:

1. Funkcje:
 - a) preferowane: ciąg zieleni parkowej stanowiący korytarz melioracji klimatycznej – ważny element systemu terenów biologicznie czynnych, turystyczna trasa spacerowa łącząca Śródmieście z bulwarem nadrzecznym, zieleń izolacyjna Starego Miasta;
 - b) towarzysząca: specjalistyczne usługi publiczne związane z odtworzeniem zabudowy poklasztornej OO Dominikanów. Adaptacja funkcji ośrodka kultury w dawnym kościele Najświętszej Maryi Panny.
2. Dla terenu obejmującego zespół dawnego klasztoru OO Dominikanów oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **Z – 1 UP** obowiązują ustalenia:
 - a) ustala się odbudowę zniszczonych budowli poklasztornych wraz z ich adaptacją na publiczne cele oświaty, kultury. Odbudowę winny poprzedzić badania archeologiczne terenu klasztorowego;
 - b) obowiązują indywidualne wytyczne konserwatorskie dla projektów zagospodarowania terenu i odbudowy zabudowań poklasztornych oraz ochrona zieleni wysokiej.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **Z – 2PP** obowiązują ustalenia:
 - a) teren obejmuje niezabudowany, zadrzewiony teren dawnych parcel przy ulicy Kuśnierskiej i Klasztornej, będący ciągiem spacerowym łączącym przybrzeżne forum z resztą miasta;
 - b) ukształtowanie zieleni winno nie zakłócać ekspozycji zespołu klasztorowego oraz stwarzać dogodne warunki przewietrzania terenu staromiejskiego;
 - c) dopuszcza się lokalizację parkingów wkomponowanych w zespoły zieleni wysokiej.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **Z – 3 PP** obowiązują ustalenia:
 - a) teren obejmuje wschodni odcinek średniowiecznej formy miejskiej pomiędzy ulicami: Przymurze, Przy Bramie Targowej, Wigilijnej i Rycerskiej – winien pozostać niezabudowany i czytelnie odgraniczać

tereny staromiejskie od terenów nowomiejskich i nowego, XIX-wiecznego centrum;

- b) dla strefy opracować projekt zagospodarowania terenu, uwzględniający zielenie nie przysłaniającą zabudowy Starego Miasta i przewidujący lokalizację parkingów dla samochodów osobowych.

§ 14

Dla strefy usługowo – mieszkaniowej **UM – 1** obowiązują ustalenia:

1. Funkcja:
 - a) preferowana: usługi komercyjne o wysokim standardzie;
 - b) towarzysząca: mieszkania na wyższych kondygnacjach zabudowy.
2. Dla terenu zabudowanego oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **UM – 1.1** w przypadku przebudowy zmieniającej kształt kamienic, a szczególnie formę ich elewacji frontowych obowiązują ustalenia takie, jak dla zabudowy nowoprojektowanej, zawarte w § 8 pkt 6, 7 i § 9 Ustaleń podstawowych.
3. Dla terenów niezabudowanych oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami: **UM – 1 .2, UM – 1.3, UM – 1.4 i UM – 1.5** obowiązują ustalenia:
 - a) teren winien być zabudowany przez inwestorów niepublicznych;
 - b) najmniejszą nieruchomością stanowiącą przedmiot sprzedaży lub dzierżawy przez miasto na rzecz inwestora jest teren oznaczony pojedynczym symbolem cyfrowo – literowym, wymagający kompleksowego projektowania i realizacji. W skład tej nieruchomości wchodzi parcele, które w historycznych granicach (z częścią zabudowaną i wolną od zabudowy) winny stanowić własność właściciela kamienicy lub współwłasność właścicieli kamienicy;
 - c) zasady zabudowy należy formułować zgodnie z § 8 pkt 1 – 8, 10, 11 oraz § 9 Ustaleń podstawowych;
 - d) obowiązuje najwyższa staranność w kompozycji rysunku sylwety Starego Miasta od strony ulicy Rycerskiej i Placu Słowiańskiego;
 - e) w przypadku przebudowy zmieniającej kształt elewacji zewnętrznych obowiązują ustalenia jak dla zabudowy nowoprojektowanej, zawarte w § 8 pkt 7, 8 i § 9 Ustaleń podstawowych;
 - f) intensywność zabudowy netto w granicach $1.5 < I_N < 3$.

§ 15

Dla strefy usługowo – mieszkaniowej **UM – 2** obowiązują ustalenia :

1. Funkcja:
 - a) preferowana: usługi publiczne i komercyjne o wysokim standardzie;
 - b) towarzysząca: mieszkania na wyższych kondygnacjach zabudowy.
2. Dla terenów zabudowanych oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami **UM – 2.1 i UM – 2.2** obowiązują ustalenia :
 - a) należy uzupełnić pierzeję zabudowy ulicy Pocztowej o narożnik ulic : Pocztowej i Przy Bramie Targowej;
 - b) zasady zabudowy należy formułować zgodnie z § 8 pkt 1 – 7, § 9 pkt 4, 5, 7 oraz indywidualnymi wytycznymi konserwatora zabytków;

- c) w przypadku zabudowy zmieniającej kształt kamienic, a szczególnie formę ich elewacji frontowych, a także w przypadku uzupełnień zabudowy w bloku pocztowym (**UM – 2.1**) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 7, 8 oraz § 9 pkt 4, 5, 7, 8 Ustaleń podstawowych.

§ 16

Dla strefy usług publicznych **UP – 1** obowiązują ustalenia :

1. Funkcja :
 - a) preferowana : usługi publiczne kultury i administracji;
 - b) towarzysząca : usługi handlowo – gastronomiczne;
 - c) dopuszczona : usługi rzemiosła i produkcja nieuciążliwa.
2. Dla terenu częściowo zabudowanego oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **UP – 1.1** obowiązują ustalenia :
 - a) należy uzupełnić pierzeję ulicy Świętego Ducha o kamienice na parcelach 1, 2 dla Archiwum Miejskiego;
 - b) projekt budowy kamienic 1, 2 przy ulicy Świętego Ducha należy wykonać na podstawie wytycznych konserwatorskich, zgodnie z § 8 pkt 1 – 8, 10, 11 b, c i § 9 pkt 2, 4, 5, 6, 7, 8 Ustaleń podstawowych;
 - c) podstawą rekonstrukcji kamienic 3 i 4 przy ulicy Świętego Ducha jest zatwierdzony projekt techniczny uwzględniający rekonstrukcję sieni kamienic nr 3;
 - d) skrajny południowy odcinek wschodniej pierzei ulicy Wodnej (na tyłach kamienicy Świętego Ducha 1) należy zabudować trzema kamienicami funkcjonalnie powiązаныmi z obiektami Archiwum i Wojewódzkiej Biblioteki Publicznej;
 - e) obiekty Wojewódzkiej Biblioteki Publicznej i Archiwum Miejskiego winny zorganizować wspólne tereny gospodarcze z parkingiem i zespołami zieleni ozdobnej, dostępne od ulicy Gimnazjalnej;
 - f) między budynkiem Muzeum a narożnikiem Bulwaru Zygmunta Augusta i ulicy Świętego Ducha należy odtworzyć pierzeję zabudowy usługowej. Front zabudowy od strony bulwaru należy cofnąć w stosunku do historycznej linii zabudowy około 5 m. Wysokość zabudowy : 1,5 – 2,5 kondygnacji.
3. Dla terenu Podzamcza oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **UP – 1.2** obowiązują ustalenia :
 - a) należy opracować projekt zagospodarowania uwzględniający zachowanie jedności przestrzeni zespołu Podzamcza oraz optymalne rozwiązanie obsługi komunikacyjnej wszystkich zainteresowanych instytucji przy jednoczesnym maksymalnym zachowaniu zieleni wysokiej;
 - b) utrzymanie funkcji produkcyjnej na Podzamczu pod warunkiem zachowania jej nieuciążliwości i wyeliminowania ruchu dużych jednostek transportowych z Bulwaru Zygmunta Augusta.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **UP – 1.3** obowiązują ustalenia :
 - a) należy utrzymać bez zmian funkcję oraz kształt istniejącej zabudowy;

- b) pożądanym uzupełnieniem pierzei zabudowy z wykształceniem narożnika bulwaru i ulicy Wapiennej. Charakter i skala nowej zabudowy winna nawiązać do istniejącej. Wjazd bramny na podwórze od ulicy Wapiennej.

§ 17

Dla strefy usług publicznych **UP – 2** obowiązują ustalenia :

1. Funkcja :
 - a) preferowana: usługi publiczne oświaty;
 - b) towarzysząca: ochrona ekspozycji sylwety Starego Miasta od południa.
2. Dla obszaru obejmującego zabudowania Zespołu Szkół Zawodowych „ELZAM” wraz większą częścią przynależnych do niego terenów rekreacyjno – sportowych szkoły, oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **UP – 2.1** obowiązują ustalenia :
 - a) wszelkie zamiany w zagospodarowaniu terenu dawnego zamku krzyżackiego winne wyprzedzać badania archeologiczne, których celem jest pełne rozpoznanie lokalizacji układu przestrzennego i funkcji zamku;
 - b) tereny rekreacyjno – sportowe szkoły, za wyjątkiem odtworzenia pierzei przy ulicy Kumieli i Zamkowej (strefa **M**) winne pozostać niezabudowane. Należy wprowadzić zespoły ozdobnej zieleni niskopiennej, nie przysłaniającej sylwety Starego Miasta.
3. Dla obszaru obejmującego zabudowania Zasadniczej Szkoły Zawodowej w Elblągu wraz z częścią internatowo – socjalną oraz terenem rekreacyjno – sportowym obowiązują ustalenia :
 - a) pożądana modernizacja internatu i obiektów gospodarczych z wykorzystaniem w sezonie letnim zespołu na schronisko młodzieżowe. Obowiązują indywidualne wytyczne konserwatorskie.

§ 18

Dla strefy **MU –1** obejmującej zabudowane bloki urbanistyczne zawarte pomiędzy ulicami Świętego Ducha, Wigilijną i Kumieli obowiązują ustalenia :

1. Funkcja :
 - a) preferowana: mieszkaniowa;
 - b) towarzysząca: usługi publiczne i komercyjne, szczególnie w dolnych kondygnacjach zabudowy;
 - c) dopuszczona: produkcyjna, pod warunkiem nieuciążliwości dla otoczenia oraz wyeliminowania ruchu dużych jednostek transportowych z ulicy Świętego Ducha.
2. Dla terenu zabudowanego oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **MU – 1.1** obowiązują :
 - a) niezbędne jest uzupełnienie pierzei zabudowy przy ulicy Mostowej zgodnie z zasadami określonymi w § 8 pkt 1 – 8, 10, 11 oraz § 9 Ustaleń podstawowych. W ranach pierzei niezbędny jest przejazd bramny do wnętrza bloku zabudowy;
 - b) utrzymanie funkcji produkcyjnej możliwe jest pod warunkiem nie zwiększania jej uciążliwości;

- c) w przypadku przebudowy zmieniającej kształt budynków, a szczególnie ich elewacji frontowych należy przestrzegać zasad zawartych w § 8 pkt 7, 8 i w § 9 Ustaleń podstawowych.
- 3. Dla terenu zabudowanego oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **MU – 1.2** obowiązują ustalenia :
 - a) wskazane jest uzupełnienie zabudowy na wolnych parcelach przy ulicy Kumieli przez ich współwłaścicieli, zgodnie z zasadami określonymi w § 8 pkt 1 – 8, 10, 11 oraz w § 9 Ustaleń podstawowych;
 - b) w przypadku przebudowy zmieniającej kształt budynków, a szczególnie ich elewacji frontowych należy przestrzegać zasad zawartych w § 8 pkt 7, 8 oraz w § 9 Ustaleń podstawowych.
- 4. Dla terenu zabudowanego oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **MU – 1.3** obowiązują ustalenia :
 - a) w przypadku przebudowy zmieniającej kształt kamienic należy przestrzegać zasad zawartych w § 8 pkt 7, 8 i § 9 Ustaleń podstawowych.

§ 19

Dla strefy **MU –2**, obejmującej tereny niezabudowane między Starym Rynkiem a ulicą Wodną, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolami **MU – 2.1, MU – 2.2, MU – 2.3, MU – 2.4, MU – 2.5, MU – 2.6, MU – 2.7, MU – 2.9, MU – 2.10 i MU –2.11** oraz teren będący w zabudowie, oznaczony symbolem **MU – 2.8** obowiązują ustalenia :

1. Funkcja :
 - a) preferowana: mieszkaniowa;
 - b) towarzysząca: usługi publiczne i komercyjne, szczególnie w dolnych kondygnacjach zabudowy.
2. Teren winien być zabudowany przez inwestorów niepublicznych.
3. Najmniejszą nieruchomością stanowiącą przedmiot sprzedaży lub dzierżawy przez miasto na rzecz inwestora jest teren oznaczony pojedynczym symbolem cyfrowo – literowym, wymagający kompleksowego projektowania i realizacji. W skład tej nieruchomości wchodzi parcele, które w historycznych granicach (z częścią zabudowaną i wolną od zabudowy) winny stanowić własność właściciela kamienicy lub współwłasność właścicieli kamienicy.
4. Zasady zabudowy należy formułować zgodnie z § 8 pkt 1 – 8, 10, 11 oraz § 9 Ustaleń podstawowych.
5. Obowiązuje najwyższy standard wyposażenia ulic i elementów nadziemnej infrastruktury.
6. W przypadku przebudowy zmieniającej kształt elewacji zewnętrznych obowiązują ustalenia jak dla zabudowy nowoprojektowanej, zawarte w § 8 pkt 6, 7 i § 9 Ustaleń podstawowych.
7. Intensywność zabudowy netto w granicach $1,5 < I_N < 3$.

§ 20

Dla strefy usługowo – mieszkaniowej **MU – 3**, obejmującej tereny zabudowane i w trakcie zabudowy między Starym Rynkiem, ulicą Przymurze oraz ulicą Wieżową i Przy Bramie Targowej, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolami **MU – 3.1, MU – 3.2, MU – 3.8** obowiązują ustalenia :

1. Funkcja :
 - a) preferowana: mieszkaniowa;
 - b) towarzysząca: usługi publiczne i komercyjne, szczególnie w dolnych kondygnacjach zabudowy.
2. Należy uzupełnić zabudowę o zachodnią pierzeję ulicy Przymurze.
3. Kamienice stanowiące uzupełnienia pierzei winny być zrealizowane przez inwestorów niepublicznych.
4. Zasady zabudowy należy formułować zgodnie z § 8 pkt 1 – 8, 10 11 oraz § 9 Ustaleń podstawowych.
5. Intensywność zabudowy netto w granicach $1,5 < I_N < 3,5$.
6. Obowiązuje najwyższy standard wyposażenia ulic i elementów nadziemnej infrastruktury.
7. W przypadku zabudowy zmieniającej kształt zabudowy, a szczególnie ich elewacji frontowych obowiązują ustalenia jak dla zabudowy nowoprojektowanej, zawarte w § 8 pkt 7, 8 i § 9 Ustaleń podstawowych.

§21

Dla strefy mieszkalnej **M**, obejmującej częściowo zabudowane pierzeje ulic: Zamkowej, Wapiennej i Kumieli obowiązują ustalenia:

1. Funkcja:
 - a) preferowana: mieszkaniowa;
 - b) dopuszczona: drobne usługi handlu, rzemiosła i małej gastronomii.
2. Należy odtworzyć zabudowę mieszkalną szeregową wzdłuż ulicy Kumieli oraz częściowo wzdłuż ulicy Zamkowej na terenie będącym obecnie w użytkowaniu Zespołu Szkół Zawodowych „ELZAM”.
3. Należy uzupełnić: zachodnią pierzeję ulicy Zamkowej na odcinku między ulicą Wapienną i Gimnazjalną, północną pierzeję ulicy Wapiennej na odcinku między Bulwarem Zygmunta Augusta a ulicą Zamkową, południową pierzeję ulicy Wapiennej w rejonie narożnika z Bulwarem Zygmunta Augusta oraz w rejonie narożnika z ulicą Zamkową.
4. Należy odtworzyć północną pierzeję ulicy Drzewnej.
5. Nowa zabudowa winna być realizowana przez inwestorów niepublicznych.
6. Najmniejszą nieruchomością stanowiącą przedmiot sprzedaży lub wieczystej dzierżawy przez miasto na rzecz inwestora jest teren pojedynczej parceli historycznej. W przypadku parcel o szerokości mniejszej od 6 m przedmiotem sprzedaży lub dzierżawy będzie nowa parcela stanowiąca dwie parcele historyczne.
7. Zasady zabudowy należy formułować zgodnie z § 8 pkt 1 – 8 i § 9 pkt 4, 5, 7, 8 Ustaleń podstawowych.
8. Wysokość budynków: 2,5 – 3,5 kondygnacji.
9. Intensywność zabudowy netto $1 < I_N < 2$.

§22

Ustala się klasyfikację ulic i ich parametrów na obszarze Starego Miasta, jak niżej:

1. ulice obrzeżne Starego Miasta:
 - K – 1G** – ulica główna (ulica Tysiąclecia) dwujezdniowa o dwóch pasach ruchu rozdzielona pasem zieleni. Rezerwa terenu na drugą jezdnię od strony Starego Miasta;

K – 2Z – ulica zbiorcza (ulice: Rycerska, Pocztowa) dwujezdniowa o dwóch pasach ruchu z torami tramwajowymi na wydzielonym środkowym pasie. Na osi ulic: 1 Maja – Kowalskiej piesze przejście podziemne;

2. ulice obsługi lokalnej Starego Miasta:

K – 3L – ciąg ulic: Stoczniowa, Wałowa, Wodna, Bulwar Zygmunta Augusta. Ulica dwukierunkowa. Szerokość jezdni 6,0 – 7,0 m, obustronny chodnik szerokości minimalnej 1,5 m – zalecany 2,5 (nie dotyczy projektowanego odcinka ulicy Wałowej);

K – 4L – ciąg ulic: Wigilijna, Świętego Ducha dostępna poprzez skrzyżowanie z sygnalizacją świetlną z ulicy Rycerskiej. Ulica dwukierunkowa, szerokość jezdni 7,0 m. Obustronny chodnik szerokości minimalnej 2,0 m (zalecany 3,5 m z uwagi na główny ciąg pieszy na osi: pasaż przy ulicy 3 Maja – ulica

Giermków – ulica Wigilijna – bulwar nad rzeką Elbląg);

3. ulice dojazdowe dwukierunkowe:

K – 5D – ulica Zamkowa z ulicą Tysiąclecia tylko na prawe skrzyż. Przebudowa jezdni do szerokości 6,0 m, obustronny chodnik szerokości 2,0 m (jedynie na odcinku zabudowanym od ulicy Świętego Ducha do ulicy Kumieli szerokość chodnika w ramach możliwości terenowych);

K – 6D – ulica Wapienna – dwukierunkowa. Szerokość jezdni 6,0 m. Obustronny chodnik szerokości 2,0 m;

K – 7D – ulica Tamka – przedłużenie istniejącej ulicy do Bulwaru Zygmunta Augusta. Ulica dwukierunkowa. Szerokość jezdni 5,5 m. Obustronny chodnik, po stronie północnej ulicy minimum 2,0 m, po stronie południowej – minimum 1,5 m;

K – 8D – ulica Przymurze (na odcinku od ulicy Wigilijnej do ulicy Wieżowej). Ulica dwukierunkowa, szerokość jezdni 5,5 m. Obustronny chodnik szerokości 2,0 m, jednakże po zachodniej stronie ulicy na odcinku od ulicy Kowalskiej do ulicy Wieżowej szerokość chodnika w miarę możliwości terenowych;

K – 9D – ulica Przymurze (na odcinku od ulicy Garbary do ulicy o symbolu **K – 24X**). Ulica dwukierunkowa zakończona ślepo obsługującą zabudowę zlokalizowaną przy Bramie Targowej oraz I Liceum Ogólnokształcące. Szerokość jezdni 5,5 m z miejscami postojowymi od strony zachodniej ulicy;

K – 10D – ulica Garbary (na odcinku od ulicy Pocztowej do ulicy Przymurze). Ulica dwukierunkowa dostępna z ulicy Pocztowej na prawoskręty. Szerokość jezdni 7,0 m, od strony poczty wzdłuż jezdni miejsca postojowe. Obustronny chodnik;

K – 11D – odbudowa mostu zwodzonego i ulica dwukierunkowa o szerokości jezdni 6,0 m;

K – 12D – ulica Klasztorna, dwukierunkowa, jednostronny chodnik przy Galerii „EL” szerokości 3,5m;

4. ulice dojazdowe jednokierunkowe:

K – 13D – ulica Kuśnierska, jednokierunkowa dostępna z ulicy Wodnej, z miejscami postojowymi od strony południowej. Szerokość jezdni 5,0

m. Chodnik obustronny (z wyłączeniem odcinka przy ogrodzeniu Galerii „EL”), na odcinku od ciągu pieszego **K – 27X** do ulicy Wodnej, chodnik od strony południowej o szerokości minimum 3,0 m oddzielony pasem zieleni od miejsc postojowych;

K – 14D – ciąg ulic składający się z: ulicy Garbary, na odcinku od ulicy Przymurze do ulicy Stary Rynek i ulicy Studziennej – jednokierunkowy z wjazdem do ulicy Pocztovej i wylotem na ulicę Wodną. Szerokość jezdni zróżnicowana – dla ulicy Garbary 5,5 m, dla ulicy Studziennej 6,0 m z przewężeniem do 3,5 m na odcinku w ulicy Stary Rynek. Na całym odcinku (z wyjątkiem przecięcia ulicy Stary Rynek) możliwość parkowania. Wzdłuż całej ulicy chodnik obustronny szerokości minimum 3,0 m z wyjątkiem odcinka od ulicy Przymurze do ulicy Stary Rynek, na którym szerokość chodnika ograniczona jest istniejącą zabudową;

K – 15D – ciąg ulic: Kowalska, Rybacka – jednokierunkowy, dostępny z ulicy Wodnej, wyjazd w ulicę Przymurze. Szerokość jezdni dla ulicy Rybackiej 5,0 m, dla ulicy Kowalskiej i przejazdu przez ulicę Stary Rynek 4,0 m. Wzdłuż ulicy Kowalskiej po stronie południowej wydzielone miejsca postojowe. Wzdłuż ulicy Kowalskiej zakaz parkowania. Z uwagi na główny ciąg pieszy szerokość chodnika po jednej stronie winna wynosić minimum 5,0 m;

K – 16D – ulica Kumieli – jednokierunkowa, wjazd od ulicy Zamkowej, wyjazd w ulicę Wigilijną. Szerokość jezdni 5,0 m. Wzdłuż ulicy na terenie posesji miejsca postojowe prostopadłe do ulicy, przy wylocie w ulicę Wigilijną osiem stanowisk postojowych podłużnych. Na całej długości ulicy od strony południowej chodnik jednostronny szerokości minimum 1,5 m;

5. ulice dojazdowe bez przejazdu, ruch kołowy ograniczony tylko dla mieszkańców, zaopatrzenia i służb komunalnych:

K – 17D – ulica Wieżowa, dwukierunkowa, bez przejazdu oraz bez możliwości parkowania, dostępna z ulicy Przymurze. Szerokość jezdni 5,5 m. Chodnik obustronny w miarę możliwości terenowych;

K – 18D – ulica Bednarska, dwukierunkowa, bez przejazdu oraz bez możliwości parkowania, dostępna z ulicy Wodnej. Szerokość jezdni 5,5 m, obustronny w miarę możliwości terenowych;

K – 19D – ulica Mostowa, dwukierunkowa, bez przejazdu, z miejscami postojowymi wydzielonymi wzdłuż ulicy. Szerokość jezdni 5,5 m, chodnik obustronny;

K – 20D – ulica Rzeźnicka, dwukierunkowa, bez przejazdu oraz bez możliwości parkowania. Szerokość jezdni 5,5 m, obustronny chodnik w miarę możliwości terenowych;

K – 21D – ulica Drzewna, dwukierunkowa, bez przejazdu oraz możliwość parkowania. Szerokość jezdni 5,5 m, obustronny chodnik od strony północnej szerokości 2,0 m, od strony południowej 2,5 m oraz wydzielona ścieżka rowerowa szerokości minimum 1,8 m;

6. ulice wewnętrzne obsługujące tylko wnętrza kwartałów:

K – 22W – ulica Przy Bramie Targowej, bez przejazdu, dojazd dla mieszkańców do własnej posesji i garaży, dostęp z ulicy Przymurze;

K – 23W – ulica Sukiennicza, dojazd dla zaopatrzenia (w określonych godzinach) i dla mieszkańców bez możliwości parkowania, dostęp z ulicy Przymurze;

K – 24W – dojazd jednokierunkowy z ulicy Zamkowej z możliwością parkowania, tylko dla mieszkańców kwartału;

K – 25W – dojazd do muzeum na parking pod murami zamku oraz obsługa kwartału zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

7. ulice pieszo – jezdne:

K – 26X – ulica Przymurze (na odcinku od ulicy Wieżowej do ulicy Garbary), jednokierunkowa, pieszo – jezdna, ogólnodostępna dla ograniczonej szybkości. Kierunek ruchu z południa na północ. Ruch ograniczony tylko do samochodów osobowych. Szerokość jezdni 3,0 m, szerokość ulicy w miarę możliwości terenowych lecz nie mniejsza niż 4,0 m liczona wewnątrz murów sąsiedniej zabudowy;

K – 27X – ulica pieszo – jezdna (pomiędzy ulicą Wigilijną a Świętego Ducha do ulicy Kumieli), jednokierunkowa, z wjazdem od ulicy Wigilijnej, ograniczona tylko dla ruchu samochodów osobowych. Szerokość jezdni 2,5 do 3,0 m;

§23

1. Infrastrukturę techniczną niezbędną dla obsługi Starego Miasta, zabezpiecza się poprzez:
 - a) sieci magistralne istniejące, modernizowane i nowo budowane zlokalizowane w ulicach i ciągach pieszych;
 - b) sieci rozdzielcze zlokalizowane we wnętrzach bloków urbanistycznych;
 - c) przyłącza;
 - d) urządzenia nadziemne.
2. Istniejące układy sieci podziemnych uzbrojenia terenu należy poddać szczegółowym ocenom technicznym pod kątem możliwości ich adaptacji do potrzeb.
3. Podstawę do opracowania projektów technicznych poszczególnych branż stanowić będą koncepcje oceniające stan obecny oraz zawierające podstawowe parametry i kierunki rozwoju danej branży związane z zaspokojeniem potrzeb wynikających z założeń planu miejscowego.
4. Sieci magistralne nowoprojektowane należy realizować wyprzedzająco (wyjątkowo równolegle) w stosunku do realizacji pierzei zabudowy do ich przyłączanej.
5. W zakresie elektroenergetyki ustala się:
 - a) wykorzystanie poprzez adaptację do potrzeb wynikających z planu miejscowego istniejących na obszarze Starego Miasta stacji transformatorowych wolnostojących i wbudowanych, przy czym stację transformatorową T – 4488 (obszar **UM – 2.1**) należy przebudować ze względu na jej kontrastującą z zabudową formę architektoniczną;
 - b) wybudowanie dla potrzeb nowej zabudowy stacji transformatorowych na obszarze Starego Miasta, przy czym stacje lokalizowane w blokach

urbanistycznych należy projektować jako dobudowane do zabudowy lub wewnętrzne;

- c) wykorzystanie istniejących sieci średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia NN 0,4 kV oraz zapewnienie budowy nowych układów sieci w oparciu o koncepcję branżową uwzględniającą założenia planu miejscowego;
 - d) zakłada się docelowo modernizację sieci podziemnych oświetlenia terenu oraz wymianę istniejących latarni z zastosowaniem latarni energooszczędnych, przy czym zasilanie kablowej sieci oświetlenia ulicznego zapewnia się z istniejących stacji transformatorowych;
 - e) wybrane cenne detale i obiekty architektoniczne zostaną oświetlone dodatkowo;
 - f) ustala się możliwość dokonywania odstępstw od zachowania normatywnych odległości sieci elektroenergetycznej w stosunku do sieci innych branż ze względu na szczególne ograniczenia lokalizacyjne oraz wykorzystywanie istniejących sieci uzbrojenia podziemnego.
6. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:
- a) docelowe zasilenie w wodę zabudowy mieszkalno – usługowej Starego Miasta odbywać się będzie z istniejącej sieci wodociągowej w ulicach: Stary Rynek, Studziennej, Garbary, Wodnej, Kowalskiej, Mostowej, Świętego Ducha i Zamkowej;
 - b) istniejące sieci wodociągowe, w oparciu o wnioski wynikające z koncepcji branżowej, podlegać będą modernizacji, przy czym dla części obszaru wymagane będzie wybudowanie nowych sieci;
 - c) obowiązujące jest przestrzeganie zasad realizacyjnych gwarantujących szczególnie wysoką jakość wykonawstwa oraz docelową sprawność urządzeń;
 - d) projektowanie i wykonawstwo sieci wodociągowej nowobudowanych oraz modernizowanych winna zapewnić niezbędną ilość odgałęzień od sieci głównej dla uniknięcia wielokrotnych przekopów ulic;
 - e) ustala się możliwość dokonywania odstępstw od zachowania normatywnych odległości sieci wodociągowej w stosunku do sieci innych branż ze względu na szczególne ograniczenia lokalizacyjne oraz wykorzystanie istniejących sieci uzbrojenia podziemnego.
7. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się :
- a) odbiór ścieków z obszaru Starego Miasta odbywać się będzie poprzez istniejący układ sieci w ulicach: Stary Rynek, Studziennej, Garbary, Bednarskiej, Rybackiej, Mostowej, Rzeźnickiej;
 - b) wykorzystanie kanalizacji sanitarnej istniejącej w ulicy Rzeźnickiej wymaga przebudowy kolidującego kanału ciepłowniczego;
 - c) włączenie kanału sieci kanalizacyjnej Starego Miasta do sieci ogólnomiejskiej odbywać się będzie poprzez połączenie kanału biegnącego w ulicy Stary Rynek z kolektorem sanitarnym w ulicy Robotniczej, przy czym docelowe rozwiązanie zawierać będzie branżowe rozwiązanie koncepcyjne;
 - d) istniejące sieci w oparciu o wnioski wynikające z koncepcji branżowej podlegać będą ewentualnej modernizacji (ulica Wodna);

- e) projektowanie i wykonawstwo sieci rozdzielczych i przyłączy winno gwarantować szczególnie wysoką jakość prac i sprawność urządzeń;
 - f) pokrywy studzienek należy wykonać według indywidualnego projektu;
 - g) ustala się możliwość dokonywania odstępstw od zachowania normatywnych odległości sieci kanalizacji sanitarnej w stosunku do sieci innych branż ze względu na szczególne ograniczenia lokalizacyjne oraz wykorzystanie istniejących sieci uzbrojenia podziemnego.
8. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się :
- a) odbiór wód opadowych z obszaru Starego Miasta zapewniają istniejące sieci kanalizacji deszczowej w ulicach : Mostowej, Rybackiej, Bednarskiej, Garbary, Studziennej, Stary Rynek, Świętego Ducha;
 - b) istniejące sieci, w oparciu o wnioski wynikające z koncepcji branżowej, podlegać będą ewentualnej modernizacji lub wymianie na nowe (ulice: Wodna, Przymurze, Kumieli, Rzeźnicka);
 - c) projektowanie i wykonawstwo sieci rozdzielczych i przyłączy winno gwarantować szczególnie wysoką jakość prac i sprawność urządzeń;
 - d) pokrywy studzienek należy wykonać według indywidualnego projektu;
 - e) ustala się możliwość dokonywania odstępstw od zachowania normatywnych odległości sieci kanalizacji deszczowej w stosunku do sieci innych branż ze względu na szczególne ograniczenia lokalizacyjne oraz wykorzystanie istniejących sieci uzbrojenia podziemnego.
9. W zakresie gazyfikacji Starego Miasta ustala się :
- a) dostawa gazu dla potrzeb komunalno – bytowych oraz grzewczych wynikających z założeń planu miejscowego odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejącej oraz projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia;
 - b) źródłem dostawy gazu będą istniejące stacje redukcyjno – pomiarowe II⁰ zlokalizowane przy ulicy Czerniakowskiej i Kupieckiej;
 - c) podstawą zapewnienia dostawy gazu oraz wydania warunków technicznych i jego podłączenia będzie koncepcja programowa gazyfikacji Starego Miasta zatwierdzona POZG Gdańsk;
 - d) projektowanie i wykonawstwo sieci rozdzielczych i przyłączy winno gwarantować szczególnie wysoką jakość prac i sprawność urządzeń;
 - e) zaleca się zastosowanie widocznych elementów infrastruktury (pokrywy zasuw, skrzynki mieszczące kurki) o szczególnie wysokiej estetyce.
10. W zakresie branży ciepłowniczej ustala się :
- a) główne arterie ciepłownicze docelowo stanowiąc będą magistrale w ulicach : Stary Rynek i Mostowej, przy czym należy zapewnić ich modernizację i wymianę na sieci preizolowane wraz z instalacją istniejących żelbetowych komór;
 - b) projektowanie i realizację sieci w ulicach pozostałych należy zapewnić poprzez adaptację układów istniejących oraz wybudowanie nowych ciepłociągów preizolowanych zgodnie z branżowym opracowaniem koncepcyjnym;
 - c) ustala się możliwość dokonywania odstępstw od zachowania normatywnych odległości sieci ciepłowniczych w stosunku do innych

- branż ze względu na szczególne ograniczenia lokalizacyjne oraz wykorzystanie istniejących sieci uzbrojenia podziemnego;
- d) istniejący w ulicy Rzeźnickiej, wybudowany ponad kanalizacją sanitarną kanał ciepłowniczy, zostanie przebudowany i zmieniony na sieć preizolowaną;
 - e) projektowanie i wykonawstwo sieci rozdzielczych i przyłączy winno gwarantować szczególnie wysoką jakość i sprawność urządzeń.
11. W zakresie branży telekomunikacyjnej ustala się:
- a) obszar Starego Miasta obsługiwany jest CA „Śródmieście” poprzez trzy szafki pomiarowe, przy czym zrealizowany dotychczas zakres sieci magistralnej i rozdzielczej zabezpiecza obecne potrzeby z niewielką rezerwą;
 - b) dla zabezpieczenia potrzeb w zakresie obsługi telekomunikacyjnej wynikającej z planu miejscowego należy zapewnić rozbudowę CA „Śródmieście” oraz rozbudowanie sieci magistralnej i rozdzielczej w oparciu o wnioski wynikające z koncepcji branżowej;
 - c) rozbudowa kanalizacji oprócz potrzeb docelowych abonentów telekomunikacji w zakresie ilości otworów winna uwzględniać jeden otwór dla telewizji kablowej;
 - d) pokrywy studzienek należy wykonać według indywidualnego projektu.

§24

Stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pobieranej na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§25

Uchyla się ustalenia Uchwały nr XXVI/137/88 Miejskiej Rady Narodowej w Elblągu z dnia 13 czerwca 1988 roku w sprawie miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Elbląga w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały.

§26

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Sławomir W. Malinowski

