

**UCHWAŁA NR XXVII / 679 / 2005  
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU  
z dnia 29 grudnia 2005 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru  
Nowego Miasta.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz.U. z 2005 r Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441)

**Rada Miejska w Elblągu**

**po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Elbląga, przyjętego uchwałą nr XIX/311/96 Rady Miejskiej z dnia 29 sierpnia 1996r., postanawia co następuje:**

**§ 1**

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Nowego Miasta w Elblągu, obejmujący obszar zawarty między ulicami: Tysiąclecia, Rycerską, Pocztową, Armii Krajowej i 12-go Lutego, Hetmańską.
2. Ustalenia planu zawarte są w niniejszej uchwale oraz w załączniku graficznym Nr 1 – rysunku planu w skali 1:1000, obowiązującym w zakresie określonym w uchwale.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały określa rysunek planu.
4. Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasadach ich finansowania stanowią załącznik Nr 2 i Nr 3 do uchwały.

**§ 2**

1. Ustala się następujące nadrzędne cele polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu:

- a) utworzenie zwartej i jednolitej funkcjonalnie tkanki miejskiej tworzącej część dzielnicy centralnej miasta;
- b) zagospodarowanie terenów publicznych;
- c) zachowanie wartości kulturowych zabudowy i zagospodarowania;
- d) poprawa ładu i estetyki przestrzeni.

2. Ustala się następujące zadania polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu:

- a) dostosowanie wnętrza kwartałów zabudowy do obsługi funkcji ogólnomiejskich;
- b) utworzenie miejskich ciągów komunikacyjnych zawartych w ulicach 1 Maja oraz Giermków, łączących teren Centrum – Wschód z terenem Starego Miasta;
- c) przebudowa ciągów komunikacyjnych: ul. Pocztowej, ul. Rycerskiej, ul. Armii Krajowej, ul. Tysiąclecia;
- d) restytucja zagospodarowania miejskiego parku Planty;
- e) lokalizacja jednolitego pasa zieleni ciągnącego się wzdłuż ulicy Pocztowej – Rycerskiej oraz Tysiąclecia, którego zasady zagospodarowania określają ustalenia szczegółowe;
- f) intensyfikacja zabudowy;
- g) reaktywizacja przestrzeni publicznych.

### § 3

1. W planie określono:

- a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- f) sposoby kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy oraz gabaryty obiektów;
- g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- i) zasady modernizacji systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

2. Stwierdza się, że na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują zagadnienia:

- a) ochrony terenów górniczych, także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - b) scalania i podziału nieruchomości;
  - c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów.
- W planie nie zawarto ustaleń odnoszących się do tych zagadnień.

#### § 4

Ilekróć w niniejszej uchwale mowa jest o:

- a) **uchwale, planie, rysunku planu** bez dodatkowych określeń – rozumie się przez to odpowiednio: niniejszą uchwałę, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą oraz rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- b) **linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, która reguluje usytuowanie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających, przy czym **obowiązująca linia zabudowy** wyznacza położenie ściany frontowej budynku, zaś **nieprzekraczalna linia zabudowy** ogranicza teren, na którym zabudowa kubaturowa może być lokalizowana;
- c) **intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni terenu do ogólnej powierzchni wszystkich zlokalizowanych na tym terenie budynków; mierzymy ją wskaźnikiem intensywności zabudowy netto  $J_n$ , który uzyskujemy dzieląc powierzchnię terenu przez łączną powierzchnię wszystkich budynków, równą powierzchni zabudowy pomnożoną przez liczbę kondygnacji użytkowych poszczególnych budynków;
- d) **akcencie architektonicznym** – rozumie się przez to wyróżniający się architektonicznie obiekt lub element obiektu;
- e) **eksponowanym obiekcie** lub **ciągu zabudowy** – rozumie się przez to obiekt lub ciąg zabudowy, których skala oraz charakter architektoniczny, a także lokalizacja ma szczególne znaczenie dla wizerunku miasta,
- f) **strefa parteru** – rozumie się przez to fragment fasady budynku obejmujący wysokość przyziemnej kondygnacji budynku liczonej do wysokości 80 cm. ponad górną krawędź witryny okna na parterze.
- g) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to powierzchnię gleby po wyłączeniu powierzchni zabudowanej budynkami i urządzeniami oraz placów i dojazdów o nawierzchni betonowej, asfaltowej lub innej nieprzepuszczalnej dla wód opadowych

#### USTALENIA OGÓLNE

#### § 5

1. Granice terenów o różnych kategoriach przeznaczenia stanowią linie rozgraniczające o przebiegu określonym w rysunku planu.

2. Wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny posiadają oznaczenie numerem porządkowym oraz symbolem literowym, oznaczającym kategorię przeznaczenia.
3. Linia rozgraniczająca stanowi nieprzekraczalną granicę dla zabudowy lokalizowanej na ograniczonym przez nie terenie, zarówno na poziomie parteru jak i wyższych kondygnacji.

## § 6

1. Dla całego terenu objętego ustaleniami planu ustala się **strefę ochrony dóbr kultury**.
2. Na zasadach określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami objęte są ochroną obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - budynek przy ulicy 1 Maja 13 – nr rejestru 282/93, wpis z dnia 28.06.1993 r.,
  - budynek przy ulicy 1 Maja 16 – nr rejestru 203/91, wpis z dnia 09.12.1991 r.,
  - budynek przy ulicy 1 Maja 35 – nr rejestru 397/94, wpis z dnia 26.09.1994 r.,
  - budynek przy ulicy Krótkiej 5 – nr rejestru 516/96, wpis z dnia 25.09.1996 r.;
3. Obejmuje się ochroną:
  - ciąg zabudowy o numerach nieparzystych 1÷11, oraz budynki nr 2 i nr 14 przy ul. 1Maja,
  - budynek nr 5 przy ul. Giermków,
  - budynek szaletu publicznego przy ul. Rycerskiej.
4. Ochrona, o której mowa w ust. 3, polega na:
  - a) zachowaniu gabarytów budynku, kompozycji ściany frontowej i kształtu dachu;
  - b) zachowaniu charakterystycznych elementów wystroju budynku;
  - c) stosowaniu powyższych zasad do nowej zabudowy realizowanej w sąsiedztwie chronionej, a także przy wymianie zabudowy zdekapitalizowanej.
5. Obejmuje się ochroną:
  - fontannę na pl. Słowiańskim,
  - pomnik „Ofiar Grudnia 1970” na pl. Solidarności.
6. Ochrona, o której mowa w pkt.5 polega na zachowaniu formy i ekspozycji obiektów.
7. Wyznacza się strefę ścisłego nadzoru konserwatorskiego na obszarze określonym w rysunku planu, na terenie oznaczonym 24.MU i 30.MW.

Wykonywanie wszelkich robót ziemnych na obszarze tej strefy wymaga zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
8. Wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej na obszarze określonym w rysunku planu, na terenie oznaczonym 17.UO i 42.KDD.

Wszelkie roboty ziemne na obszarze tej strefy podlegają opiniowaniu służb archeologicznych.

9. Określone w rysunku planu eksponowane obiekty lub ciągi zabudowy, mające szczególne znaczenie dla wizerunku miasta, powinny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym wszystkich elementów tworzących wystrój zewnętrzny budynków, a wszelkie uzupełnienia i przekształcenia zabudowy nie mogą wprowadzać do nich dysonansu stylistycznego.
10. Na zasadach określonych w przepisach o ochronie przyrody objęte są ochroną prawną pomniki przyrody:
  - na podstawie Zarządzenia Nr 21/88 Wojewody elbląskiego z dnia 02.09.1988 – dąb szypułkowy, *Quercus robur* - nr rejestru 21/88;
  - na podstawie Zarządzenia 21/88 Wojewody Elbląskiego dnia 02.09.1988 – kasztanowiec zwyczajny, *Aesculus hippocastanum* – nr rejestru 64/88;
11. Obejmuje się ochroną:
  - drzewostan na terenach zieleni publicznej,
  - poza terenami publicznymi drzewa o obwodzie w pierśnicy 1,0 m. i większej; bez względu na gatunek.
12. Ochrona, o której mowa w ust. 9, polega na:
  - a) zakazie wszelkich działań, nie związanych z rewaloryzacją lub pielęgnacją zieleni, powodujących uszkodzenie pnia, korony oraz systemu korzeniowego drzew;
  - b) wykluczeniu wszelkiej zabudowy kubaturowej na terenie znajdującym się w obrysie korony oraz pokrywania powierzchni gruntu nawierzchniami betonowymi, asfaltowymi oraz innymi nieprzepuszczalnymi dla wód opadowych w promieniu 2 m. od pnia.
13. Wyznacza się strefę ochrony ekspozycji na obszarze określonym w rysunku planu, na terenie 1.ZP1. Obszar ten jest wyłączony spod wszelkiej zabudowy kubaturowej, dopuszczalna forma zagospodarowania to obiekty małej architektury oraz zieleń niska.
14. Wszelkie urządzenia bądź tablice reklamowe na obiektach budowlanych powinny stanowić formę drugoplanową, podporządkowaną zasadom, które dyktuje forma, charakter, wystrój architektoniczny i kompozycja elewacji obiektu.

Ustala się następujące zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych:

- formy reklamowe można lokalizować w **strefie parteru budynku**,
- dopuszcza się lokalizowanie form reklamowych powyżej strefy parteru w narożnikach budynków przy zachowaniu maksymalnej szerokości reklamy w poziomie 80cm. oraz sytuowaniu jej pod kątem 90 stopni do płaszczyzny elewacji budynku,
- reklama nie może dominować nad formą architektoniczną obiektu, na którym jest umieszczona,
- zabrania się lokalizowania reklam wolnostojących na całym obszarze objętym ustaleniami planu.

## § 7

1. Ze względu na intensywność zabudowy i udział powierzchni usług w powierzchni ogólnej budynków wyróżnia się trzy strefy zabudowy:
  - a) strefa zabudowy usługowej i mieszkalno-usługowej z udziałem powierzchni usługowej powyżej 30% i wskaźnikiem intensywności zabudowy netto  $I_n =$  powyżej 2,0 – są to tereny w sąsiedztwie ul. 1 Maja i pl. Słowiańskiego, oznaczone numerami: 2, 4, 5, 7, 11, 12, 13, 14, i 16;
  - b) strefa zabudowy mieszkalno-usługowej z udziałem powierzchni usługowej 10÷30% i wskaźnikiem intensywności zabudowy netto  $I_n = 1,2÷2,0$  – są to tereny w sąsiedztwie ul. Giernków i przy ul. Hetmańskiej, oznaczone numerami: 21, 23, 24, 25, 26;
  - c) strefa zabudowy mieszkaniowej z udziałem powierzchni usługowej poniżej 10% i wskaźnikiem intensywności zabudowy netto  $I_n = 0,7÷1,5$  – są to tereny w południowej części obszaru objętego planem, oznaczone numerami: 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, i 35.
2. Obiekty i funkcje usługowe mogą być realizowane:
  - na terenach usług, oznaczonych symbolem „U”,
  - na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczonych symbolem „MU”, i na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolem „MW”, w dolnych kondygnacjach budynków.
3. Poza powyższym strefowaniem mieszczą się urządzenia oświaty i wychowania, oznaczone symbolem „UO”, zlokalizowane na terenach oznaczonych numerami 17, 20 i 28. Intensywność zabudowy tych terenów nie może przekraczać wskaźnika  $I_n = 0,5$ .
4. Wyklucza się lokalizację na całym terenie objętym ustaleniami planu obiektów usługowych tymczasowych, kiosków, budek i straganów za wyjątkiem wyznaczonych lokalizacji ogródków letnich.

## § 8

1. Przekształcenie lokali mieszkalnych w usługowe może się odbywać z zachowaniem następujących zasad:
  - a) przekształceniu mogą ulegać budynki mieszkalne, przy czym powyżej pierwszej kondygnacji mogą być zlokalizowane tylko funkcje administracyjno-biurowe, zaś funkcje usługowe z zakresu handlu, gastronomii i usług bytowych tylko w przypadku, gdy zlokalizowane zostaną na parterze i piętrze łącznie, pod warunkiem wykonania niezależnej komunikacji wewnętrznej między obu kondygnacjami w obrębie kubatury budynku,
  - b) przekształcenie nie może pogarszać warunków użytkowych pozostałych lokali mieszkalnych, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
  - c) zaopatrzenie funkcji usługowych winno się odbywać niezależnie od istniejącej komunikacji wewnętrznej użytkowanej przez mieszkańców budynku.
2. Związane z przekształceniem zmiany w wyglądzie budynków winny spełniać następujące warunki:

- a) parterowe dobudowy do ścian frontowych budynków mieszczące przedsionki wejściowe, wiatrołapy i witryny nie mogą wystawać więcej niż 2,0 m. przed lico budynku,
- b) przedproża, tarasy, schody i pochylnie oraz inne elementy nie mogą przekraczać określonej w planie linii rozgraniczającej, a poziom posadzki nie może sięgać ponad poziom podłogi parteru budynków.

## § 9

1. Stosownie do przepisów ustawy – Prawo ochrony środowiska, w celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu wskazuje się przeznaczenie terenów:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową - tereny oznaczone symbolami kategorii przeznaczenia **MW i MU**;
  - b) pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży – tereny oznaczone symbolami: **17.UO, 20.UO i 28.UO**.
2. Jako przestrzeń publiczną określa się następujące tereny:
  - ulice w wyznaczonych liniach rozgraniczających: 36.KDG, 37.KDL, 38.KDD, 39.KDD, 40.KDD, 41.KDD, 42.KDD, 43.KDD,
  - place komunikacyjne i tereny komunikacji pieszej: 3.KP1, 8.KDX, 9.KDX, 15.KDX,
  - tereny zieleni publicznej: 1.ZP1, 6.ZP2, 10.ZP2, 18.ZP2, 22.ZP2.

## § 10

1. Ustala się obowiązek włączenia urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej do działających w mieście systemów.
2. Jako zasadę przyjmuje się adaptację istniejącego układu sieci i lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, dopuszczając w tym zakresie modernizację i niezbędne uzupełnienie.

### Ustalenia szczegółowe

## § 11

Dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów ustala się:

1. Teren **1.ZP1** – park miejski „Planty”:
  - a) przeznaczenie terenu: zieleń publiczna o charakterze parkowym;
  - b) zasady zagospodarowania:
    - w zagospodarowaniu terenu przewiduje się obiekty małej architektury, których lokalizacja powinna podkreślać układ kompozycyjny parku, służące do wypoczynku i rekreacji,
    - obiekty małej architektury powinny swym charakterem nawiązywać do charakteru krajobrazu parku oraz jego historycznej kompozycji,

- zaleca stosowanie materiałów ażurowych przy realizacji alejek i ciągów spacerowych, nie zakłócających obiegu wód opadowych,
- w rysunku planu określono oś widokową będącą zarazem osią kompozycyjną, wyznaczającą kierunek układu kompozycyjnego parku, oraz przebieg głównych ciągów pieszych i lokalizację punktu widokowego,

c) zasady ochrony:

- na zasadach określonych w przepisach o ochronie przyrody objęty jest ochroną prawną pomnik przyrody:  
kasztanowiec zwyczajny, *Aesculus hippocastanum* – Zarządzenia Nr 21/88 Wojewody elbląskiego z dnia 02.09.1988, nr rejestru 64/88;
- obejmuje się ochroną cały drzewostan terenu parku na zasadach określonych w § 6.12. uchwały,
- obejmuje się ochroną formy przestrzenne zlokalizowane na terenie parku,
- wyznacza się strefę ochrony ekspozycji na obszarze określonym w rysunku planu dla budynku przy ul. Krótkiej 5 oraz nowej zabudowy w jej sąsiedztwie.

2. Teren **2.U**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia należy zrealizować obiekt usługowy mieszczący centrum usługowe z wielopoziomym parkingiem;
- c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - ustala się obowiązującą linię zabudowy o przebiegu określonym w rysunku planu,
  - wysokość obiektu ustala się na IV kondygnacje t.j. około 16 m.,
  - kompozycję fasad obiektu należy powiązać z podziałami występującymi w fasadzie budynku przy ul. Krótkiej 5,
  - w lokalizacji określonej w rysunku planu należy przeprowadzić w poziomie terenu ciąg pieszy o minimalnej szerokości 6,0 m.,
  - wjazd zaopatrzeniowy od ul. Krótkiej,
  - ze względu na eksponowaną lokalizację wymagany jest wysoki poziom wszystkich elementów tworzących wystrój zewnętrzny obiektu.
- d) zasady ochrony: zgodnie z warunkami określonymi w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami objęty ochroną prawną jest budynek przy ul. Krótkiej 5, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 516/95 decyzją wojewody elbląskiego z dnia 25 września 1996 r.;
- e) zasady parkowania: w ramach nowego obiektu należy zlokalizować, w części określonej w rysunku planu, około 200 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w wielopoziomym parkingu, wjazd od ul. Krótkiej.

3. Teren **3.KP1** – pl. Słowiański (część północna):

- a) przeznaczenie terenu: plac publiczny - parking;
- b) zasady zagospodarowania:



- lokalizacja ok. 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- wolne przestrzenie zagospodarować zielenią i nawierzchniami chodnikowymi.

#### 4. Teren **4.MU**:

- przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;
- w ramach określonego przeznaczenia może się odbywać:
  - przebudowa istniejących budynków, w tym nadbudowa i zmiana kształtu i pokrycia dachu, w zakresie ograniczonym poniżej;
- zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - wszelkie przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy mogą się odbywać tylko w granicach wyznaczonych przez aktualne obrysy budynków,
  - przekształcanie lokali mieszkalnych w usługowe może się odbywać tylko na warunkach określonych w § 8.1.,
  - przy przebudowie i rozbudowie formę zewnętrzną budynków należy nawiązać do formy i detali zlokalizowanych w kwartale budynków objętych ochroną konserwatorską,
  - w przypadku nadbudowy budynków i zmiany kształtu dachu, należy stosować pokrycie dachówką ceramiczną,
  - budowa garaży może się odbywać wyłącznie w formie podziemnego garażu zbiorowego, zlokalizowanego wewnątrz kwartału zabudowy, z zagospodarowaniem pokrycia garażu zielenią,
  - wjazd na teren kwartału z ul. Krótkiej (38.KDD),
  - uzupełnienie pierzei zabudowy od ul. Krótkiej,
  - ze względu na eksponowaną lokalizację wymagany jest wysoki poziom wszystkich elementów tworzących wystrój zewnętrzny budynków.
- zasady ochrony:
  - zgodnie z warunkami określonymi w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami objęty ochroną konserwatorską jest budynek przy ul. 1 Maja 13, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 282/93 decyzją wojewody elbląskiego z dnia 28 czerwca 1993 r.,
  - obejmuje się ochroną na zasadach określonych w § 6.4. budynki zlokalizowane przy ul. 1 Maja 1, 3, 5, 7, 9 i 11.
- lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV określa rysunek planu.

#### 5. Teren **5.U**:

- przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- w ramach określonego przeznaczenia może się odbywać przekształcanie funkcji istniejącego budynku bez zmiany jego obrysu i gabarytów wysokościowych,
- przy modernizacji obiektu wymienić pokrycie dachu na dachówkę ceramiczną.

6. Teren **6.ZP2**: (Skwer Mariana Sawicza)
  - a) przeznaczenie terenu: zielen publiczna o charakterze skweru;
  - b) zasady zagospodarowania:
    - zagospodarowanie oprzeć na osi kompozycyjnej wyznaczonej w rysunku planu,
    - w zagospodarowaniu zastosować następujące elementy: fontanna, mała architektura parkowa, zielen wysoka i niska, kwietniki, nawierzchnie płytkowane,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%.
7. Teren **7.MU**:
  - a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;
  - b) w ramach określonego przeznaczenia może się odbywać:
    - przebudowa istniejących budynków, w tym nadbudowa i zmiana kształtu i pokrycia dachu, w zakresie ograniczonym poniżej,
    - wprowadzenie nowej zabudowy mieszkalno-usługowej,
  - c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - wszelkie przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy mogą się odbywać tylko w granicach wyznaczonych przez aktualne obrysy rzutu budynków,
    - przekształcanie lokali mieszkalnych w usługowe może się odbywać tylko na warunkach określonych w § 8.1.,
    - przy przebudowie i rozbudowie należy zachować cechy stylowe istniejącej zabudowy, nie przekraczając gabarytu wysokościowego wyznaczonego przez kalenice budynku objętego ochroną konserwatorską (ul. 1 Maja 35), oraz pokrycie dachówką ceramiczną,
    - nowa zabudowa może być realizowana od strony parku „Planty”, z zachowaniem: określonej w rysunku planu obowiązującej linii zabudowy, gabarytu wysokościowego 3 kondygnacji, formy dach dwuspadowego z pokryciem ceramicznym,
    - określa się wymóg zapewnienia w nowej zabudowie odtworzenia pomieszczeń garażowych w piwnicznej części budynku,
    - wjazd na teren kwartału z ul. 12 Lutego i na warunkach określonych poniżej (pkt 8) od ul. Gołębiej.
  - d) zasady ochrony: zgodnie z warunkami określonymi w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami objęty ochroną prawną jest budynek przy ul. 1 Maja 35, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 397/94 decyzją wojewody elbląskiego z dnia 26 września 1994 r.
8. Teren **8.KDX**:
  - a) przeznaczenie terenu: tereny komunikacyjne – główny ciąg komunikacji pieszej;
  - b) zasady zagospodarowania:

- podstawowy element zagospodarowania stanowią dwa ciągi piesze o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m. każdy, zlokalizowane przy północnej i południowej granicy terenu (wzdłuż pierzei zabudowy – przejście arkadowe w budynku ul. 1 Maja 2),
- na odcinku od ul. Chmurnej do ul. Gołębiej oraz w ulicach Szpitalnej, Z.Godlewskiego i Gołębiej, dopuszcza się ruch kołowy w ograniczonym zakresie: dojazdy dla zamieszkałych i zaopatrzenia oraz pojazdów uprzywilejowanych; jezdnia na tym odcinku ulicy winna odpowiadać parametrom przewidzianym dla ulicy klasy „D” (dojazdowej),
- do czasu przebudowy układu linii tramwajowych zachowuje się dwutorową linię tramwajową na wydzielonym torowisku,
- zagospodarowanie terenów nie zajętych na komunikację jak terenów zieleni, z zastosowaniem drzew i krzewów ozdobnych i kwietników oraz małej architektury parkowej,
- nie dopuszcza się ustawiania wolnostojących form reklamowych.

9. Teren **9.KDX** – pl. Słowiański (cz. południowa):

a) przeznaczenie terenu: plac publiczny;

b) zasady zagospodarowania:

- w zagospodarowaniu zastosować następujące elementy: nawierzchnie dla ruchu pieszego, mała architektura parkowa, zieleń wysoka i niska, kwietniki,
- centralny element założenia placu stanowi fontanna, objęta ochroną konserwatorską dóbr kultury,
- wykluczony ruch i parkowanie pojazdów,
- dopuszcza się sezonowe zagospodarowanie w postaci ogródków gastronomicznych.

10. Teren **10.ZP2**:

a) przeznaczenie terenu: zieleń publiczna o charakterze skweru;

b) zasady zagospodarowania:

- zagospodarowanie zielenią niską i wysoką,
- dopuszcza się przeprowadzenie dojazdu do hotelu (teren 12.U).

11. Teren **11.MU**:

a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;

b) zasady zagospodarowania:

- przekształcanie lokali mieszkalnych w usługowe może się odbywać tylko na warunkach określonych w § 8.1.,
- zmiany funkcjonalne i przebudowy mogą się odbywać tylko w zakresie istniejącej aktualnie kubatury budynków,
- w przyziemiu budynku ul. 1 Maja 2 należy utworzyć przejście arkadowe dla ciągu pieszego zlokalizowanego wzdłuż południowej granicy terenu 8.KDX (ul. 1 Maja),

- ze względu na eksponowane położenie zachodniej i północnej fasady zabudowy wymagany jest wysoki poziom wszystkich tworzących je elementów.
- c) zasady ochrony: obejmuje się ochroną konserwatorską na zasadach określonych w § 6.4. budynek zlokalizowany przy ul. 1 Maja 2.
12. Teren **12.U**:
- a) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
  - b) zasady zagospodarowania:
    - zmiany w zakresie przebudowy mogą się odbywać tylko w kubaturze budynku,
    - ze względu na eksponowaną lokalizację wymagany jest wysoki poziom wszystkich elementów tworzących wystrój zewnętrzny budynku.
13. Teren **13.MU**:
- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;
  - b) zasady zagospodarowania:
    - przekształcanie lokali mieszkalnych w usługowe może się odbywać tylko na warunkach określonych w § 8.1,
    - zmiany funkcjonalne i przebudowy mogą się odbywać tylko w zakresie istniejącej kubatury budynków,
    - ze względu na eksponowane położenie północnej fasady budynku wymagany jest wysoki poziom wszystkich tworzących ją elementów.
14. Teren **14.MU**:
- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;
  - b) zasady zabudowy i zagospodarowania:
    - przekształcanie lokali mieszkalnych w usługowe może się odbywać tylko na warunkach określonych w § 8.1.,
    - zmiany funkcjonalne i przebudowy mogą się odbywać tylko w zakresie istniejącej kubatury budynków,
    - ze względu na eksponowane położenie północnej i wschodniej fasady zabudowy wymagany jest wysoki poziom wszystkich tworzących je elementów.
  - c) zasady ochrony:
    - zgodnie z warunkami określonymi w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami objęty jest ochroną konserwatorską budynek przy ul. 1 Maja 16, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 209/91 decyzją wojewody elbląskiego z dnia 9 grudnia 1991 r.,
    - obejmuje się ochroną na zasadach określonych w § 6.4. budynek zlokalizowany przy ul. 1 Maja 14.
15. Teren **15.KDX** – plac Solidarności:
- a) przeznaczenie terenu: plac publiczny;

b) zasady zagospodarowania terenu:

- rozplanowanie placu należy oprzeć na określonej w rysunku planu osi kompozycyjnej, ze szczególnym wyeksponowaniem pomnika „Ofiar Grudnia 1970”,
- w zagospodarowaniu placu zastosować następujące elementy: nawierzchnie płytowe, zieleń ozdobną, mała architektura,
- ze względu na wartości kulturowo-historyczne pomnika zagospodarowanie placu winno posiadać wysoki poziom rozwiązań z użyciem wysokiej klasy materiałów,
- wprowadza się zakaz ruchu pojazdów i parkowania.

c) zasady ochrony: obejmuje się ochroną konserwatorską dóbr kultury pomnik „Ofiar Grudnia 1970”.

16. Teren **16.MU**:

a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;

b) w ramach określonego przeznaczenia może się odbywać:

- przebudowa istniejącej zabudowy, w tym nadbudowa, zmiana kształtu i pokrycia dachu,

c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wyznacza się linię zabudowy o przebiegu określonym w rysunku planu,
- w obszarze ograniczonym wyznaczoną linią zabudowy wszelkie przebudowy i rozbudowy mogą się odbywać tylko w granicach wyznaczonych przez aktualne obrysy rzutu budynków,
- przekształcanie lokali mieszkalnych w usługowe może się odbywać tylko na warunkach określonych w § 8.1.,
- w obszarze ograniczonym obowiązującą linią zabudowy i linią rozgraniczającą od strony ul. 1 Maja mogą być realizowane przedsionki wejściowe i witryny oraz schody, pochylnie, tarasy i przedproża na warunkach określonych w § 8.2.,
- przy nadbudowie i przebudowie najwyższej kondygnacji należy zastosować dach dwuspadowy z pokryciem ceramicznym,
- wjazd na teren z dróg wewnętrznych w terenie 21.MU,
- ze względu na eksponowane położenie wymagany jest wysoki poziom wszystkich elementów tworzących wystrój zewnętrzny budynków.

17. Teren **17.UO**:

a) przeznaczenie terenu: tereny oświaty i wychowania – szkoła oraz inne nieuciążliwe usługi publiczne z dużym udziałem zieleni;

b) zasady zabudowy i zagospodarowania:

- w ramach określonego przeznaczenia może się odbywać rozbudowa istniejącego obiektu oraz budowa nowych obiektów i urządzeń,
- obowiązuje określona w rysunku planu obowiązująca linia zabudowy, przed którą, w granicach określonych liniami rozgraniczającymi realizowa-

- ne mogą być takie elementy jak: schody, podjazd, przedsionek, zadaszewanie, w zakresie nieprzekraczającym wysokości pierwszej kondygnacji,
- w części boiska określonej w rysunku planu lokalizuje się podziemny parking dla samochodów osobowych, o pojemności ok. 100 miejsc postojowych, z wjazdem z ul. Chmurnej; przekrycie garażu zagospodarowane urządzeniami boiskowymi,
  - udział powierzchni biologicznie czynnych nie mniejszy niż 50%,
  - ze względu na eksponowane położenie frontowej fasady budynku wymagany jest wysoki poziom wszystkich tworzących ją elementów.
- c) zasady ochrony: w granicach określonych w rysunku planu wyznacza się obszar ochrony konserwatorskiej: strefa obserwacji archeologicznej, na której obszarze wszelkie roboty ziemne podlegają opiniowaniu służb archeologicznych;
- d) uwarunkowanie czasowe: objęcie zagospodarowaniem określonym dla terenu 17.UO fragmentu zajmowanego aktualnie przez obiekt podstacji elektroenergetycznej trakcji tramwajowej, usytuowany przy ul. Szpitalnej 8, może nastąpić po zmianie lokalizacji.
18. Teren **18.ZP2** – skwer Waldemara Rebinina:
- a) przeznaczenie terenu: zieleń publiczna o charakterze skweru;
  - b) zasady zagospodarowania terenu:
    - w zagospodarowaniu zastosować następujące elementy: zieleń wysoka i niska, kwietniki, mała architektura parkowa, nawierzchnie płytowe, oświetlenie,
    - wprowadza się zakaz wjazdu pojazdów i parkowania.
19. Teren **19.MU**:
- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;
  - b) w ramach określonego przeznaczenia może się odbywać:
    - przekształcanie funkcji istniejącej zabudowy,
    - przebudowa istniejącej zabudowy.
  - c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - wyznacza się linię zabudowy o przebiegu określonym w rysunku planu;
    - w obszarze ograniczonym wyznaczoną linią zabudowy przekształcenia i przebudowy istniejącej zabudowy mogą się odbywać tylko w granicach wyznaczonych przez aktualne obrysy rzutu budynków,
    - przekształcanie lokali mieszkalnych w usługowe może się odbywać tylko na warunkach określonych w § 8.1.,
    - w obszarze ograniczonym wyznaczoną linią zabudowy i linią rozgraniczającą od strony ul. Giermków mogą być realizowane przedsionki wejściowe i witryny oraz schody, pochylnie, tarasy i przedproża na warunkach określonych w § 8.2.,
    - wjazd na teren z ul. Giermków i ul. Chmurnej,

- ze względu na eksponowane położenie wymagany jest wysoki poziom wszystkich elementów tworzących wystrój zewnętrzny budynków,
- zachować formę dachów oraz pokrycie ceramiczne.

20. Teren **20.UO**:

- a) przeznaczenie terenu: tereny oświaty i wychowania – przedszkole oraz inne nieuciążliwe usługi publiczne z dużym udziałem zieleni;
- b) zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - dopuszcza się przebudowę i zmianę zagospodarowania w zakresie ustalonego przeznaczenia,
  - udział powierzchni biologicznie czynnych nie mniejszy niż 50%.

21. Teren **21.MU**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;
- b) w ramach określonego przeznaczenia może się odbywać:
  - przekształcanie funkcji istniejącej zabudowy,
  - przebudowa istniejącej zabudowy,
  - budowa garaży tylko w formie zespołu garaży podziemnych.
- c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - wyznacza się linię zabudowy o przebiegu określonym w rysunku planu,
  - w obszarze ograniczonym wyznaczoną linią zabudowy przekształcenia i przebudowy istniejącej zabudowy mogą się odbywać tylko w granicach wyznaczonych przez aktualne obrysy rzutu budynków,
  - przekształcanie lokali mieszkalnych w usługowe może się odbywać tylko na warunkach określonych w § 8.1.,
  - w obszarze ograniczonym wyznaczoną linią zabudowy i linią rozgraniczającą od strony ul. Giermków mogą być realizowane przedsionki wejściowe i witryny oraz schody, pochylnie, tarasy i przedproża na warunkach określonych w § 8.2.,
  - budowa garaży może się odbywać w formie podziemnego garażu zbiorowego o pojemności ok. 70 stanowisk postojowych; w lokalizacji określonej w rysunku planu, z zagospodarowaniem przekrycia garażu zielenią,
  - wjazd na teren z ul. Giermków,
  - ze względu na eksponowane położenie wymagany jest wysoki poziom wszystkich elementów tworzących wystrój zewnętrzny budynków.

22. Teren **22.ZP2** – plac Wolności

- a) przeznaczenie terenu: zieleń publiczna o charakterze skweru;
- b) zasady zagospodarowania:
  - w zagospodarowaniu zastosować następujące elementy: zieleń wysoka i niska, kwietniki, mała architektura parkowa, nawierzchnie płytowe żwirowe, oświetlenie,

- wprowadza się zakaz wjazdu pojazdów i parkowania.
- c) zasady ochrony:
  - obejmuje się ochroną na zasadach określonych w § 6.4. budynek szkieletu zlokalizowany przy ul. Rycerskiej,
  - obejmuje się ochroną starodrzew na terenie skweru na zasadach określonych w § 6.12.

23. Teren **23.MU**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;
- b) w ramach określonego przeznaczenia może się odbywać:
  - przekształcanie funkcji istniejącej zabudowy,
  - realizacja nowej zabudowy,
  - przebudowa istniejącej zabudowy,
- c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - wyznacza się linię zabudowy o przebiegu określonym w rysunku planu;
  - w obszarze ograniczonym wyznaczoną linią zabudowy przekształcenia i przebudowy istniejącej zabudowy mogą się odbywać tylko w granicach wyznaczonych przez aktualne obrysy rzutu budynków,
  - przekształcanie lokali mieszkalnych w usługowe może się odbywać tylko na warunkach określonych w § 8.1.,
  - nowa zabudowa może być realizowana w formie wypełnienia pierzei zabudowy obszarze zachowaniem przejścia bramowego obszarze gabarytów istniejącej zabudowy,
  - w obszarze ograniczonym wyznaczoną linią zabudowy i linią rozgraniczającą od strony ul. Giermków mogą być realizowane przedsionki wejściowe i witryny oraz schody, pochylnie, tarasy i przedproża na warunkach określonych w § 8.2.,
  - wjazd na teren z ul. Ślusarskiej,
  - ze względu na eksponowane położenie wymagany jest wysoki poziom wszystkich elementów tworzących wystrój zewnętrzny budynków.

24. Teren **24.MU**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;
- b) w ramach określonego przeznaczenia może się odbywać:
  - przekształcanie funkcji istniejącej zabudowy,
  - przebudowa istniejącej zabudowy,
- c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - wyznacza się linię zabudowy o przebiegu określonym w rysunku planu;
  - w obszarze ograniczonym wyznaczoną linią zabudowy przekształcenia i przebudowy istniejącej zabudowy mogą się odbywać tylko w granicach wyznaczonych przez aktualne obrysy rzutu budynków,



- przekształcanie lokali mieszkalnych w usługowe może się odbywać tylko na warunkach określonych w § 8.1.,
  - w obszarze ograniczonym wyznaczoną linią zabudowy i linią rozgraniczającą od strony ul. Giermków mogą być realizowane przedsionki wejściowe i witryny oraz schody, pochylnie, tarasy i przedproża na warunkach określonych w § 8.2.,
  - wjazd na teren z ul. Ślusarskiej i ul. Szkolnej,
  - ze względu na eksponowane położenie wymagany jest wysoki poziom wszystkich elementów tworzących wystrój zewnętrzny budynków.
- d) zasady ochrony: na fragmencie terenu objętego określoną w rysunku planu granicą wyznacza się strefę ścisłego nadzoru konserwatorskiego, na której obszarze wykonywanie wszelkich robót ziemnych wymaga zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

25. Teren **25.U**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- b) w ramach określonego przeznaczenia może się odbywać:
- przekształcanie funkcji istniejącej zabudowy,
  - przebudowa istniejących budynków, w tym nadbudowa i zmiana dachu na dwuspadowy i pokrycia dachu na ceramiczne;
- c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy winna się ograniczyć do obszaru ograniczonego liniami rozgraniczającymi terenu,
  - budynek przy ul. Giermków 5 wyznacza gabaryt wysokościowy dla nowych realizacji,
  - wjazd na teren od ul. Szkolnej,
  - ze względu na eksponowane położenie wymagany jest wysoki poziom wszystkich elementów tworzących wystrój zewnętrzny budynków.
- d) zasady ochrony: obejmuje się ochroną na zasadach określonych w § 6.4. budynek zlokalizowany przy ul. Giermków 5.

26. Teren **26.MU**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;
- b) w ramach określonego przeznaczenia może się odbywać:
- przekształcanie funkcji istniejącej zabudowy,
  - przebudowa istniejącej zabudowy, w tym nadbudowa i zmiana formy dachu na dwuspadowy i pokrycia dachu na ceramiczne.
- c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- wyznacza się linię zabudowy o przebiegu określonym w rysunku planu,
  - w obszarze ograniczonym wyznaczoną linią zabudowy wszelkie przebudowy i rozbudowy mogą się odbywać tylko w granicach wyznaczonych przez aktualne obrysy rzutu budynków,

- przekształcanie lokali mieszkalnych w usługowe może się odbywać tylko na warunkach określonych w § 8.1.,
- w obszarze ograniczonym wyznaczoną linią zabudowy i linią rozgraniczającą od strony ul. Hetmańskiej mogą być realizowane przedsionki wejściowe i witryny oraz schody, pochylnie i przedproża na warunkach określonych w § 8.2.,
- przy nadbudowie i przebudowie najwyższej kondygnacji należy zastosować dach dwuspadowy z pokryciem ceramicznym,
- wjazdy na teren z ul. Leszno i ul. Janowskiej,
- ze względu na eksponowane położenie wymagany jest wysoki poziom wszystkich elementów tworzących wystrój zewnętrzny budynków.

27. Teren **27.MW**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - dopuszcza się przekształcania funkcjonalne w ramach istniejących kubatur budynków na warunkach określonych w § 8.1.,
  - dopuszcza się zewnętrzne schody i pochylnie występujące nie więcej niż 2,0 m. przed lico ściany frontowej budynku, nie dopuszcza się dobudowy zewnętrznych przedsionków, witryn i tarasów,
  - wjazdy na teren z ul. Janowskiej i z drogi wewnętrznej na terenie 23.MU.

28. Teren **28.UO**:

- a) przeznaczenie terenu: tereny oświaty i wychowania – przedszkole oraz inne nieuciążliwe usługi publiczne z dużym udziałem zieleni;
- b) zasady zagospodarowania terenu:
  - dopuszcza się przebudowę i zmianę zagospodarowania w zakresie ustalonego przeznaczenia,
  - udział powierzchni biologicznie czynnych nie mniejszy niż 50%.

29. Teren **29.MW**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - w ramach ustalonego przeznaczenia może się odbywać powiększenie kubatury budynku poprzez jego nadbudowę i zmianę formy dachu na dwuspadowy i pokrycie na ceramiczne,
  - dopuszcza się przekształcania funkcjonalne w ramach istniejących kubatur budynków na warunkach określonych w § 8.1.,
  - dopuszcza się zewnętrzne schody i pochylnie występujące nie więcej niż 2,0 m. przed lico ściany frontowej budynku, nie dopuszcza się dobudowy zewnętrznych przedsionków, witryn i tarasów;
  - ewentualna budowa garaży wyłącznie w formie zespołu garaży podziemnych.

30. Teren **30.MW**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - w ramach ustalonego przeznaczenia może się odbywać powiększenie kubatury budynku tylko poprzez jego nadbudowę i zmianę formy dachu na dwuspadowy i pokrycie na ceramiczne,
  - dopuszcza się przekształcania funkcjonalne w ramach istniejących kubatur budynków na warunkach określonych w § 8.1.,
  - dopuszcza się zewnętrzne schody i pochylnie występujące nie więcej niż 2,0 m. przed lico ściany frontowej budynku, nie dopuszcza się dobudowy zewnętrznych przedsionków, witryn i tarasów,
  - ewentualna budowa garaży wyłącznie w formie zespołu garaży podziemnych.
- c) zasady ochrony: wyznacza się w granicach określonych w rysunku planu strefę ścisłego nadzoru konserwatorskiego, na której obszarze wykonywanie wszelkich robót ziemnych wymaga zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

31. Teren **31.MW**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - w ramach ustalonego przeznaczenia może się odbywać powiększenie kubatury budynku poprzez jego nadbudowę i zmianę formy dachu na dwuspadowy i pokrycia na ceramiczne,
  - dopuszcza się przekształcania funkcjonalne w ramach istniejących kubatur budynków na warunkach określonych w § 8.1.,
  - dopuszcza się zewnętrzne schody i pochylnie występujące nie więcej niż 2,0 m. przed lico ściany frontowej budynku, nie dopuszcza się dobudowy zewnętrznych przedsionków, witryn i tarasów;
  - ilość garaży boksowych na terenie ogranicza się do 21 sztuk.

32. Teren **32.MU**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;
- b) w ramach określonego przeznaczenia może się odbywać:
  - realizacja nowej zabudowy,
  - przekształcania funkcjonalne istniejącej zabudowy.
- c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - nowa zabudowa może być realizowana z zachowaniem linii zabudowy określonych w rysunku planu;
  - wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 16,0 m.,

- dla zlokalizowanych w nowej zabudowie mieszkań i urządzeń usługowych należy zapewnić miejsca parkingowe w podziemnej kondygnacji budynku,
- dojazd do nowej zabudowy należy zapewnić od ul. Janowskiej,
- ze względu na eksponowane położenie nowej zabudowy wymagany jest wysoki poziom wszystkich elementów tworzących jej wystrój zewnętrzny,
- przekształcanie lokali mieszkalnych w usługowe może się odbywać tylko na warunkach określonych w § 8.1.,

33. Teren **33.MW**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - w ramach ustalonego przeznaczenia może się odbywać powiększenie kubatury budynku poprzez jego nadbudowę i zmianę formy dachu na dwuspadowy i pokrycie na ceramiczne,
  - dopuszcza się przekształcania funkcjonalne w ramach istniejących kubatur budynków na warunkach określonych w § 8.1.,
  - dopuszcza się zewnętrzne schody i pochylnie występujące nie więcej niż 2,0 m. przed lico ściany frontowej budynku, nie dopuszcza się dobudowy zewnętrznych przedsionków, witryn i tarasów;

34. Teren **34.MW**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) w ramach określonego przeznaczenia może się odbywać:
  - realizacja nowej zabudowy,
  - powiększenie kubatury istniejącej zabudowy,
  - przekształcenia funkcjonalne zabudowy,
  - budowa garaży tylko w formie zespołu garaży podziemnych.
- c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - nowa zabudowa w formie budynku wieloklatkowego może być realizowana w granicach określonych w rysunku planu linii zabudowy, które wyznaczają obrys ścian zewnętrznych budynku,
  - wysokość ścian zewnętrznych nowej zabudowy określa się na 12,0 m., przekrycie dachem dwuspadowym z pokryciem ceramicznym,
  - powiększenie kubatury istniejącej zabudowy może się odbywać poprzez nadbudowę i zmianę formy dachu na dwuspadowy i pokrycia na ceramiczne,
  - dopuszcza się przekształcania funkcjonalne w ramach istniejących kubatur budynków na warunkach określonych w § 8.1.,
  - dopuszcza się sytuowanie w dolnych kondygnacjach nowej funkcji t.j. lokali usługowych, których lokalizacja spełnia warunki określone w § 8.1.,

- realizacja garaży winna nastąpić w ramach realizacji nowej zabudowy w formie podziemnego garażu zbiorowego zlokalizowanego w miejscu określonym w rysunku planu, pojemność garażu około 50 stanowisk.

35. Teren **35.MW**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - zabudowa 11-kondygnacyjna, punktowa,
  - dopuszcza się zmiany funkcjonalne dot. Drobnych usług w zakresie pierwszej kondygnacji budynków,
  - ewentualne przekształcenia winny się odbywać w zakresie istniejącej kubatury budynków,
  - ze względu na eksponowane położenie budynków wymagany jest wysoki poziom wszystkich elementów tworzących ich elewacje,
  - wyklucza się budowę naziemnych garaży zarówno w formie garażu zbiorowego, jak garaży boksowych,
  - obszar położony między budynkami i aleją Tysiąclecia należy bezwzględnie zagospodarować zielenią ze znacznym udziałem zieleni wysokiej.

## § 12

### Układ komunikacyjny

1. Ustaleniami planu obejmuje się:
  - a) wyznaczenie pasów ulicznych,
  - b) określenie klasy ulic, wg klasyfikacji zgodnej z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne,
  - c) określenie przekrojów ulic.
2. Pasy uliczne wyznaczają linie rozgraniczające ulic, których przebieg określa rysunek planu.
3. Klasyfikację ulic ustala się następująco:
  - a) ulica główna G:
    - ciąg ulic Rycerska, Pocztowa, w rysunku planu oznaczony numerem 36,
  - b) ulica lokalna L:
    - ulica Giermków, oznaczona numerem 37,
  - c) ulica dojazdowa D:
    - ciąg ulic Krótka, Garncarska, oznaczony numerem 38,
    - ulica Chmurna, oznaczona numerem 39,
    - ulica Ślusarska, oznaczona numerem 40,
    - ulica Szkolna, oznaczona numerem 41,
    - ulica Leszno, oznaczona numerem 42,

- ulica Janowska, oznaczona numerem 43,
4. W wyznaczonych pasach ulicznych należy umieścić:
- a) ul. Rycerska, ul. Pocztowa – 36.KDG:
- dwie jezdnie dwupasowe, o parametrach określonych dla ulicy głównej,
  - linię tramwajową dwutorową, umieszczoną na wydzielonym torowisku w pasie dzielącym jezdnie,
  - przystanki tramwajowe i autobusowe,
  - obustronne chodniki,
  - ścieżki rowerowe,
  - podziemne przejście dla pieszych w lokalizacji określonej w rysunku planu,
  - ciągi infrastruktury technicznej,
  - zieleń przyuliczną,
  - oświetlenie;
- b) ul. Giermków – 37.KDL:
- dwupasową jezdnię, o parametrach określonych dla ulicy lokalnej,
  - dwustronne ciągi piesze o minimalnej szerokości 4,5 m.,
  - parkingi,
  - ciągi infrastruktury technicznej,
  - zieleń przyuliczną,
  - oświetlenie;
- c) ul. Krótka, ul. Garncarska – 38.KDD:
- dwupasową jezdnię, o parametrach określonych dla ulicy dojazdowej,
  - chodniki, a na odcinku określonym w rysunku planu ciąg pieszy o minimalnej szerokości 4,5 m.,
  - parkingi,
  - ciągi infrastruktury technicznej,
  - oświetlenie;
- d) ul. Chmurna – 39.KDD:
- dwupasową jezdnię, o parametrach określonych dla ulicy dojazdowej,
  - chodniki,
  - ciągi infrastruktury technicznej,
  - zieleń przyuliczną,
  - oświetlenie;

W obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi ul. Chmurnej winno się znaleźć nadto zagospodarowanie dodatkowe:

- wjazd do parkingu podziemnego zlokalizowanego na terenie 17. UO,
- zespół garaży boksowych o maksymalnej pojemności 8 stanowisk,
- dwie stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

W granicach określonych w rysunku planu wyznacza się obszar ochrony konserwatorskiej: strefa obserwacji archeologicznej, na której obszarze wszelkie roboty ziemne podlegają opiniowaniu służb archeologicznych.

e) ul. Ślusarska – 40.KDD, ul. Szkolna – 41.KDD:

- dwupasową jezdnię, o parametrach określonych dla ulicy dojazdowej,
- obustronne chodniki,
- zatoki parkingowe,
- ciągi infrastruktury technicznej,
- zieleń przyuliczną,
- oświetlenie;

f) ul. Leszno – 42.KDD:

- dwupasową jezdnię, o parametrach określonych dla ulicy dojazdowej,
- chodniki,
- ciągi infrastruktury technicznej,
- oświetlenie;

g) ul. Janowska – 43.KDD:

- dwupasową jezdnię, o parametrach określonych dla ulicy dojazdowej,
- obustronne chodniki,
- parkingi,
- ciągi infrastruktury technicznej,
- zieleń przyuliczną,
- oświetlenie;

## **§ 13**

### **Infrastruktura techniczna**

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz usuwanie odpadów stałych odbywać się może wyłącznie w ramach działających w mieście systemów;
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych **bezemisyjnych**;
- c) rozwój sieci infrastruktury technicznej winien się odbywać na bazie istniejącego układu sieci, drogą rozbudowy, przebudowy, ewentualnie wymiany;
- d) wszystkie sieci należy wykonać jako podziemne;
- e) nie dopuszcza się realizacji masztów i nadziemnych urządzeń przesyłowych radiokomunikacji i telefonii.

## **USTALENIA KOŃCOWE**

### **§ 14**

Stawkę procentową, służącą do naliczania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pobieranej na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość stawki obowiązuje na całym obszarze objętym ustaleniami planu.

### **§ 15**

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w dzienniku urzędowym.

**PRZEWODNICZĄCY**

Rady Miejskiej w Elblągu

Janusz NOWAK