

**UCHWAŁA NR XXVIII / 701 / 2006  
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU  
z dnia 16.02.2006 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego wzdłuż ulicy Grochowskiej w Elblągu.**

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 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 położonego wzdłuż ulicy Grochowskiej w Elblągu.
2. Ustalenia planu zawarte są w niniejszej uchwale oraz w załączniku graficznym Nr 1 – rysunku planu w skali 1:2000, obowiązującym w zakresie określonym w uchwale.
3. Granice obszaru objętego planem, ograniczonego od zachodu projektowaną ulicą tzw. obwodnicą przemysłową, od wschodu rzeką Elbląg i Kanałem Miejskim, od południa ulicą Żuławską i od północy kanałem melioracyjnym, przedstawia rysunek planu.
4. Plan zawiera ustalenia w zakresie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oprócz zagadnień niewystępujących na terenie objętym ustaleniami planu: ochrony terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. 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 załączniki Nr 2 i Nr 3 do uchwały.

## **§ 2**

1. Ustala się następujące nadrzędne cele polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu:
  - a) realizacja zasad ładu przestrzennego;
  - b) intensyfikacja wykorzystania terenów dla celów zabudowy przemysłowo-składowej,
  - c) ochrona przeciwpowodziowa;
  - d) ochrona wartości kulturowych.
2. Ustala się następujące zadania polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu:
  - a) budowa systemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych przed wezbraniem rzeki Elbląg oraz wodami opadowymi;
  - b) przebudowa systemu kanalizacji sanitarnej i systemu odwodnień;
  - c) budowa elementów podstawowego układu komunikacyjnego miasta – ulice klasy G i Z oraz przebudowa układu lokalnego;
  - d) rehabilitacja zabudowy;
  - e) estetyzacja terenów publicznych.
3. Wszelką nową zabudowę na terenie objętym ustaleniami planu uzależnia się od uprzedniego wykonania określonych w § 8 zabezpieczeń przeciwpowodziowych oraz przebudowy systemu kanalizacji sanitarnej i odwadniającej.

## **§ 3**

Ilekcroć w niniejszej uchwale mowa jest o:

- a) uchwale, planie i rysunku planu bez dodatkowych określeń – rozumie się przez to odpowiednio: niniejszą uchwałę, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą i załącznik graficzny Nr 1 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 może być realizowana;
- c) obszarze lub obiekcie chronionym – rozumie się przez to obszar lub obiekt objęty ochroną na podstawie ustaleń planu;
- d) działce budowlanej – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i ustaleń niniejszego planu;

- e) 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;
- f) ciągu pieszo-jezdnym – rozumie się przez to wydzielony pas terenu z nawierzchnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów i pieszych o szerokości dostosowanej do potrzeb, nie mniejszej jednak, niż wynika to z warunków określonych w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

## **USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 4**

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. Tereny niezabudowane na obszarze objętym ustaleniami planu pozostawia się w użytkowaniu dotychczasowym do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.
4. Część terenów objętych planem znajduje się w granicach portu morskiego Elbląg, ustalonych w zarządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 12 maja 1994 r. w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego na Zalewie Wiślanym w Elblągu. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

### **§ 5**

Ustala się następujące formy i zasady ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych:

1. Według wytycznych i warunków określonych przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków dla:
  - obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków pod numerem 6/77: fosa Wyspy Spichrzów, decyzja Wojewody Elbląskiego dnia 5 listopada 1977 r.;
  - budynku przemysłowego przy ul. Stawidłowej 3,
  - budynku Straży Granicznej przy ul. Kotwicznej 2,
  - budynków mieszkalnych przy ul. Stawidłowej 17-20, ul. Freta 2-8, 10-14, 13-17, 20, 25-27, 31, 33-39 oraz Grochowskiej 21-21a,
  - ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej „B” obejmującą: obustronną zabudowę ulicy Grochowskiej po płn. stronie od skrzyżowania z ul. Nowodworską, w pld. części ul. Grochowskiej; zabudowę ulicy Freta; pld. stronę historycznej zabudowy ul. Nowodworskiej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - ustanowia się strefę ochrony ekspozycji „E” po wschodniej stronie ulicy Grochowskiej od ulicy Orlej-Nowodworskiej oraz Nowodworskiej, zgodnie z rysunkiem planu,

- ustanowia się strefę ochrony układu parcel, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wyklucza się wszelkie działania powodujące uszkodzenia pnia, korony i systemu korzeniowego:
    - drzew tworzących zespół zieleni wokół fosy Wyspy Spichrzów (teren oznaczony numerem porządkowym 34.),
    - drzew o obwodzie pnia 1,0 m. i większym na całym obszarze objętym ustaleniami planu.
  3. W kształtowaniu zieleni na terenach publicznych należy stosować roślinność harmonizującą z otoczeniem i cechami terenu, złożoną z gatunków charakterystycznych dla regionu.

## **§ 6**

Na całym obszarze objętym ustaleniami planu wyklucza się:

- a) budowę obiektów i urządzeń poza wymienionymi w ustaleniach planu;
- b) lokalizowanie zakładów i urządzeń produkcyjnych, magazynowych i usługowych powodujących zanieczyszczenie środowiska, tzn. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych, pogarsza walory estetyczne środowiska lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;
- c) instalowanie i użytkowanie urządzeń i technologii, których eksploatacja może powodować przekroczenie standardów ochrony środowiska poza teren, dla którego ich użytkownik ma tytuł prawny.

## **§ 7**

### **Infrastruktura techniczna**

1. Ustala się następujący zakres infrastruktury technicznej na obszarze objętym ustaleniami planu:
  - a) sieć elektroenergetyczna,
  - b) gazociąg,
  - c) sieć ciepłna,
  - d) wodociąg,
  - e) kanalizacja sanitarna,
  - f) kanalizacja deszczowa,
  - g) melioracja,
  - h) telefon i telewizja kablowa.
2. Sieć infrastruktury należy przyłączyć do działających w mieście systemów.
3. Ustala się następujące zasady budowy sieci infrastruktury technicznej:
  - a) sieć elektroenergetyczna:
    - linie przesyłowe 110 kV o przebiegu oznaczonym w rysunku planu,

- sieć SN 15 kV, kablowa, prowadzona w granicach pasów drogowych, zasilana z GPZ przy ulicy Panieńskiej,
  - stacje transformatorowe 15/0,4 kV, wewnętrzne, w lokalizacjach określonych w rysunku planu,
  - sieć nn, kablowa, prowadzona w granicach pasów drogowych.
- b) gazociąg:
- stacja redukcyjna przy ul. Grochowskiej, w lokalizacji określonej w rysunku planu,
  - sieć gazowa średnio- i niskociśnieniowa, prowadzona w granicach pasów drogowych.
- c) sieć ciepła:
- sieć zdalaczynna, zaopatrywana z elektrociepłowni,
  - sieci lokalne, zaopatrywane ze źródeł indywidualnych,
  - prowadzenie sieci ciepłej jako podziemnej.
- d) wodociąg:
- magistrala wodociągowa doprowadzająca wodę do sieci miejskiej ze stacji wodociągowej „Wodociągu Żuławskiego”, zlokalizowanej przy ul. Nowodworskiej (teren 19.TW2); trasa wodociągu określona w rysunku planu,
  - sieć wodociągowa miejska, prowadzona w granicach pasów drogowych.
- e) kanalizacja sanitarna:
- lokalne układy kanalizacji grawitacyjnej podłączone do przepompowni;
  - system lokalnych przepompowni „Grochowska II” i „Nowodworska”, tłoczące ścieki poprzez przepompownię „Grochowska I” do rejonowej przepompowni „Kotwicza”;
  - rejonowa przepompownia ścieków „Kotwicza” przetłaczająca ścieki z całego rejonu Zawodzia do kolektora w ul. Stoczniowej (po wschodniej stronie rzeki Elbląg);
  - lokalizację głównych urządzeń systemu określa rysunek planu.
- f) kanalizacja deszczowa:
- wody opadowe odprowadzić do sieci miejskiej zlokalizowanej w pasach ulicznych;
  - zrzut, po doprowadzeniu do stanu czystości wymaganego przepisami, do wód otwartych: rzeki Elbląg, fosy Wyspy Spichrzów, rowów melioracyjnych.
- g) melioracja:
- przebudowa systemu melioracyjnego powiązana z przebudową systemu melioracyjnego terenów miejskich położonych między rzeką Elbląg, a drogą krajową nr 7 i obwodnicą kolejową, mająca na celu stworzenie niezależnego systemu odwodnień oddzielnego od systemu terenów rolniczych polderu Fiszewka.

Urządzenia systemu na terenie objętym ustaleniami planu:

- rowy zbiorcze, otwarte, na terenach oznaczonych w rysunku planu: 38.1.WS3, 38.2.WS3, 39.1.WS3 i 39.2.WS3;
- stacja pomp zlokalizowana na terenie 39.2.WS3;
- rowy szczegółowe, zastępowane drenażem w przypadku zainwestowania (i podwyższenia) terenu.

h) telefonia i telewizja kablowa:

- lokalizacja urządzeń sieciowych w pasach ulicznych;
- lokalizacja masztów przesyłowych telefonii komórkowej dopuszczalna na terenach zabudowy przemysłowo-składowej; oznaczonych symbolem „P”, z wyłączeniem terenu „10.P”.

4. Na obszarach i w obiektach nieobjętych działaniem sieci ciepłej należy stosować urządzenia grzewcze indywidualne z dopuszczalnymi czynnikami grzewczymi: gaz, elektryczność, paliwa nieuciążliwe dla środowiska.
5. Unieszkodliwianie odpadów stałych należy dokonywać w ramach istniejących w mieście systemów, stosując w maksymalnym stopniu selekcję odpadów i odzysk surowców wtórnych.

## § 8

### Zabezpieczenie przeciwpowodziowe

1. Rolę głównego wału przeciwpowodziowego przypisuje się korpusom ulic: Radomskiej, Stawidłowej, na odcinku równoległym do rzeki Elbląg i Warszawskiej w całym jej przebiegu.
2. Ustala się:
  - a) najniższą rzędną jezdni ulic określonych w ust. 1 na 2,70 m. n.p.m.;
  - b) lokalizację w ciągu ul. Warszawskiej, w powiązaniu z mostami na fosie Wyspy Spichrzów, wrót przeciwpowodziowych, odcinających wody fosy od wód rzeki Elbląg w przypadku wystąpienia wezbrań powodziowych;
  - c) na terenach bezpośrednio zagrożonych powodzią położonych między rz. Elbląg, a ciągiem ulic Radomskiej–Warszawskiej – oznaczonych 14.U, 15.UA, 17.US, 35.US, 36.US, 37.U przed realizacją nowej zabudowy oraz zmianą sposobu zagospodarowania należy podnieść poziom terenu do rzędnej min. 1,85 m.;
  - d) wymóg realizacji przebudowy systemu melioracyjnego, określonego w § 7 ust.3 pkt g;
  - e) w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej na terenach położonych na zachód od ulic Radomskiej–Warszawskiej należy:
    - podnieść teren posadowienia obiektu do rzędnej min. 0,50 m. n.p.m. w formie terpów,
    - posadowić obiekt tak aby rzędna poziomu parteru nie była niższa niż 1,60 m.n.p.m.

3. W celu zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej dla obszaru planu, który zagrożony jest wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda stuletnia) należy przestrzegać obowiązujące przepisy Prawa Wodnego (w szczególności art. 40 i 83) i przed przystąpieniem do inwestycji wystąpić do właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej o uzyskanie stosownych zezwoleń.

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 9

#### 1. Teren **1.ZS3** i **2.ZS3**:

- a) przeznaczenie terenu: zieleń o charakterze izolacyjnym;
- b) nasadzenia: drzewa i krzewy w układach swobodnych, zadarnienie;
- c) na terenie 2.ZS3 lokalizacja przepompowni ścieków „Nowodworska”, przebieg sieci infrastruktury i ciąg pieszy.

#### 2. Teren **3.PU**:

- a) przeznaczenie terenu: teren zróżnicowanej działalności gospodarczej: usługi techniczne, drobna wytwórczość, hurtownie, z dopuszczeniem uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
  - budynki produkcyjne, warsztatowe i magazynowe,
  - urządzenia techniczne,
  - place składowe,
  - drogi dojazdowe, place manewrowe i postojowe,
  - budynki i pomieszczenia biurowe, handlowe i gospodarcze,
  - budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie jako funkcja uzupełniająca w stosunku do przeznaczenia podstawowego zaplanowanego w punkcie a).
- c) dla realizowanych na terenach określonych w punkcie 1 obiektów i urządzeń ustala się:
  - nowe działki budowlane winny posiadać powierzchnię min. 1500 m<sup>2</sup>;
  - wysokość zabudowy – do 10,0 m.;
  - powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki.
- d) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć:

- niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż:
    - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej i składowej,
    - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń biurowych i handlowych.
  - powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu.
- e) przy wydzielaniu działek budowlanych, także dla obiektów istniejących, należy wydzielić dojazdy obsługujące każdą z wydzielonych działek, spełniające warunki określone dla dróg pożarowych;
- f) lokalizacja ulic wewnętrznych, o minimalnej szerokości 8,0m., zaopatrzonych w place do zawracania pojazdów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m., określa rysunek planu;
- g) lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV określa rysunek planu;
- h) realizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN 110 kV z zachowaniem warunków określonych przez dysponenta sieci;
- i) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8;
- j) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.

### 3. Teren **4.PU**:

- a) przeznaczenie terenu: teren zróżnicowanej działalności gospodarczej: usługi techniczne, drobna wytwórczość, hurtownie, z dopuszczeniem uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
- budynki produkcyjne, warsztatowe i magazynowe,
  - urządzenia techniczne,
  - place składowe,
  - drogi dojazdowe, place manewrowe i postojowe,
  - budynki i pomieszczenia biurowe, handlowe i gospodarcze,
  - budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie jako funkcja uzupełniająca w stosunku do przeznaczenia podstawowego zaplanowanego w punkcie a).
- c) dla realizowanych na terenach określonych w punkcie 1 obiektów i urządzeń ustala się:
- nowe działki budowlane winny posiadać powierzchnię min. 1500 m<sup>2</sup>;
  - wysokość zabudowy – do 10,0 m.;
  - powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki.
- d) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć:



- niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż:
    - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej i składowej,
    - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń biurowych i handlowych,
  - powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu.
- e) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych należy zachować poniższe zasady:
- minimalna szerokość działki = 30 m.,
  - minimalna głębokość działki = 40 m.,
  - kąt między linią rozgraniczającą ul. Nowodworskiej, o granicami przylegających do niej działek = 90°.
- f) przy wydzielaniu działek budowlanych, także dla obiektów istniejących, należy wydzielić dojazdy obsługujące każdą z wydzielonych działek, spełniające warunki określone dla dróg pożarowych;
- g) nowy podział terenu jest warunkiem, bez którego spełnienia nowa zabudowa na terenie 4.PU jest niedopuszczalna, poza rozbudową i przebudową obiektów istniejących;
- h) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8;
- i) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.

#### 4. Teren **5.MW1**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
- budynki mieszkalne wielorodzinne,
  - lokale usługowe, w dolnych kondygnacjach budynków mieszkalnych,
  - garaże i parkingi,
  - place zabaw i zieleni.
- c) dla realizowanych na terenach określonych w punkcie b) obiektów i urządzeń ustala się:
- intensywność zabudowy poszczególnych terenów winna się mieścić w granicach  $I_n = 0,5 \div 0,7$ ,
  - łączną ilość miejsc postojowych w garażach i na parkingach nie niższą od ilości mieszkań zlokalizowanych na poszczególnych terenach, w budynkach istniejących i nowoprojektowanych,
  - łączną powierzchnię zieleni i placów zabaw nie niższą niż 30% powierzchni terenu.

- d) zabudowa zlokalizowana w oznaczonym w rysunku planu eksponowanym ciągu zabudowy winna tworzyć z zabudową istniejącą zwarty ciąg, zharmonizowany tak pod względem gabarytów wysokościowych jak i wyrazu estetycznego;
- e) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8;
- f) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.

5. Teren **6.MW1, 8.MW1 i 9.MW1**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
  - budynki mieszkalne wielorodzinne,
  - lokale usługowe, w dolnych kondygnacjach budynków mieszkalnych,
  - garaże i parkingi,
  - place zabaw i zieleni.
- c) dla realizowanych na terenach określonych w punkcie b) obiektów i urządzeń ustala się:
  - linie zabudowy określone w rysunku planu,
  - gabaryt wysokościowy: maksymalnie 3 kondygnacje, (t.j. 2 kondygnacje + poddasze użytkowe)
  - forma dachu i kierunek układu kalenicy: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci  $40 \div 45^\circ$ , kryty dachówką ceramiczną lub imitującą ceramiczną, kalenica w układzie równoległym do ulicy.
- d) ze względu na walory historyczno-kulturowe należy zachować formę dachu, pokrycie ceramiczne oraz detal architektoniczny budynków przy ul. Freta 25-27 i 31;
- e) przebieg ulicy wewnętrznej, o minimalnej szerokości 8,0 m. (ul. Rzemieślnicza), określa rysunek planu;
- f) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8;
- g) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.

6. Teren **7.MN2**:

- a) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - budynki mieszkalne z wydzielonym lokalem usługowym o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - garaże dla zamieszkałych,

- obiekty małej architektury ogrodowej oraz służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
  - niezbędne dojazdy, miejsca postojowe i zieleń.
- c) ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zabudowa winna być realizowana z zachowaniem linii zabudowy określonych w rysunku planu,
  - gabaryt wysokościowy: maksymalnie 3 kondygnacje, (t.j. 2 kondygnacje + poddasze użytkowe)
  - na działkach o zabudowie bliźniaczej lub szeregowej ta forma zabudowy może być kontynuowana, zarówno w odniesieniu do zabudowy mieszkalnej jak usługowej i gospodarczej.
- d) ze względu na walory historyczno-kulturowe należy zachować formę dachu, pokrycie ceramiczne, skalę zabudowy i detal architektoniczny budynków przy ul. Freta 15-17 i 33-39;
- e) przebieg ulic wewnętrznych, o minimalnej szerokości 8,0 m., zaopatrzonych w place do zawracania pojazdów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m., określa rysunek planu;
- f) przy posadowieniu budynków należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpożarowego określone w § 8;
- g) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.

#### 7. Teren **10.P**:

- a) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy przemysłowo-składowej;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
- budynki produkcyjne i magazynowe,
  - urządzenia techniczne,
  - place składowe,
  - drogi dojazdowe, place manewrowe i postojowe,
  - budynki i pomieszczenia biurowe, handlowe i gospodarcze, jako zabudowę uzupełniającą.
- c) dla realizowanych na terenach określonych w ust. 1 obiektów i urządzeń ustala się;
- maksymalną wysokość budynków: 12,0 m., nie dotyczy to kominów, masztów itp. urządzeń technicznych,
- d) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć:
- niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż:
    - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej i składowej,

1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń biurowych i handlowych;

- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu.

#### 8. Teren **11.MW1**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
  - budynki mieszkalne wielorodzinne,
  - lokale usługowe, w dolnych kondygnacjach budynków mieszkalnych,
  - garaże i parkingi,
  - place zabaw i zieleń.
- c) dla realizowanych na terenach określonych w punkcie b) obiektów i urządzeń ustala się:
  - intensywność zabudowy poszczególnych terenów winna się mieścić w granicach  $I_n=0,5 \div 0,7$ ,
  - łączną ilość miejsc postojowych w garażach i na parkingach nie niższą od ilości mieszkań zlokalizowanych na poszczególnych terenach, w budynkach istniejących i nowoprojektowanych,
  - łączną powierzchnię zieleni i placów zabaw nie niższą niż 30% powierzchni terenu.
- d) zabudowa winna być zlokalizowana wzdłuż południowej i wschodniej granicy terenu, określonej w rysunku planu jako eksponowany ciąg zabudowy, w układzie pierzejowym, wysokość zabudowy 3÷4 kondygnacje, dachy dwuspadowe, pokrycie ceramiczne;
- e) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8;
- f) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.

#### 9. Teren **12.PU**:

- a) przeznaczenie terenu: teren zróżnicowanej działalności gospodarczej: usługi techniczne, drobna wytwórczość, hurtownie, z dopuszczeniem uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
  - budynki produkcyjne, warsztatowe i magazynowe,
  - urządzenia techniczne,
  - place składowe,
  - drogi dojazdowe, place manewrowe i postojowe,
  - budynki i pomieszczenia biurowe, handlowe i gospodarcze,

- budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie jako funkcja uzupełniająca w stosunku do przeznaczenia podstawowego zaplanowanego w punkcie a).
- c) dla realizowanych na terenach określonych w punkcie 1 obiektów i urządzeń ustala się;
  - nowe działki budowlane winny posiadać powierzchnię min. 1500 m<sup>2</sup>;
  - wysokość zabudowy – do 10,0 m.;
  - powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki.
- d) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć:
  - niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż:
    - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej i składowej,
    - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń biurowych i handlowych.
  - powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu.
- e) ze względu na walory historyczno-kulturowe należy zachować formę dachu, pokrycie ceramiczne, skalę zabudowy i detal architektoniczny budynku przy ul. Freta 20;
- f) przy wydzieleniu działek budowlanych, także dla obiektów istniejących, należy wydzielić dojazdy obsługujące każdą z wydzielonych działek, spełniające warunki określone dla dróg pożarowych;
- g) lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV określa rysunek planu;
- h) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8;
- i) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.

10. Teren **13.MW1**:

- a) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
  - budynki mieszkalne wielorodzinne,
  - lokale usługowe, w dolnych kondygnacjach budynków mieszkalnych,
  - garaże i parkingi,
  - place zabaw i zieleń.
- c) dla realizowanych na terenach określonych w punkcie b) obiektów i urządzeń ustala się;
  - intensywność zabudowy poszczególnych terenów winna się mieścić w granicach  $I_n=0,5 \div 0,7$ ,

- łączną ilość miejsc postojowych w garażach i na parkingach nie niższą od ilości mieszkań zlokalizowanych na poszczególnych terenach, w budynkach istniejących i nowoprojektowanych,
  - łączną powierzchnię zieleni i placów zabaw nie niższą niż 30% powierzchni terenu.
- d) nową zabudowę należy zharmonizować pod względem gabarytów wysokościowych oraz materiałów i elementów architektonicznych z zabudową istniejącą, pokrycie ceramiczne, dachy dwuspadowe;
- e) ze względu na walory historyczno-kulturowe należy zachować formę dachu, pokrycie ceramiczne, skalę zabudowy i detal architektoniczny budynków przy ul. Stawidłowej 17-20 i ul. Freta 2-8 i 10-14;
- f) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8;
- g) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.

#### 11. Teren **14.U**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa związana z obsługą turystyki, sportu i rekreacji wodnej;
- b) w ramach określonego przeznaczenia można realizować:
- obiekty i urządzenia usługowe,
  - niezbędne parkingi i dojazdy,
  - zieleni.
- c) ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zabudowa winna być realizowana z zachowaniem linii zabudowy określonych w rysunku planu,
  - wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, nieprzekraczająca 12,0 m. w kalenicy,
  - funkcje usługowe winny mieć w niezbędnej ilości miejsca postojowe, nie mniej jednak niż:
    - 1 miejsce na 10 użytkowników urządzeń gastronomii, kultury, sportu i rekreacji,
    - 1 miejsce na 4 łóżka w hotelach i pensjonatach lub 1 stanowisko kempingowe,
    - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni innych funkcji usługowych.
  - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki.
- d) ze względu na walory historyczno-kulturowe należy zachować formę dachu, pokrycie ceramiczne, skalę zabudowy i detal architektoniczny budynku przy ul. Stawidłowej 3;
- e) lokalizacja ulicy wewnętrznej (ul. Kotwicza) o minimalnej szerokości 8,0 m. określa rysunek planu;

- f) przy posadawianiu budynków i kształtowaniu zagospodarowania terenu należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8 uchwały;
- g) teren jest objęty obowiązującymi granicami portu morskiego Elbląg ustalonymi w zarządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 12 maja 1994 r. w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego na Zalewie Wiślanym w Elblągu. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- h) dla pasa terenu wzdłuż brzegu rzeki Elbląg o szerokości wyznaczonej przez linię nieprzekraczalną dla zabudowy ustanawia się służebność przejazdu i dostępu w celu kontynuowania działalności statutowej właściwego terytorialnie urzędu morskiego.

12. Teren **15.UA**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa administracyjna;
- b) ze względu na walory historyczno-kulturowe należy zachować formę dachu, pokrycie ceramiczne, skalę zabudowy i detal architektoniczny budynku przy ul. Kotwicza 2;
- c) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8;
- d) teren jest objęty obowiązującymi granicami portu morskiego Elbląg ustalonymi w zarządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 12 maja 1994 r. w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego na Zalewie Wiślanym w Elblągu. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- e) dla pasa terenu wzdłuż brzegu rzeki Elbląg o szerokości wyznaczonej przez linię nieprzekraczalną dla zabudowy ustanawia się służebność przejazdu i dostępu w celu kontynuowania działalności statutowej właściwego terytorialnie urzędu morskiego.

13. Teren **16.TK2**:

- a) przeznaczenie terenu: rejonowa przepompownia ścieków systemu kanalizacji miejskiej;
- b) teren jest objęty obowiązującymi granicami portu morskiego Elbląg ustalonymi w zarządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 12 maja 1994 r. w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego na Zalewie Wiślanym w Elblągu. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- c) dla pasa terenu wzdłuż brzegu rzeki Elbląg o szerokości wyznaczonej przez linię nieprzekraczalną dla zabudowy ustanawia się służebność przejazdu i dostępu w celu kontynuowania działalności statutowej właściwego terytorialnie urzędu morskiego.

14. Teren **17.US**:

- a) przeznaczenie terenu: obsługa turystyki, sportu i rekreacji wodnej;

- b) zabudowa w ramach określonego przeznaczenia o wysokości do 3 kondygnacji (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym);
- c) zagospodarowanie terenu powiązane z zagospodarowaniem terenu 34.1.WS5 (odcinek fosy Wyspy Spichrzów);
- d) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8;
- e) teren jest objęty obowiązującymi granicami portu morskiego Elbląg ustalonymi w zarządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 12 maja 1994 r. w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego na Zalewie Wiślanym w Elblągu. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- f) dla pasa terenu wzdłuż brzegu rzeki Elbląg o szerokości wyznaczonej przez linię nieprzekraczalną dla zabudowy ustanawia się służebność przejazdu i dostępu w celu kontynuowania działalności statutowej właściwego terytorialnie urzędu morskiego.

15. Teren **18.PU**:

- a) przeznaczenie terenu: teren zróżnicowanej działalności gospodarczej: usługi, drobna wytwórczość, hurtownie, z dopuszczeniem uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
  - budynki produkcyjne, warsztatowe i magazynowe,
  - urządzenia techniczne,
  - place składowe,
  - drogi dojazdowe, place manewrowe i postojowe,
  - budynki i pomieszczenia biurowe, handlowe i gospodarcze,
  - budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie jako funkcja uzupełniająca w stosunku do przeznaczenia podstawowego zaplanowanego w punkcie a).
- c) dla realizowanych na terenach określonych w punkcie 1 obiektów i urządzeń ustala się:
  - nowe działki budowlane winny posiadać powierzchnię min. 1500 m<sup>2</sup>;
  - wysokość zabudowy – do 10,0 m.;
  - powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki.
- d) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć:
  - niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż:
    - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej i składowej,
    - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń biurowych i handlowych,



- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu.
- e) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8;
- f) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.

16. Teren **19.TW2**:

Przeznaczenie terenu: stacja wodociągowa – pompownia wody.

17. Teren **20.MW1**:

- a) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
  - modernizację istniejącej zabudowy wielorodzinnej,
  - lokale usługowe, w dolnych kondygnacjach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - parkingi.
- c) dla realizowanych na terenach określonych w punkcie b) obiektów i urządzeń ustala się;
  - intensywność zabudowy poszczególnych terenów winna się mieścić w granicach  $I_n=0,5 \div 0,7$ ,
  - łączną ilość miejsc postojowych w garażach i na parkingach nie niższą od ilości mieszkań zlokalizowanych na poszczególnych terenach, w budynkach istniejących i nowoprojektowanych,
  - łączną powierzchnię zieleni i placów zabaw nie niższą niż 30% powierzchni terenu.
- d) lokalizację stacji transformatorowej 15/04 kV określa rysunek planu;
- e) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8;
- f) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.

18. Teren **21.MW1**:

- a) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
  - budynki mieszkalne wielorodzinne w układzie pierzejowym, dachy dwuspadowe, pokrycie ceramiczne,
  - lokale usługowe, w dolnych kondygnacjach budynków mieszkalnych,
  - garaże i parkingi,
  - place zabaw i zieleń.
- c) dla realizowanych na terenach określonych w punkcie b) obiektów i urządzeń ustala się;

- intensywność zabudowy poszczególnych terenów winna się mieścić w granicach  $I_n=0,5 \div 0,7$ ,
  - łączną ilość miejsc postojowych w garażach i na parkingach nie niższą od ilości mieszkań zlokalizowanych na poszczególnych terenach, w budynkach istniejących i nowoprojektowanych,
  - łączną powierzchnię zieleni i placów zabaw nie niższą niż 30% powierzchni terenu.
- d) ze względu na walory historyczno-kulturowe należy zachować formę dachu, pokrycie ceramiczne, skalę zabudowy i detal architektoniczny budynku przy ulicy Grochowskiej 21-21a;
- e) zabudowa zlokalizowana w oznaczonym w rysunku planu eksponowanym ciągu zabudowy winna tworzyć z zabudową istniejącą zwarty ciąg, zharmonizowany tak pod względem formy dachu, gabarytów wysokościowych jak i wyrazu estetycznego;
- f) przy wydzielaniu działek budowlanych, także dla obiektów istniejących, należy wydzielić dojazdy obsługujące każdą z wydzielonych działek, spełniające warunki określone dla dróg pożarowych;
- g) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8;
- h) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.

19. Teren **22.PU**, **23.PU**, **24.PU**:

- a) przeznaczenie terenu: teren zróżnicowanej działalności gospodarczej: usługi techniczne, drobna wytwórczość, hurtownie, z dopuszczeniem uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
- budynki produkcyjne, warsztatowe i magazynowe,
  - urządzenia techniczne,
  - place składowe,
  - drogi dojazdowe, place manewrowe i postojowe,
  - budynki i pomieszczenia biurowe, handlowe i gospodarcze,
  - budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie jako funkcja uzupełniająca.
- c) dla realizowanych na terenach określonych w punkcie 1 obiektów i urządzeń ustala się:
- nowe działki budowlane winny posiadać powierzchnię min. 1500 m<sup>2</sup>;
  - wysokość zabudowy – do 10,0 m.;
  - powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki.
- d) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć:
- niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż:

- 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej i składowej,
  - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń biurowych i handlowych,
  - powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu.
- e) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8;
- f) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.

20. Teren **25.UA**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa biurowo-usługowa;
- b) dopuszczalne zmiany zagospodarowania i zabudowy w ramach wymogów pełnionej funkcji.

21. Teren **26.P, 27.P**:

- a) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy przemysłowo-składowej;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
  - budynki produkcyjne warsztatowe i magazynowe,
  - urządzenia techniczne,
  - place składowe,
  - drogi dojazdowe, place manewrowe i postojowe,
  - budynki i pomieszczenia biurowe, handlowe i gospodarcze, jako zabudowę uzupełniającą.
- c) dla realizowanych na terenach określonych w ust. 1 obiektów i urządzeń ustala się:
  - maksymalną wysokość budynków: 12,0 m., nie dotyczy to kominów, masztów itp. urządzeń technicznych,
  - linie zabudowy określone w rysunku planu.
- d) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć:
  - niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż:
    - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej i składowej,
    - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń biurowych i handlowych,
  - powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu.
- e) ustala się wymogi:
  - minimalna powierzchnia działki budowlanej = 3000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki = 35 m.,

- ulice wewnętrzne, stanowiące dojazdy do działek.
- f) wyklucza się wjazd na teren z ulicy 40.KDG;
- g) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8.

22. Teren **28.MU, 29.MU, 30.MU, 31.MU**:

- a) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej z udziałem usług;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
  - budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne,
  - budynki mieszkalno-usługowe,
  - garaże i parkingi,
  - zielen, plac zabaw.
- c) dla realizowanych na terenach określonych w ust. 1 obiektów i urządzeń ustala się;
  - intensywność zabudowy netto  $I_n$  nieprzekraczająca 0,5,
  - wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym).
  - forma dachu i kierunek układu kalenicy: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci  $40 \div 45^\circ$ , kryty dachówką ceramiczną lub imitującą ceramiczną, kalenica w układzie równoległym do ulicy.
- d) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy zapewnić:
  - niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniejszą jednak niż:
    - 1 miejsce na 1 mieszkanie (w garażach lub na parkingu),
    - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń biurowych i handlowych,
  - powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 30% powierzchni terenu,
  - dla zabudowy na terenie 30.MU zlokalizowanej wzdłuż fosy miejskiej zapewnić dojazd z ulicy projektowanej 46.3.KDL.
- e) przy wydzielaniu działek budowlanych, także dla obiektów istniejących, należy wydzielić dojazdy obsługujące każdą z wydzielonych działek, spełniające warunki określone dla dróg pożarowych;
- f) lokalizację na terenie 30.MU stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz przepompowni ścieków przedstawia rysunek planu;
- g) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8;
- h) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.

23. Teren **32.P, 33.P**:

- a) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy przemysłowo-składowej;

- b) w ramach ustalonego przeznaczenia można realizować:
    - budynki produkcyjne warsztatowe i magazynowe,
    - urządzenia techniczne,
    - place składowe,
    - drogi dojazdowe, place manewrowe i postojowe,
    - budynki i pomieszczenia biurowe, handlowe i gospodarcze, jako zabudowę uzupełniającą.
  - c) dla realizowanych na terenach określonych w ust. 1 obiektów i urządzeń ustala się:
    - maksymalną wysokość budynków: 12,0 m., nie dotyczy to kominów, masztów itp. urządzeń technicznych,
  - d) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć:
    - niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż:
      - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej i składowej,
      - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń biurowych i handlowych.
  - e) przy wydzielaniu działek budowlanych, także dla obiektów istniejących, należy wydzielić dojazdy obsługujące każdą z wydzielonych działek, spełniające warunki określone dla dróg pożarowych;
  - f) wyklucza się wjazd z ulicy 40.KDG;
  - g) przy posadowieniu budynków i urządzeń należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8.
24. Teren **34** – fosa Wyspy Spichrzów, pozostałość dawnych umocnień miejskich – objęta ochroną konserwatorską: wpis do rejestru zabytków Nr 6/77 z dnia 5 listopada 1977 r.;
- Z terenu wydzielono fragmenty o różnym przeznaczeniu:
- teren **34.1.WM2** i **34.3.WM2**:
    - a) przeznaczenie terenu: wody portowe;
    - b) teren jest objęty obowiązującymi granicami portu morskiego Elbląg ustalonymi w zarządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 12 maja 1994 r. w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego na Zalewie Wiślanym w Elblągu. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.
  - teren **34.2.ZP**:
    - a) przeznaczenie terenu: zielen publiczna;
    - b) zagospodarowanie terenu zielenią wysoką i niską, z zachowaniem przestrzeni wodnej dawnej fosy;

- c) lokalizację ciągu spacerowego, kładek dla pieszych oraz urządzeń infrastruktury technicznej: przepompowni ścieków i stacji redukcyjnej gazu, przedstawia rysunek planu;
- d) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

25. Teren **35.US** i **36.US**:

- a) przeznaczenie terenu: obsługa turystyki, sportu i rekreacji wodnej;
- b) zabudowa w ramach określonego przeznaczenia o wysokości do 3 kondygnacji (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym);
- c) wyklucza się wjazd z ulicy 40.KDG;
- d) przy posadowieniu budynków i kształtowaniu zagospodarowania terenu należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8 uchwały;
- e) teren jest objęty obowiązującymi granicami portu morskiego Elbląg ustalonymi w zarządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 12 maja 1994 r. w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego na Zalewie Wiślanym w Elblągu. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- f) dla pasa terenu wzdłuż brzegu rzeki Elbląg o szerokości wyznaczonej przez linię nieprzekraczalną dla zabudowy ustanawia się służebność przejazdu i dostępu w celu kontynuowania działalności statutowej właściwego terytorialnie urzędu morskiego.

26. Teren **37.U**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa; zaleca się wprowadzenie usług związanych z obsługą turystyki, sportu i rekreacji wodnej;
- b) w ramach określonego przeznaczenia można realizować:
  - obiekty i urządzenia usługowe,
  - niezbędne parkingi i dojazdy,
  - zieleni.
- c) ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, z wyeksponowaniem pierzei zabudowy od strony frontu wodnego rz. Elbląg,
  - ilość miejsc postojowych, nie mniejsza niż 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki.
- d) przy posadowieniu budynków i kształtowaniu zagospodarowania terenu należy stosować zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego określone w § 8 uchwały;
- e) realizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN 110 kV z zachowaniem warunków określonych przez dysponenta sieci;

- f) teren jest objęty obowiązującymi granicami portu morskiego Elbląg ustalonymi w zarządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 12 maja 1994 r. w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego na Zalewie Wiślanym w Elblągu. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- g) dla pasa terenu wzdłuż brzegu rzeki Elbląg o szerokości wyznaczonej przez linię nieprzekraczalną dla zabudowy ustanawia się służebność przejazdu i dostępu w celu kontynuowania działalności statutowej właściwego terytorialnie urzędu morskiego.

27. Teren **38.1.WS3, 38.2.WS3, 39.1.WS3, 39.2.WS3**:

przeznaczenie terenu: kanały melioracyjne podstawowe – lokalizacja pompowni na terenie 39.2.WS3.

## § 15

### 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:
    - ulica projektowana – przedłużenie Al. Tysiąclecia, w rysunku planu oznaczona symbolem 40.KDG 2/2,
  - b) ulica zbiorcza Z:
    - odcinek ul. Nowodworskiej, w rysunku planu oznaczony symbolem 41.KDZ 1/2,
    - ul. Stawidłowa, oznaczona symbolem 42.KDZ 1/2 i 43.KDZ 1/2,
    - odcinki ul. Warszawskiej, oznaczone symbolami 44.KDZ 1/2 i 45.KDZ 1/2;
  - c) ulica lokalna L:
    - odcinek ul. Grochowskiej, oznaczony symbolem 46.1.KDL 1/2 i 46.2.KDL 1/2,
    - ulica projektowana, oznaczona symbolem 46.3.KDL 1/2,
    - ul. Strażnicza, oznaczona symbolem 47.KDL 1/2,
    - ul. Freta, oznaczona symbolem 48.KDL 1/2;
  - d) ulica dojazdowa D:

- odgałęzienie ul. Freta, w rysunku planu oznaczone symbolem 49.KDD 1/2,
  - ulice projektowane, oznaczone symbolami 50.KDD 1/2, 51.KDD 1/2, 52.KDD 1/2, 53.KDD 1/2, 54.KDD 1/2,
  - odcinek ul. Grochowskiej, oznaczony symbolem 55.KDD 1/2;
- e) ulice wewnętrzne w terenach: 3.PU, 6.MW1, 7.MN2, 14.PU.
4. W wyznaczonych pasach ulicznych należy umieścić:
- a) ulica projektowana – 40.KDG 2/2:

- dwie jezdnie dwupasowe o parametrach określonych dla ulicy głównej, z przejściem mostowym nad rz.Elbląg (al.Tysiąclecia),
- obustronne chodniki,
- ścieżkę rowerową,
- pasy dzielące,
- ciągi infrastruktury technicznej,
- zieleń przyuliczną,
- oświetlenie.

Część terenu jest objęta obowiązującymi granicami portu morskiego Elbląg ustalonymi w zarządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 12 maja 1994 r. w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego na Zalewie Wiślanym w Elblągu. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

- b) odcinek ul. Nowodworskiej - 41.KDZ 1/2, ul. Stawidłowa – 42.KDZ 1/2 i 43.KDZ 1/2, odcinki ul. Warszawskiej – 44.KDZ 1/2 i 45.KDZ 1/2:
- jezdnię dwupasową o parametrach określonych dla ulicy zbiorczej,
  - obustronne chodniki,
  - pas dzielący,
  - ciągi infrastruktury technicznej,
  - zieleń przyuliczną,
  - oświetlenie.
- c) odcinki ul. Grochowskiej – 46.1.KDL 1/2 i 46.2.KDL 1/2, ulicę projektowaną – 46.3.KDL 1/2, ul. Strażniczą – 47.KDL 1/2, ul. Freta – 48.KDL 1/2:
- jezdnię dwupasową o parametrach określonych dla ulicy lokalnej,
  - obustronne chodniki,
  - ciągi infrastruktury technicznej,
  - zieleń przyuliczną,
  - oświetlenie.



- d) odgałęzienie ul. Freta – 49.KDD 1/2, ulice projektowane – 50.KDD 1/2, 51.KDD 1/2, 52.KDD 1/2,, 53.KDD 1/2, 54.KDD 1/2, odcinek ul. Grochowskiej – 55.KDD 1/2:
- jezdnię dwupasową o parametrach określonych dla ulicy dojazdowej,
  - chodniki,
  - ciągi infrastruktury technicznej,
  - oświetlenie.
- e) ulice wewnętrzne:
- utwardzony ciąg pieszo-jezdny o min. szerokości 5,0 m.
5. Dla ciągu ulic: Stawidłowej – 43.KDZ 1/2, Warszawskiej – 44.KDZ 1/2 i 45.KDZ 1/2, ustala się minimalną rzędną jezdni na 2.70 m. npm.

## **USTALENIA KOŃCOWE**

### **§ 16**

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.

### **§ 17**

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**