

UCHWAŁA NR XXIX / 637 / 2010

RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU

z dnia 24 Czerwca 2010 r

w sprawie zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880; Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz.1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; Dz.U. z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146), w związku z uchwałą Nr IX/160/2007 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 20 września 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – miasta Elbląg (uchwała Nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006 roku zmieniona uchwałą Nr XXVI/580/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 stycznia 2010 roku) **Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:**

Rozdział 1

USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmianę ustaleń dla fragmentów obszaru Starego Miasta w Elblągu nazwanych podobszarami i oznaczonych na rysunku planu cyframi 1 – 5.
2. Granice zmian objętych ustaleniami planu przedstawia rysunek planu – załącznik

graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1:1000.
2. Rysunek obejmuje obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta, w tym podobszary objęte zmianami stanowiącymi przedmiot niniejszej uchwały.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice i numery podobszarów objętych zmianami planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny publiczne i niepubliczne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
 - 3) symbole literowo – cyfrowe przyporządkowane poszczególnym terenom;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) zabudowa istniejąca do zachowania;
 - 7) zabudowa projektowana;
 - 8) linia frontowa pierzei zabudowy.

§ 3

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **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;
 - 2) **przeznaczeniu podstawowym** – oznacza to takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować na danym terenie;
 - 3) **przeznaczeniu towarzyszącym** – oznacza to przeznaczenie które może wystąpić dodatkowo na określonych w planie zasadach i w określonych strefach, ale nie może powodować konfliktów z przeznaczeniem podstawowym;
 - 4) **budynku** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych

oraz posiada fundamenty i dach;

- 5) **pierzejach zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzerwane ciągi zabudowy stanowiące ściany ograniczające przestrzeń publiczną;
- 6) **linii frontowej pierzei zabudowy** – należy przez to rozumieć linię usytuowania lica ściany pierzei zabudowy od strony terenu publicznego, ogólnodostępnego.
- 7) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię regulującą usytuowanie zabudowy, przy czym obowiązująca linia zabudowy wyznacza położenie ściany frontowej budynku, zaś nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza teren, na którym zabudowa kubaturowa może być lokalizowana;
- 8) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące ustaw wraz z przepisami obowiązujących aktów wykonawczych oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 9) **bloku urbanistycznym** – należy przez to rozumieć teren położony w obrębie prostokąta utworzonego przez cztery sąsiednie ulice; blok zabudowy obejmuje ciąg zabudowy pierzejowej oraz wewnątrz bloku;
- 10) **parceli** – należy przez to rozumieć historyczną nieruchomość, przeważnie zabudowaną przed 1945 rokiem, obejmującą kamienicę mieszczańską z przedprozem od frontu lub bez oraz niezabudowane podwórze od tyłu sięgające linii muru międzydziałkowego;
- 11) **intensywności zabudowy netto I_N** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych do powierzchni terenu;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć lokale o funkcji usługowej, w których działalność nie generuje negatywnego oddziaływania na otoczenie w postaci emisji pyłów, gazów, odoru, hałasu i promieniowania dzięki czemu sąsiadujące mieszkania zachowują standardy środowiskowe przewidziane obowiązującymi przepisami;
- 13) **technicznych środkach ochrony akustycznej** – należy przez to rozumieć rozwiązania ograniczenia hałasu w punkcie odbioru, w szczególności zastosowanie okien o odpowiedniej izolacyjności, podwyższenie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych, zastosowanie rozwiązań z dziedziny kształtowania architektonicznego budynku.

§ 4

1. Ustala się następujące cele polityki przestrzennej na obszarach objętych zmianami planu:
 - 1) umożliwienie w wybranych lokalizacjach realizacji parkingów podziemnych i wielopoziomowych w celu znaczącego ograniczenia deficytu ilości miejsc postojowych w stosunku do zapotrzebowania mieszkańców pracowników i klientów;
 - 2) określenie zasad tworzenia w wybranych lokalizacjach Starego Miasta atrakcyjnych przestrzeni publicznych.

§ 5

1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową w dolnych kondygnacjach, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
- b) użyteczności publicznej i usług o prestiżowym znaczeniu dla zespołu staromiejskiego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
- c) przestrzeni publicznej w tym zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PP**,
- d) komunikacji – dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **K** oraz klasą ulicy: L-ulica lokalna, D- ulica dojazdowa;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zawarto w ustaleniach szczegółowych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zawarto w ustaleniach szczegółowych;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zawarto w ustaleniach szczegółowych;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym między innymi linie zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, wielkość udziału powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni terenu – zawarto w ustaleniach szczegółowych;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 6

1. Ustalenia planu nie dotyczą:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych dotyczących terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i ponownych podziałów nieruchomości;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7

1. Ustala się jako obowiązujące następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego poprzez kreowanie warunków realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania Starego

Miasta :

- 1) wszelką działalność inwestycyjną należy poprzedzać wykonaniem badań archeologicznych; podstawą do ich rozpoczęcia winno być pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podstawie zatwierdzonej przez niego dokumentacji; wszystkie mury fundamentowe i piwniczne zniszczonych kamienic oraz przedproży, odsłonięte w wyniku badań archeologicznych i prac ziemnych należy zinwentaryzować i poddać badaniom architektonicznym;
- 2) prace projektowe winny opierać się na wytycznych konserwatorskich, sformułowanych na podstawie badań wymienionych w pkt 1);
- 3) należy odtworzyć plan poziomy miasta średniowiecznego w zakresie frontowych linii zabudowy, wielkości parcel oraz rzutów domów;
- 4) należy odtworzyć charakter zabudowy pierzejowej wraz z jej gęstą strukturą przestrzenną, skalą i pulsującą wysokością poszczególnych elementów; zasadniczą formą projektowanej zabudowy jest kamienica mieszcząca, która pod względem architektonicznym i funkcjonalnym winna być zamknięta w obrębie jednej kamienicy;
- 5) należy odtworzyć rysunek sylwety miasta zbliżony do historycznego – głównie poprzez budowę nowych domów o tradycyjnych gabarytach i harmonijne zestawienie nowej zabudowy z dawną architekturą monumentalną;
- 6) nowe domy należy wznosić na zachowanych murach fundamentowych i piwnicznych; zakres adaptacji bądź rozbiórki poszczególnych partii murów określa konstruktor doświadczony w pracach przy zabytkowych konstrukcjach, w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; w przypadku braku murów rzuty kamienic należy projektować w oparciu o mapy katastralne i rekonstrukcję planu parcel wykonaną przez historyka architektury; nowe fundamentowanie należy wykonywać w technologii niezagrażającej istniejącej zabudowie oraz przy minimalnym naruszeniu warstw kulturowych;
- 7) wysokości projektowanych kamienic nie mogą przekraczać wysokości kamienic stojących na tych samych parcelach przed 1945 rokiem;
- 8) indywidualną strukturę kamienic należy podkreślić:
 - a) zróżnicowaniem rozwiązań architektoniczno – kompozycyjnych fasad poszczególnych kamienic,
 - b) zróżnicowaną konstrukcją dachów w układach szczytowych, kalenicowych lub przysłoniętych attyką,
 - c) wysokością, układem i kształtem okien,
 - d) fakturą materiałów elewacyjnych;
- 9) przedproża należy projektować na starych fundamentach lub ich odtworzonych rzutach; winny mieć odrębną stylistykę i materiał użyty do budowy i dekoracji;
- 10) wnętrze bloku urbanistycznego obejmujące zespół parcel historycznych winno być zagospodarowane jako teren wspólny, kompleksowo zaprojektowany i urządzony w sposób zapewniający mieszkańcom optymalnie najwyższy poziom kameralności poprzez wprowadzanie zróżnicowanej zieleni w szczególności odpowiednich drzew, krzewów, trawników; dla wjazdu samochodów operacyjnych do wnętrz bloków należy realizować przejazdy w domach bramnych;

- 11) ze względu na ograniczenia lokalizacyjne dotyczące uzbrojenia podziemnego, które wynikają z zasad odtwarzania Starego Miasta wraz z przedprożami, jak również z konieczności wykorzystania istniejących, sprawnych eksploatacyjnie sieci dopuszcza się dokonywania odstępstw od obowiązujących (na mocy odrębnych przepisów) odległości pomiędzy sieciami różnych branż;
- 12) zagospodarowania wewnątrz ulic winny być realizowane po wykonaniu zabudowy kubaturowej przy nich zlokalizowanej;
- 13) uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają:
 - a) granice parcel,
 - b) projekty architektoniczne i konstrukcyjne fundamentowania oraz inżynierskie w zakresie sieci zewnętrznych,
 - c) reklamy, stanowiące nowy element kompozycji elewacji frontowych bądź wyposażenia przestrzeni ulicy,
 - d) zagospodarowania ulic i wewnątrz bloków;
- 14) ciągi komunikacji pieszej oraz obiekty użyteczności publicznej winny być zaprojektowane i zrealizowane w sposób zapewniający pełną dostępność dla osób niepełnosprawnych, w szczególności dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

§ 8

1. Zaleca się stosowanie następujących zasad regulacyjnych przy projektowaniu zabudowy i zagospodarowania Starego Miasta :
 - 1) kamienice odpowiadające historycznym parcelom winny stanowić odrębne funkcjonalnie i konstrukcyjnie obiekty budowlane;
 - 2) należy odtworzyć historyczną głębokość zabudowy kamienic zgodnie z wynikami badań archeologicznych, uwzględniając możliwości:
 - a) funkcjonalnego rozwiązania pomieszczeń we wnętrzu kamienic,
 - b) funkcjonalnego rozwiązania wnętrza bloku zabudowy;
 - 3) parcele w historycznych granicach powinny stanowić własność lub współwłasność właścicieli kamienicy; należy dążyć do przywrócenia historycznej struktury własnościowej wewnątrz bloków zabudowy, mimo stworzenia zasad kompleksowego ich zagospodarowywania z udziałem wszystkich właścicieli; historyczne podziały wnętrza blokowego winny być wyszczególnione w miarę możliwości zróżnicowaniem materiałów użytych do budowy posadzki;
 - 4) kamienice należy projektować w indywidualnych, współczesnych formach architektonicznych, eliminując styl historyzujący; dopuszcza się możliwość stosowania historycznego detalu w sposób nie sugerujący, że kamienica jest obiektem zrekonstruowanym lub oryginałem z określonej epoki stylowej; projektowana architektura musi nosić znamię czasu i miejsca, w którym powstała, a jednocześnie wykazywać się uniwersalnymi walorami estetycznymi;

- 5) kolorystyka kamienic winna być utrzymana w barwach pastelowych z przewagą bieli, wzbogacona o walor kolorystyczny cegły, kamienia i drewna;
- 6) wskazana jest budowa oficyn w miejscach ich średniowiecznej lokalizacji oraz tam, gdzie ze względów funkcjonalnych i przestrzennych jest to możliwe, w gabarytach zbliżonych do historycznych;
- 7) należy dążyć do jak najbardziej dyskretnej obecności instalacji oraz do jej ukrycia; naziemne urządzenia sieciowe (stacje „trafo” itp.) należy realizować wyłącznie jako wbudowane;
- 8) niezbędna jest dbałość projektantów o estetykę i wysoką jakość widocznych elementów infrastruktury (punkty oświetleniowe, pokrywy studzienek, stacje „trafo” itp.).

§ 9

1. Ustala się następujące zasady organizacji procesów inwestycyjnych na obszarze Starego Miasta:
 - 1) proces odtwarzania winien przebiegać w sposób zorganizowany, winny mu odpowiadać działania w sferze odbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej; wynikać powinien z postępu badań archeologicznych;
 - 2) proces odtwarzania zabudowy winien być skoordynowany z sukcesywną odbudową i wyposażeniem ogólnodostępnych przestrzeni komunalnych (w szczególności ulic, placów, zieleńców, parkingów); sposób prowadzenia realizacji sieci uzbrojenia podziemnego winien gwarantować szczególnie wysoką jakość i pełną sprawność urządzeń; należy dążyć do kompleksowej realizacji wszystkich sieci przewidzianych w poszczególnych ciągach ulicznych oraz jednoczesnego wykonania odgałęzień od sieci głównych w celu unikania wielokrotnych przekopów ulic;
 - 3) w celu zapewnienia sprawności organizacyjnej procesów inwestycyjnych oraz osiągnięcia optymalnych efektów funkcjonalno – estetycznych przy minimalizacji konfliktów prawnych na obszarze Starego Miasta niezbędne są działania w zakresie kompleksowej koordynacji inwestycji publicznych i prywatnych na tym obszarze, do czego skłania lokalna specyfika realizacji zabudowy, na którą składa się:
 - a) konieczność wyprzedzającego przeprowadzania badań archeologiczno – architektonicznych,
 - b) konieczność jednoczesnej realizacji przez wielu indywidualnych inwestorów oraz modernizacji sieci uzbrojenia komunalnego w warunkach ograniczonego przestrzennie placu budowy,
 - c) uzależnienie ostatecznych efektów estetyczno – architektonicznych stanowiących nadrzędny cel publiczny miasta od dobrej współpracy z wieloma inwestorami indywidualnymi oraz skutecznej koordynacji działań wszystkich podmiotów procesu inwestycyjnego;
 - 4) odtworzenie zabudowy winno następować odcinkami pierzei ulicznych, dla których sformułowano ustalenia szczegółowe;

- 5) odcinek pierzei zabudowy wraz z odpowiadającymi jej parcelami historycznymi stanowi teren przedsięwzięcia zintegrowanego i winien go w całości zagospodarować jeden inwestor;
- 6) zaleca się, aby sąsiadujące ze sobą zespoły parcel tworzące fragment bloku urbanistycznego były realizowane przez tego samego inwestora;
- 7) zagospodarowanie wnętrza bloku urbanistycznego w przypadku dwóch lub trzech inwestorów pierzei wymaga ich pełnego współdziałania w celu realizacji wspólnych urządzeń, zgodnie z kompleksowym projektem wykonanym dla całego wnętrza;
- 8) należy stworzyć warunki organizacyjne oraz wypracować zasady motywujące inwestorów do szybkiego porządkowania i zagospodarowania wnętrz bloków urbanistycznych;
- 9) tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe znajdujące się w granicach planu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 10) w miejscach eksponowanych na przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego należy stosować techniczne środki ochrony akustycznej.

§ 10

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz usunięcie odpadów stałych odbywać się będzie wyłącznie w ramach działających w mieście systemów;
 - 2) ogrzewanie pomieszczeń może być realizowane:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych urządzeń grzewczych z zastosowaniem jako czynnika grzewczego energii elektrycznej lub gazu przewodowego oraz innych paliw nieuciążliwych dla środowiska.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11

PODOBSZAR NR 1

1. Ustalenia dla terenów: MU-2.3 MU oraz MU-2.5 MU.

- 1.1) przeznaczenie zabudowy z frontem od ulic: Studziennej, Bednarskiej i Rybackiej:
 - a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa,
 - b) towarzyszące: funkcja w zakresie usług nieuciążliwych-publicznych i niepublicznych, w szczególności handlu, rzemiosła artystycznego, gastronomii oraz pomieszczeń biurowych, szczególnie w dolnych kondygnacjach zabudowy;
- 1.2) przeznaczenie zabudowy z frontem od ul. Wodnej i Ścieżki Kościelnej:
 - a) podstawowe: funkcja w zakresie usług nieuciążliwych publicznych i niepublicznych, w szczególności handlu, rzemiosła artystycznego, gastronomii oraz pomieszczeń biurowych;
- 1.3) zaleca się aby najmniejszą nieruchomością stanowiącą przedmiot sprzedaży lub dzierżawy przez miasto na rzecz inwestora był teren oznaczony pojedynczym symbolem cyfrowo – literowym, wymagający kompleksowego projektowania i realizacji. W skład tej nieruchomości wchodzi parcele, które w historycznych granicach (z częścią zabudowaną i wolną od zabudowy) powinny stanowić własność właściciela kamienicy lub współwłasność właścicieli kamienicy;
- 1.4) obowiązuje najwyższy standard wyposażenia ulic i elementów nadziemnej infrastruktury;
- 1.5) przy realizacji nowej zabudowy, a także przy przebudowie zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia nowej zabudowy, zawarte w § 7, § 8 i § 9 ustaleń ogólnych;
- 1.6) intensywność zabudowy netto w granicach $1,5 < I_N < 3$;
- 1.7) dopuszcza się lokalizację parkingów w części poziomym -1, tj. pod poziomem parteru zabudowy i posadzki wewnątrz;
- 1.8) dla zabudowy z frontem od ul. Wodnej i Ścieżki Kościelnej obowiązują dodatkowo następujące ustalenia:
 - a) szerokości poszczególnych fasad przednich i tylnych powinny nawiązywać do poszczególnych podziałów parcelacyjnych, a wysokość może być obniżona o 1-2 kondygnacje w stosunku do zabudowy wznoszonej w programie retrowersji z frontem od strony ulic Studziennej, Bednarskiej i Rybackiej. Architektura elewacji powinna harmonizować z charakterem zabudowy otoczenia i posiadać nie mniejsze walory estetyczne niż budynki mieszkalne;
 - b) zaleca się eksponowanie podziałów pionowych na segmenty zabudowy zarówno w elewacji od strony ul. Wodnej oraz od strony bloku urbanistycznego oraz zastosowanie szlachetnych materiałów wykończeniowych.

2. Ustalenia dla terenu MU-2.7 PP.

- 2.1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa,
 - b) towarzyszące: funkcja w zakresie usług nieuciążliwych publicznych i komercyjnych;
- 2.2) obowiązuje najwyższy standard wyposażenia ulic i elementów nadziemnej infrastruktury;
- 2.3) przy realizacji nowej zabudowy, a także przy przebudowie zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia nowej zabudowy, zawarte w § 7, § 8 i § 9 ustaleń ogólnych;
- 2.4) intensywność zabudowy netto powinna mieścić się w granicach $1,5 < I_N < 3$;
- 2.5) na terenie MU-2.7 PP dopuszcza się w okresie przejściowym zaniechanie zabudowy i wytworzenie placu publicznego przed katedrą; zaleca się wyeksponowanie zarysu historycznych murów stanowiących siatkę podziału bloku na parcele w posadzce planu; plac publiczny winien posiadać wyposażenie w obiekty małej architektury i zieleni oraz sprzęty użytkowe (ławki, śmietniki, oświetlenie o estetycznych formach dostosowanych do specyfiki przestrzeni staromiejskiej); zaleca się urządzenie na fragmencie terenu ekspozycji archeologicznej; należy zachować drzewa wyróżniające się wiekiem, formą i stanem zachowania.

3. Ustalenia dla terenów: MU-2.3 PP oraz MU-2.5 PP

- 3.1) przeznaczenie: odcinki tzw. Ścieżki Kościelnej – średniowiecznego przejścia między kościołami Starego Miasta; ulica o wyłącznym ruchu pieszym;
- 3.2) szerokość według przekazów historycznych;
- 3.3) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998;

4. Ustalenia dla terenu K-14 D – fragment ciągu ulic: Studziennej i Garbary, z wjazdem z ulicy Pocztovej i wyjazdem na ulicę Wodną.

- 4.1) przeznaczenie: jednokierunkowa ulica dojazdowa;
- 4.2) szerokość w liniach rozgraniczających powinna być zgodna z podziałami historycznymi;
- 4.3) szerokość jezdni dla ulicy Studziennej powinna wynosić 6,0 m;
- 4.4) dopuszcza się parkowanie na całym odcinku;
- 4.5) chodnik o szerokości minimum 3,0 m należy lokalizować obustronnie;
- 4.6) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998;

5. Ustalenia dla terenu K-15 D – fragment ciągu ulic: Rybackiej i Kowalskiej, z wjazdem z ulicy Wodnej i wyjazdem na ulicę Przymurze.

- 5.1) przeznaczenie: jednokierunkowa ulica dojazdowa;
- 5.2) szerokość w liniach rozgraniczających powinna być zgodna z podziałami historycznymi;
- 5.3) szerokość jezdni dla ulicy Rybackiej powinna wynosić 5,0 m;
- 5.4) miejsca postojowe należy wydzielić wzdłuż ulicy Rybackiej po stronie południowej;
- 5.5) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

6. Ustalenia dla terenu K-18 D – fragment ulicy Bednarskiej, z wjazdem z ulicy Wodnej.

- 6.1) przeznaczenie: ulica dwukierunkowa, bez przejazdu oraz bez możliwości parkowania;
- 6.2) szerokość w liniach rozgraniczających powinna być zgodna z podziałami historycznymi;
- 6.3) szerokość jezdni powinna wynosić 5,5 m;
- 6.4) chodnik należy lokalizować obustronnie w miarę możliwości terenowych;
- 6.5) ruch kołowy ograniczony tylko dla mieszkańców, zaopatrzenia i służb komunalnych;
- 6.6) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

7. Ustalenia dla terenu K-19 D – fragment ulicy Mostowej.

- 7.1) przeznaczenie: ulica dwukierunkowa, bez przejazdu;
- 7.2) szerokość w liniach rozgraniczających powinna być zgodna z podziałami historycznymi;
- 7.3) szerokość jezdni powinna wynosić 5,5 m;
- 7.4) chodnik należy lokalizować obustronnie;
- 7.5) miejsca postojowe należy wydzielać wzdłuż ulicy;
- 7.6) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

8. Ustalenia dla terenu K-3 L – fragment obwodnicy staromiejskiej, tj. ciągu ulic: Stoczniowej, Wałowej, Wodnej i Bulwaru Zygmunta Augusta.

- 8.1) przeznaczenie: ulica dwukierunkowa;
- 8.2) szerokość jezdni powinna mieścić się w przedziale 6,0 – 7,0 m;
- 8.3) chodnik o minimalnej szerokości 1,5 m należy lokalizować obustronnie;

8.4) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

§ 12

PODOBSZAR NR 2

Podobszar obejmuje północno wschodni odcinek średniowiecznej fosy miejskiej pomiędzy ulicami: Przymurze, Przy Bramie Targowej, Pocztowej i Garbary – winien zostać zabudowany w formie bloku urbanistycznego z pierzejami przy wymienionych ulicach.

1. Ustalenia dla terenu Z-4.PP.

- 1.1) przeznaczenie: ciąg pieszy i rowerowy łączący Stare Miasto z centrum miasta;
- 1.2) teren powinien stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną wyposażoną w obiekty małej architektury, rzeźby, kompozycje różnych form zieleni, posadzek oraz oświetlenia;
- 1.3) miejsca postojowe w terenie mogą stanowić wyłącznie funkcję uzupełniającą; zaleca się zastosowanie parkingów o nawierzchni perforowanej oraz zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej;
- 1.4) należy zachować w miarę możliwości drzewa wyróżniające się wiekiem, formą i stanem zachowania;
- 1.5) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

2. Ustalenia dla terenu MU-2.2 MU/KP.

- 2.1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa;
 - b) towarzyszące: usługi nieuciążliwe publiczne i niepubliczne w szczególności handlowo - gastronomiczne, oraz biurowe;
 - c) parkingi terenowe od strony ul. Przymurze;
- 2.2) przy realizacji nowej zabudowy a także modernizacji zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 7, § 8 i § 9 ustaleń ogólnych;
- 2.3) należy w miarę możliwości zachować drzewa wyróżniające się wiekiem, formą i stanem zachowania;
- 2.4) architektura domów mieszkalnych powinna nawiązywać do charakterystycznych dla XIX wieku rozwiązań architektonicznych i materiałowych.

3. Ustalenia dla terenu K- 9 D – fragment ulicy Przymurze (na odcinku od ul. Garbary do ul. Przy Bramie Targowej).

- 3.1) przeznaczenie: ulica dwukierunkowa zakończona ślepo, obsługująca zabudowę

zlokalizowaną przy Bramie Targowej oraz I Liceum Ogólnokształcące;

3.2) szerokość jezdni powinna wynosić 5,5 m;

3.3) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

4. Ustalenia dla terenu K-10 D – fragment ulicy Garbary (na odcinku od ul. Pocztovej do ul. Przymurze).

4.1) przeznaczenie: ulica dwukierunkowa dostępna z ulicy Pocztovej (wjazd i wyjazd realizowany poprzez prawoskręty);

4.2) szerokość jezdni powinna wynosić 7,0 m;

4.3) miejsca postojowe należy lokalizować wzdłuż jezdni od strony poczty;

4.4) chodnik należy lokalizować obustronnie;

4.5) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

§ 13

PODOBSZAR NR 3

Podobszar obejmuje fragment wschodniego odcinka fosy miejskiej pomiędzy ulicami Przymurze i Rycerską oraz Wieżową i Kowalską.

1. Ustalenia dla terenu Z-5.PP/KP.

1.1) przeznaczenie: parking terenowy; dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego;

1.2) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

2. Ustalenia dla terenu Z-6.PP.

2.1) przeznaczenie: główne połączenie piesze z centrum do Starego Miasta;

2.2) teren powinien stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną wyposażoną w obiekty małej architektury, rzeźby, kompozycje różnych form zieleni, posadzek oraz oświetlenia;

2.3) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

3. Ustalenia dla terenu K-8 D – fragment ulicy Przymurze (na odcinku od ul. Wigilijnej do ul. Wieżowej).

3.1) przeznaczenie: ulica dwukierunkowa;

3.2) szerokość jezdni powinna wynosić 5,5 m;

3.3) chodnik o minimalnej szerokości 2,0 m należy lokalizować obustronnie, z

wyłączeniem zachodniej strony ulicy na odcinku od ulicy Kowalskiej do ulicy Wieżowej, na którym szerokość należy ustalić z uwzględnieniem możliwości terenowych;

- 3.4) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

4. Ustalenia dla terenu K-17 D – ulica Wieżowa, dostępna z ul. Przymurze;

- 4.1) przeznaczenie: ulica dwukierunkowa, bez przejazdu oraz bez możliwości parkowania;
- 4.2) szerokość jezdni powinna wynosić 5,5 m;
- 4.3) chodnik należy lokalizować obustronnie w miarę możliwości terenowych;
- 4.4) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

§ 14

PODOBSZAR NR 4

1. Ustalenia dla terenu UP-2.1 UP – obszar obejmujący zabudowania Zespołu Szkół Techniczno – Informatycznych wraz z przynależnymi do niego urządzeniami rekreacyjno – sportowymi szkoły:

- 1.1) wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu dawnego podzamcza zamku krzyżackiego winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi, których celem jest pełne rozpoznanie lokalizacji historycznego układu przestrzennego;
- 1.2) tereny rekreacyjno – sportowe szkoły, winny pozostać niezabudowane; należy wprowadzić zespoły ozdobnej zieleni niskopiennej, nieprzystłaniającej sylwety Starego Miasta;
- 1.3) należy zachować drzewa wyróżniające się wiekiem, formą i stanem zachowania.

2. Ustalenia dla terenu UP-2.3 KP.

- 2.1) przeznaczenie:
- a) funkcja wielopoziomowych, częściowo podziemnych parkingów automatycznych;
- b) od strony ulicy Zamkowej dopuszcza się funkcję usług nieuciążliwych;
- 2.2) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- 2.3) maksymalna pojemność zespołu parkingowego – do około 500 miejsc postojowych na samochody osobowe;
- 2.4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) architektura budynku winna być realizowana w formach współczesnych, lecz

proporcjami, podziałami i elementami detalu dyskretnie nawiązywać do historycznego budownictwa gospodarczego i przemysłowego,

- b) ze względu na długość budynku konieczne jest stosowanie ścian kurtynowych podzielonych pionowo na segmenty o rozmaitych, indywidualnych rozwiązaniach architektonicznych i falującej sylwecie,
- c) zaleca się zwieńczenie ścian kurtynowych w formie elementów dachów ceramicznych;
- d) zaleca się stosowanie materiałów i konstrukcji tradycyjnych – cegłę, drewno, tynki, konstrukcje murowane, szachulcowe,
- e) z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo Starego Miasta i zabytkowych budowli Podzamcza, wymagana jest szczególna staranność projektowa, materiałowa, technologiczna i wykonawcza;
- f) zaleca się budowę lokali o funkcji usługowej przy wschodniej pierzei ul. Zamkowej od narożnika z ul. Kumieli;
- g) zaleca się ukształtowanie narożnika ulicy Kumieli i Rycerskiej jako budynku o funkcji usług nieuciążliwych;
- h) ze względu na peryferyjność ulicy Zamkowej i Rycerskiej, architekturę frontów nowej zabudowy od tych ulic powinna cechować prostota i skromny detal; jednocześnie, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo Starego Miasta i zabytkowych budowli Podzamcza, wymagana jest szczególna staranność projektowa, materiałowa, technologiczna i wykonawcza, a także nawiązanie charakterem do architektury pierzei ulicy zamkowej;

2.5) wjazdy do poszczególnych segmentów parkingu od południa, wyklucza się wjazdy od ulicy Kumieli;

2.6) należy zachować drzewa wyróżniające się wiekiem, formą i stanem zachowania.

3. Ustalenia dla terenu K-5 D – ulica Zamkowa.

- 3.1) przeznaczenie: ulica dwujezdniowa;
- 3.2) szerokość jezdni powinna wynosić 6,0 m;
- 3.3) chodnik o szerokości minimum 2,0 m należy lokalizować obustronnie;
- 3.4) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

4. Ustalenia dla terenu K-16 D – ulica Kumiela.

- 4.1) przeznaczenie: ulica dwukierunkowa;
- 4.2) szerokość jezdni powinna wynosić 6,0 m;
- 4.3) miejsca postojowe należy lokalizować po północnej stronie ulicy;
- 4.4) chodnik o szerokości minimum 1,5 m należy lokalizować obustronnie;
- 4.5) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

§ 15

PODOBSZAR NR 5

Ze względu na lokalizację zamku krzyżackiego oraz obwarowań miejskich konieczne jest przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych.

1. Ustalenia dla terenu UP-2.4 KP.

- 1.1) przeznaczenie: lokalizacja zespołu parkingu 2 – 3 poziomowego dla autokarów oraz samochodów osobowych;
- 1.2) wjazd i wyjazd od ul. Tamka i ul. Bulwar Zygmunta Augusta;
- 1.3) wysokość zabudowy maksimum 12 m od poziomu ulicy Bulwar Zygmunta Augusta;
- 1.4) projekt parkingu winien uwzględniać realizację drugiej jezdni trasy mostowej od strony północnej;
- 1.5) architektura obiektu winna zachowywać współczesną formę ale, ze względu na sąsiedztwo Starego Miasta podziałami pionowymi, elementami detalu oraz materiałem ścian dyskretnie nawiązywać do historycznego budownictwa gospodarczego.

2. Ustalenia dla terenu UP-2.5 KDG.

- 2.1) przeznaczenie:
 - a) rezerwa terenowa pod drugą jezdnię ulicy Tysiąclecia oraz pas zieleni izolacyjnej,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie terenu dla realizacji parkingów, w tym parkingu zlokalizowanego pod konstrukcją wiaduktu,
 - c) do czasu rozbudowy ulicy Tysiąclecia dopuszcza się czasowe zachowanie zabudowy mieszkaniowej;
- 2.2) należy zachować drzewa wyróżniające się wiekiem, formą i stanem zachowania.

3. Ustalenia dla terenu UP-2.6 PP.

- 3.1) przeznaczenie: przestrzeń publiczna z zielenią;
- 3.2) docelowo ustala się przekształcenie zabudowy mieszkaniowej zawartej w istniejącej kubaturze na funkcje usługowe;
- 3.3) należy zachować drzewa wyróżniające się wiekiem, formą i stanem zachowania.

4. Ustalenia dla terenu UP-2.7 K.

- 4.1) przeznaczenie:

- a) należy zachować stację przepompowni ścieków,
 - b) zaleca się maksymalne zachowanie zieleni wysokiej,
 - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej;
- 4.2) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

5. Ustalenia dla terenu K-3 L – fragment ciągu ulic: Stoczniowej, Wałowej, Wodnej i Bulwaru Zygmunta Augusta.

- 5.1) przeznaczenie: ulica dwukierunkowa;
- 5.2) szerokość jezdni powinna zawierać się w przedziale 6,0 – 7,0 m;
- 5.3) chodnik należy lokalizować tak, aby jego szerokość wynosiła minimum 1,5 m, z równoczesnym uwzględnieniem szerokości zalecanej wynoszącej 2,5 m; ustalenia te nie dotyczą projektowanego odcinka ul. Wałowej;
- 5.4) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998;
- 5.5) wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu portu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 5.6) dla obszaru portu należy przyjąć i utrzymać ochronę przeciwpowodziową (od strony rzeki Elbląg) przed wodą co najmniej 200-letnią;
- 5.7) w odniesieniu do wód opadowych i roztopowych w obszarze portu wymagane jest przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczenie w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach zaprojektowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Ustalenia dla terenu K-7 D – ulica Tamka.

- 6.1) przeznaczenie: ulica dwukierunkowa;
- 6.2) szerokość jezdni powinna wynosić 7,0 m;
- 6.3) miejsca postojowe należy lokalizować po północnej stronie ulicy;
- 6.4) chodnik należy lokalizować obustronnie tak, by jego szerokość po stronie północnej ulicy wynosiła minimum 2,0 m, a po stronie południowej 1,5 m;
- 6.5) rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 16

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

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

§ 19

Zgodnie z art. 34 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Starego Miasta z 27.11.1997 roku ,(DZ. URZ. WOJ. ELBL. NR 18, POZ. 152 z 15.06.1997 r.) w odniesieniu do podobszarów 1 – 5.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Elblągu

Janusz Nowak