

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów w Elblągu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471) 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 2020 r. poz. 713); zgodnie z uchwałą nr IV/95/2019 z dnia 28 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów w Elblągu, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy-miasta Elbląg przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006 r., zmienionego uchwałą Nr XXVI/580/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 stycznia 2010 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów w Elblągu, to jest obszaru o powierzchni 17,09 ha położonego między rzeką Elbląg – od wschodu, a historyczną fosą – od północy, południa i zachodu.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący 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 uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – miasta Elbląg oraz zasadach ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do uchwały.

5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy odrębne, odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wraz z obsługą komunikacyjną.

§ 3. Ustala się ochronę konserwatorską i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego obszaru planu poprzez:

- 1) dążenie do ukształtowania sylwety frontu wodnego Wyspy Spichrzów od strony rzeki Elbląg, odwołującej się do kształtu zabudowy historycznej;
- 2) ochronę ekspozycji fosy;
- 3) zachowanie formy architektonicznej istniejących budynków o wyjątkowych walorach architektonicznych wraz z ich ekspozycją;
- 4) ochronę podziemnych warstw kulturowych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4. Część obszaru planu znajduje się w Porcie Morskim Elbląg, zgodnie z przedstawioną na rysunku planu granicą Portu Morskiego Elbląg określoną w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 15 maja 2013 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Elblągu od strony lądu (Dz.U. z 2013r. poz. 656).

§ 5. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, granice terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Warmińsko – Mazurskiego Uchwałą nr XXXIX/832/18 z dnia 28 sierpnia 2018 roku: zabezpieczenie przeciwpowodziowe lewego brzegu rzeki Elbląg – Przebudowa zabezpieczenia przeciwpowodziowego lewego brzegu rzeki Elbląg – Wyspa Spichrzów w Elblągu, ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 roku w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (Dz. U. z 2016 r. poz. 1841).

§ 6.1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zabudowy, w tym budowli, urządzeń i ich wyposażenia oraz zagospodarowania, w tym obiektów naturalnych i zieleni w terenie, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu na podstawie dokumentacji rejestrowej lotniska z 28 sierpnia 2008 roku.

2. Na obszarze objętym planem zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

§ 7. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów w Elblągu;
- 3) rysunku planu – oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
- 4) obszarze planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 5) przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – oznacza to takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych - poszczególnych kartach terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) usługach nieuciążliwych – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej poza obszarem oddziaływania obiektu;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię ograniczającą teren, na którym mogą być sytuowane budynki; linia zabudowy może wynikać ze stosownych badań archeologicznych;
- 10) ustalonej linii zabudowy – oznacza to linię, na której należy sytuować elewacje frontowe zabudowy; przebieg ustalonej linii zabudowy może ulec korektom na podstawie wyników stosownych badań archeologicznych;
- 11) kompozycyjnej linii zabudowy – oznacza to linię, na której należy sytuować minimalnie 35% , maksymalnie 60% elewacji frontowych zabudowy, przy czym w kondygnacji parteru dopuszcza się sytuowanie od 35% do 100% elewacji frontowych, a pozostałą część elewacji należy cofnąć minimalnie o 5m do wnętrza terenu; linia zabudowy może wynikać ze stosownych badań archeologicznych;
- 12) zabudowie pierzejowej – ciąg frontowych elewacji budynków lub segmentów - części elewacji budynku stanowiących kompozycyjną odrębność, ustawionych w jednej linii;
- 13) usługach infrastruktury społecznej – oznacza to funkcje usługowe niezbędne dla funkcjonowania mieszkańców realizowane w sektorze publicznym i prywatnym, w szczególności: usługi administracji, oświaty, kultury, opieki zdrowotnej;
- 14) segmencie – należy przez to rozumieć powtarzającą się część elewacji frontowej zabudowy pierzejowej, wyrażoną w gabarytach szczytowej elewacji frontowej historycznej kamienicy.

§ 8. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowo-cyfrowy przyporządkowany poszczególnym terenom planu wraz z powierzchnią terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) ustalona linia zabudowy;
- 6) kompozycyjna linia zabudowy.

3. Oznaczenia graficzne informujące o uwarunkowaniach wynikających z przepisów odrębnych i stanu faktycznego:

- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
- 2) granica Portu Morskiego Elbląg według rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 15 maja 2013 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Elblągu od strony lądu (Dz.U. z 2013r. poz. 656);
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 4) granica terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Warmińsko – Mazurskiego Uchwałą nr XXXIX/832/18 z dnia 28 sierpnia 2018 roku, dotyczących zabezpieczenia przeciwpowodziowego lewego brzegu rzeki Elbląg;
- 5) oznaczenia dopuszczalnych wysokości zabudowy i zagospodarowania w terenie na podstawie dokumentacji rejestracyjnej lotniska z 28.08.2008r.;
- 6) drzewo wyróżniające się wiekiem, formą i stanem cenne ze względu na walory krajobrazowe i środowiskowe.

§ 9. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowo-cyfrowymi.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 poprowadzono po funkcjonujących liniach podziałów geodezyjnych lub należy je wyznaczyć geodezyjnie w projektach podziału gruntów, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Konkretnie zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawarte są w przepisach szczegółowych – kartach terenów niniejszej uchwały.

§ 10. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami UMW1.a, UMW1.b, UMW2,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MWU1, MWU2, MWU3.a, MWU3.b,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MW1, MW2,
- d) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6,
- e) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami US1, US2 i US3,
- f) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem ITE,
- g) tereny komunikacji - parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolami KP.a i KP.b,
- h) tereny komunikacji – drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDX, 10KDX, 11KDX, 12KDX, 13KDX, 14KDX;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenu;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;
- 8) następujące wskaźniki parkingowe, obowiązujące w zależności od faktycznego zagospodarowania, zabudowy i przeznaczenia na poszczególnych terenach:
 - a) minimum 1 miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal usługowy,
 - b) minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie,
 - c) minimum 0,5 miejsca parkingowego na jeden pokój hotelowy,
 - d) minimum 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - e) minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży dla obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - f) minimum 5% wszystkich miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż jedno miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 10) zasady i warunki podziału nieruchomości, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;
- 12) następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) infrastruktura techniczna powinna spełniać wymogi energooszczędności i niskoemisyjności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych realizować w ramach systemów obsługujących miasto oraz w maksymalnym możliwym stopniu zagospodarowywać na terenie, w tym w formie małej retencji z zielenią towarzyszącą, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) należy zapewnić zasilanie w energię zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów KP;
- 14) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

§ 11. W planie nie określa się zasad i wymogów dotyczących problematyki przestrzennej nie występującej w obszarze planu, tj.:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych,

krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 2) zasad i warunków scaleń nieruchomości;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów KP.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE KARTY TERENÓW

§ 12. Karta terenów UMW1; powierzchnia terenów: UWM1.a – 2534m²; UWM1.b - 1374m².

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem UMW1.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) zabudowa usługowa nieuciążliwa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi, w tym lokalizacja galerii handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 2) wyklucza się lokalizację funkcji mieszkaniowej w parterach;
- 3) tereny UMW1.a i UMW1.b mogą być połączone funkcjonalnie i kubaturowo z zachowaniem ciągu pieszo - jezdni ulicy Giełdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDX.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych, zlokalizowanych w parkingu podziemnym, parkingu naziemnym i/lub zlokalizowanych w kubaturze zabudowy oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji funkcji usługowych z przewagą usług gastronomicznych i handlu detalicznego w parterach pierzei zabudowy od strony ciągu pieszo – jezdni ul. Wybrzeże Gdańskie 10KDX;
- 2) szczegółowe zasady zabudowy, zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej, zawarte w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu.

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 8 pkt 1 lit. c i pkt 2 lit. c niniejszego paragrafu;
- 2) wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) prowadzona działalność usługowa nie może być uciążliwa, zgodnie z §7 pkt 8 niniejszej uchwały.

6. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu.

7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego terenów UMW1 nawiązując do historycznego krajobrazu kulturowego Wyspy Spichrzów:

- 1) określając sylwetę frontu wodnego Wyspy Spichrzów od strony rzeki Elbląg poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, zawartych w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3;
- 2) określając zabudowę zlokalizowaną po południowej stronie ulicy Giełdowej jako element dominujący w sylwecie frontu wodnego Wyspy Spichrzów na kształt brył dwóch historycznych spichlerzy, poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, zawartych w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i obsługi komunikacyjnej:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej na terenie UMW1.a:
 - a) intensywność zabudowy - od minimalnej 2,0 do maksymalnej 5,0,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 90 %,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 2%;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej na terenie UMW1.b:
 - a) intensywność zabudowy - od minimalnej 2,5 do maksymalnej 6,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 80 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
 - 3) dostępność komunikacyjną:
 - a) z ulicy Warszawskiej, oznaczonej na rysunku planem symbolem 1KDL,
 - b) z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planem symbolem 11KDX;
 - 4) wskaźniki parkingowe należy spełnić na terenach UMW1, zgodnie z § 10 pkt 8 lit. a, b, c, e i f uchwały;
 - 5) w przypadku braku możliwości spełnienia wskaźników parkingowych na terenach UMW1, dopuszcza się realizowanie miejsc parkingowych na terenach KP;
 - 6) tereny UMW1 położone są w granicach portu morskiego Elbląg, wobec którego postępowanie określają przepisy odrębne.
9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) dla terenu UMW1.a:
 - a) wyznacza się ustalone linie zabudowy po liniach rozgraniczających z terenami 10KDX i 12KDX,
 - b) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy po linii rozgraniczającej z terenem 1KDL,
 - c) wysokość zabudowy od strony ciągu pieszo – jezdnego ul. Wybrzeże Gdańskie 10KDX minimalnie 4 kondygnacje – minimalnie 14m, maksymalnie 5 kondygnacji – maksymalnie 25m, natomiast dla pozostałej części zabudowy maksymalnie 5 kondygnacji – maksymalnie 25m,
 - d) od strony ciągu pieszo – jezdnego ul. Wybrzeże Gdańskie 10KDX kształtować pierzeję zabudowy składającą się z segmentów o stosunku szerokości do wysokości od 0,4 do 0,75, różniących się szerokością i liczbą kondygnacji lub wysokością,
 - e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 45 do 55 stopni, przy czym dopuszcza się dla nie większej niż 30% powierzchni rzutu dachów stosowanie dachów płaskich, niewidocznych od przestrzeni publicznych,
 - f) dla zabudowy pierzejowej od strony ciągu pieszo – jezdnego ul. Wybrzeże Gdańskie 10KDX stosować dachy z kalenicą w układzie prostopadłym względem ustalonej linii zabudowy od strony 10KDX o rozpiętości równej szerokości poszczególnych segmentów; dopuszcza się dla nie większej niż 30% powierzchni rzutu dachów stosowanie dachów z kalenicą w układzie równoległym względem ustalonej linii zabudowy od strony 10KDX;
 - 2) dla terenu UMW1.b:
 - a) wyznacza się ustalone linie zabudowy po liniach rozgraniczających z terenami 10KDX i 12KDX,
 - b) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy po linii rozgraniczającej z terenem 1KDL,
 - c) kształtować dwie bryły budynków prostopadłościennych ustawionych jedna wzdłuż terenu 10KDX i jedna wzdłuż terenu 12KDX, o stosunku szerokości do wysokości 0,65, krytych dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia 55 stopni z kalenicami równoległymi do ustalonych linii zabudowy odpowiednio wzdłuż 10KDX i 12KDX, przy czym dopuszcza się zastosowanie łącznika między nimi,
 - d) wysokość zabudowy minimalnie 6 kondygnacji, maksymalnie 7 kondygnacji – minimalnie 18m, maksymalnie 28m;
 - 3) możliwość łączenia zabudowy terenów UMW1.a i UMW1.b ponad ciągiem pieszo-jezdnym ulicy Giełdowej, oznaczonym 12KDX;
 - 4) w wystawkach dachowych stosować dach pulpitowy;
 - 5) pokrycia dachów spadzistych: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastoczerwonym, szkło, kamień, blacha tytanowo-cynkowa, blacha miedziana;

- 6) w elewacjach stosować wysokiej jakości materiały wykończeniowe tradycyjne;
- 7) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne.

10. Zasady i warunki podziału nieruchomości na terenach UMW1: podział terenów UMW1 musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewniać dostęp do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej.

§ 13. Karta terenu UMW2; powierzchnia terenu: UMW2 – 6760m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem UMW2.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) zabudowa usługowa nieuciążliwa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) wyklucza się lokalizację funkcji mieszkaniowej w parterach.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych, zlokalizowanych w parkingu podziemnym, parkingu naziemnym i/lub zlokalizowanych w kubaturze zabudowy oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji funkcji usługowych z przewagą usług gastronomicznych i handlu detalicznego w parterach pierzei zabudowy od strony ciągu pieszo – jezdnego ul. Wybrzeże Gdańskie 10KDX;
- 2) szczegółowe zasady zabudowy, zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej, zawarte w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu.

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 8 pkt 1 lit. c niniejszego paragrafu;
- 2) wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) prowadzona działalność usługowa nie może być uciążliwa, zgodnie z §7 pkt 8 niniejszej uchwały.

6. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu.

7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, określając sylwetę frontu wodnego Wyspy Spichrzów od strony rzeki Elbląg, nawiązującej do historycznego krajobrazu kulturowego Wyspy Spichrzów poprzez:

- 1) ustalenie kompozycyjnej linii zabudowy;
- 2) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, zawartych w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i obsługi komunikacyjnej:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej na terenie UMW2:
 - a) intensywność zabudowy - od minimalnej 1,5 do maksymalnej 4,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 80 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 2) dostępność komunikacyjną:
 - a) z ulicy Warszawskiej, oznaczonej na rysunku planem symbolem 1KDL,
 - b) z nowoprojektowanego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KDX;
- 3) wskaźniki parkingowe należy spełnić na terenie UMW2, zgodnie z § 10 pkt 8 lit. a lub d oraz b, c i f uchwały;

- 4) w przypadku braku możliwości spełnienia wskaźników parkingowych na terenie UMW2, dopuszcza się realizowanie miejsc parkingowych na terenach KP;
- 5) teren UMW2 położony jest w granicach portu morskiego Elbląg, wobec którego postępowanie określają przepisy odrębne.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) kompozycyjną linię zabudowy po linii rozgraniczającej z terenem 10KDX - zgodnie z rysunkiem planu oraz § 7 pkt 11;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy Warszawskiej – po linii rozgraniczającej z terenem 1KDL oraz na jej przedłużeniu - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy do 5 kondygnacji – maksymalnie 25m;
- 4) wnętrza urbanistyczne powstałe w wyniku zastosowania ustaleń sytuowania zabudowy na kompozycyjnej linii zabudowy, zgodnie z § 7 pkt 11, powinny stworzyć otwarte do nabrzeża przestrzenie z funkcjonalnym wykorzystaniem pod ogródki gastronomiczne, miejsca integracji itp.;
- 5) na kompozycyjnej linii zabudowy sytuować elewacje frontowe z podziałem na segmenty o stosunku szerokości do wysokości od 0,55 do 0,75 – dotyczy części zabudowy o wysokości większej niż jedna kondygnacja;
- 6) zabudowa ma tworzyć na terenie UMW2 harmonijną stylistycznie całość;
- 7) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 40 do 55 stopni, przy czym dopuszcza się dla nie większej niż 30% powierzchni rzutu dachów stosowanie dachów płaskich, niewidocznych od przestrzeni publicznych;
- 8) dla części zabudowy, której elewacje frontowe sytuowane są na kompozycyjnej linii zabudowy stosować dachy o rozpiętości równej szerokości poszczególnych segmentów z kalenicą w układzie prostopadłym względem linii rozgraniczającej z terenem ciągu pieszo – jezdni ul. Wybrzeże Gdańskie 10KDX;
- 9) w wystawkach dachowych stosować dach pulpitowy;
- 10) pokrycia dachów spadzistych: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastoczerwonym, szkło, kamień, blacha tytanowo - cynkowa, blacha miedziana;
- 11) w elewacjach stosować wysokiej jakości materiały wykończeniowe tradycyjne;
- 12) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne.

10. Zasady i warunki podziału nieruchomości na terenie UMW2: podział terenu UMW2 musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewniać dostęp do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej.

§ 14. Karta terenu MWU1; powierzchnia terenu: MWU1- 7529 m2.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MWU1.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych, zlokalizowanych w parkingu podziemnym, parkingu naziemnym i/lub zlokalizowanych w kubaturze zabudowy oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenu MWU1 poprzez utworzenie pierzejowej zabudowy od strony ulicy Orlej, ochronę ekspozycji historycznej fosy, określając zasady zagospodarowania i zabudowy terenu, zawarte w ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu.

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 8 pkt 1 lit. c niniejszego paragrafu;

- 2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości zabezpieczającej niezbędny dostęp do fosy, jej odpowiednią ekspozycję i prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) prowadzona działalność usługowa nie może być uciążliwa, zgodnie z §7 pkt 8 niniejszej uchwały.

6. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu.

7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego terenu MWU1, stanowiącego fragment Wyspy Spichrzów, będącej istotną w historii Elbląga przestrzenią miejskiego krajobrazu kulturowego, kształtując zabudowę pierzejową od strony ulicy Orlej oraz nakazując ochronę ekspozycji historycznej fosy poprzez ustalenia określające sposób zagospodarowania terenu, zawarte w ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej na terenie MWU1:
 - a) intensywność zabudowy - od minimalnej 0,5 do maksymalnej 1,5,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 45 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 2) poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się infrastrukturę niezbędną do postoju i obsługi jednostek pływających;
- 3) dostępność komunikacyjną:
 - a) z ulicy Warszawskiej, oznaczonej na rysunku planem symbolem 1KDL,
 - b) z ulicy Orlej, oznaczonej na rysunku planem symbolem 2 KDL;
- 4) wskaźniki parkingowe należy spełnić na terenie MWU1, zgodnie z § 10 pkt 8 litera a, b, c i f uchwały.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w odległości od 13,5m do 17,5m od strony fosy,
 - b) w odległości 40m od wschodniego narożnika terenu;
- 2) ustalone linie zabudowy wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w odległości od 0 do 6,0m od linii rozgraniczającej z ulicą Warszawską,
 - b) w odległości od 0 do 6,0m od linii rozgraniczającej z ulicą Orlą;
- 3) wysokość zabudowy maksymalnie 4 kondygnacje – maksymalnie 19m;
- 4) dachy spadziste o kącie nachylenia od 35 do 45 stopni, przy czym dopuszcza się dla nie większej niż 30% powierzchni rzutu dachów stosowanie dachów płaskich;
- 5) pokrycia dachowe: dachówka ceramiczna, szkło, kamień, blacha tytanowo-cynkowa, blacha miedziana – nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) w elewacjach stosować wysokiej jakości materiały wykończeniowe tradycyjne;

10. Zasady i warunki podziału nieruchomości na terenie MWU1: podział terenu MWU1 musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewniać dostęp do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej.

§ 15. Karta terenów MWU2; powierzchnia terenu: MWU2 - 3610 m²

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MWU2.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych, zlokalizowanych w parkingu podziemnym, parkingu naziemnym i/lub zlokalizowanych w kubaturze zabudowy oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez ustalenia określające zasady zagospodarowania i zabudowy terenów zawarte w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu.

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 8 pkt 1 lit. c niniejszego paragrafu;
- 2) wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) prowadzona działalność usługowa nie może być uciążliwa, zgodnie z §7 pkt 8 niniejszej uchwały.

6. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu.

7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego terenu MWU2, stanowiącego fragment Wyspy Spichrzów, będącej istotną w historii Elbląga przestrzenią miejskiego krajobrazu kulturowego, poprzez zapisy nakazujące utworzenie pierzejowej zabudowy od strony ulicy Orlej, określające zasady zagospodarowania i zabudowy terenu, zawarte w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej na terenie MWU2:
 - a) intensywność zabudowy - od minimalnej 0,8 do maksymalnej 2,5,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 55 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 2) dostępność komunikacyjną:
 - a) z ulicy Warszawskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) z ulicy Orlej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
 - c) z ulicy Szańcowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 3) wskaźniki parkingowe należy spełnić na terenie MWU2, zgodnie z § 10 pkt 8 lit. a, b, c i f uchwały.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustaloną linię zabudowy wyznacza się na linii rozgraniczającej z ulicą Orlą, oznaczoną 2KDL – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się w odległości od 0m do 5m od linii rozgraniczającej z ulicą Warszawską, oznaczoną 1KDL - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość zabudowy maksymalnie 4 kondygnacje – maksymalnie 19m;
- 4) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35 do 45 stopni, przy czym dopuszcza się dla nie większej niż 30% powierzchni rzutu dachów stosowanie dachów płaskich;
- 5) pokrycia dachów spadzistych: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastoczerwonym, szkło, kamień, blacha tytanowo-cynkowa, blacha miedziana;
- 6) w elewacjach stosować wysokiej jakości materiały wykończeniowe tradycyjne;

10. Zasady i warunki podziału nieruchomości na terenie MWU2: podział terenu MWU2 musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewniać dostęp do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej.

§ 16. Karta terenów MWU3; powierzchnia terenów: MWU3.a – 2781m², MWU3.b – 6058m².

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MWU3.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa aktywizująca przestrzeń publiczną nad rzeką Elbląg;
- 2) wyklucza się lokalizację funkcji mieszkaniowej w parterach.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych zlokalizowanych w parkingu podziemnym, parkingu naziemnym i/lub zlokalizowanych w kubaturze zabudowy oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) możliwość wymienności funkcji usługowych i mieszkaniowych w celu aktywizacji przestrzeni publicznej nad rzeką Elbląg - ciągu pieszo – jezdnego ulicy Wybrzeże Gdańskie 10KDX;
- 2) nakaz lokalizacji funkcji usługowych z przewagą usług gastronomicznych i handlu detalicznego w parterach pierzei zabudowy od strony ciągu pieszo – jezdnego ulicy Wybrzeże Gdańskie 10KDX;
- 3) szczegółowe zasady zabudowy, zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej, zawarte w pkt 8 i 9 niniejszego paragrafu.

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 8 pkt 1 lit. c niniejszego paragrafu;
- 2) wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) prowadzona działalność usługowa nie może być uciążliwa, zgodnie z §7 pkt 8 niniejszej uchwały.

6. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ustępach 8 i 9 niniejszego paragrafu.

7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, określając sylwetę frontu wodnego Wyspy Spichrzów od strony rzeki Elbląg, nawiązującą do historycznego krajobrazu kulturowego Wyspy Spichrzów, poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej na terenach MWU3:
 - a) intensywność zabudowy - od minimalnej 1,3 do maksymalnej 4,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 80 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 2) dostępność komunikacyjną:
 - a) z ulicy Warszawskiej, oznaczonej na rysunku planem symbolem 1KDL,
 - b) z ciągu pieszo-jezdnego ulicy Prowiantowej, oznaczonego 9KDX,
 - c) z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planem symbolem 11KDX;
- 3) wskaźniki parkingowe należy spełnić na terenie WMU3, zgodnie z § 10 pkt 8 lit. a, b, c i f uchwały;
- 4) w przypadku braku możliwości spełnienia wskaźników parkingowych na terenie MWU3, dopuszcza się realizowanie miejsc parkingowych na terenach KP;
- 5) tereny MWU3 położone są w granicach portu morskiego Elbląg, wobec którego postępowanie określają przepisy odrębne.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dla terenu MWU3.a wyznacza się:
 - a) ustalone linie zabudowy po linii rozgraniczającej z terenem 10KDX oraz w odległości 2,5m od linii rozgraniczającej z terenem 3KDD – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Warszawskiej w kontynuacji linii frontowej elewacji istniejącego budynku przy ul. Warszawskiej 5 oraz kościoła przy ul. Warszawskiej 9 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu MWU3.b wyznacza się:
- a) ustaloną linię zabudowy po linii rozgraniczającej z terenem 10KDX – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w liniach rozgraniczających z terenami 1KDL, 3KDD i 10KDX;
- 3) wysokość zabudowy od strony ciągu pieszo – jezdni ulicy Wybrzeże Gdańskie 10KDX minimalnie 4 kondygnacje – minimalnie 14m, maksymalnie 5 kondygnacji – maksymalnie 25m, natomiast dla pozostałej części terenu maksymalnie 5 kondygnacji – maksymalnie 25m;
- 4) od strony ciągu pieszo – jezdni ulicy Wybrzeże Gdańskie 10KDX kształtować pierzeję zabudowy składającą się z segmentów o stosunku szerokości do wysokości od 0,4 do 0,75, różniących się szerokością i liczbą kondygnacji lub wysokością;
- 5) stosować dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 40 do 50 stopni, przy czym dopuszcza się dla nie większej niż 30% powierzchni rzutu dachów stosowanie dachów płaskich, niewidocznych od przestrzeni publicznych;
- 6) dla zabudowy pierzejowej od strony ciągu pieszo – jezdni ulicy Wybrzeże Gdańskie 10KDX stosować dachy z kalenicą w układzie prostopadłym względem ustalonej linii zabudowy o rozpiętości równej szerokości poszczególnych segmentów; dopuszcza się dla nie większej niż 30% powierzchni rzutu dachów stosowanie dachów z kalenicą w układzie równoległym względem ustalonej linii zabudowy od strony 10KDX;
- 7) w wystawkach dachowych stosować dach pulpitowy;
- 8) pokrycia dachów spadzistych: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastoczerwonym, szkło, kamień, blacha tytanowo - cynkowa, blacha miedziana;
- 9) w elewacjach stosować wysokiej jakości materiały wykończeniowe tradycyjne;
- 10) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne.
10. Zasady i warunki podziału nieruchomości na terenach MWU3: podział terenów MWU3 musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewniać dostęp do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej.

§ 17. Karta terenu MW1; powierzchnia terenu: MW1 – 11348m².

- 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW1.
- 2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - 1) usługi nieuciążliwe w parterach;
 - 2) obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych zlokalizowanych w parkingu podziemnym, parkingu naziemnym i/lub zlokalizowanych w kubaturze zabudowy;
 - 3) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
- 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez ustalenia określające zasady zagospodarowania i zabudowy terenów zawarte w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu.
- 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 8 pkt 1 lit. c niniejszego paragrafu;
 - 2) wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ustępach 8 i 9 niniejszego paragrafu.

7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego terenu MW1, stanowiącego fragment Wyspy Spichrzów, będącej istotną w historii Elbląga przestrzenią miejskiego krajobrazu kulturowego, określając parametry zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustępach 8 i 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej na terenie MW1:
 - a) intensywność zabudowy - od minimalnej 0,8 do maksymalnej 2,5,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 50 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 2) dostępność komunikacyjną:
 - a) z ulicy Warszawskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) z ulicy Szańcowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD,
 - c) z ulicy Kupieckiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 3) wskaźniki parkingowe należy spełnić na terenie MW1, zgodnie z § 10 pkt 8 lit a, b, d i f uchwały.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu;
 - a) w odległości od 10,0m do 13,5m od linii rozgraniczającej z terenem U4,
 - b) w odległości od 11,5m do 12,0m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDL;
- 2) wysokość zabudowy maksymalnie 5 kondygnacji – maksymalnie 25m;
- 3) ustala się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35 do 45 stopni, przy czym dopuszcza się dla nie większej niż 30% powierzchni rzutu dachów stosowanie dachów płaskich;
- 4) pokrycia dachów spadzistych: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastoczerwonym, szkło, kamień, blacha tytanowo-cynkowa, blacha miedziana.

10. Zasady i warunki podziału nieruchomości na terenie MW1: podział terenu MW1 musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewniać dostęp do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej.

§ 18. Karta terenu MW2; powierzchnia terenu: MW2 – 12860m².

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW2.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych zlokalizowanych w parkingu podziemnym, parkingu naziemnym i/lub zlokalizowanych w kubaturze zabudowy oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez ustalenia określające zasady zagospodarowania i zabudowy terenu oraz zapisy nakazujące ochronę ekspozycji historycznej fosi zawarte w ustępach 5 - 9 niniejszego paragrafu.

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 8 pkt 1 lit. c niniejszego paragrafu;
- 2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości zabezpieczającej niezbędny dostęp do fosi, jej odpowiednią ekspozycję i prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nakaz zagospodarowywania terenu pomiędzy fosą a zabudową zielenią i innymi elementami zagospodarowania, w tym ciągami pieszymi, ciągami pieszo-jezdnymi, małą architekturą, urządzeniami rekreacji i wypoczynku w sposób zabezpieczający ekspozycję fosy, tworząc wysokiej jakości przestrzeń;
- 4) wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) drzewa wyróżniające się wiekiem, formą i stanem cenne ze względu na walory krajobrazowe i środowiskowe, oznaczone na rysunku planu, należy zachować, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy kontynuować dotychczasowy gatunek, cechy pokroju i kompozycji oraz zapewnić drzewom właściwe warunki dalszego wzrostu oraz prawidłowej, długotrwałej wegetacji.

6. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ustępach 5 - 9 niniejszego paragrafu.

7. Ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego terenu MW2, stanowiącego fragment Wyspy Spichrzów, będącej istotną w historii Elbląga przestrzenią miejskiego krajobrazu kulturowego, określając sylwetę zabudowy brzegu fosy poprzez wyznaczenie lokalizacji zabudowy i określenie jej formy, zawarte w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej na terenie MW2:
 - a) intensywność zabudowy - od minimalnej 0,7 do maksymalnej 2,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 2) dostępność komunikacyjną z ulicy Szańcowej, oznaczonej 5KDD;
- 3) wskaźniki parkingowe należy spełnić na terenie MW2, zgodnie z § 10 pkt 8 lit. b i f uchwały;
- 4) w przypadku braku możliwości spełnienia wskaźników parkingowych na terenie MW2, dopuszcza się realizowanie miejsc parkingowych na terenach KP;
- 5) zagospodarowywanie terenu pomiędzy linią brzegową, a zabudową zgodnie z zapisami ust.5 pkt 3 niniejszego paragrafu.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) od strony północnej w odległości 15m od istniejącego budynku przy ul. Szańcowej 2a,
 - b) od strony północno-zachodniej w odległości od 12,5m do 16,5m od fosy,
 - c) od strony zachodniej w odległości od 12,5m do 29,5m od fosy,
 - d) od strony południowo-zachodniej w odległości od 18,0m do 21,5m od fosy;
- 2) wysokość zabudowy dla terenu MW2 maksymalnie 4 kondygnacje – maksymalnie 19m;
- 3) ustala się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35 do 45 stopni, przy czym dopuszcza się dla nie większej niż 30% powierzchni rzutu dachów stosowanie dachów płaskich;
- 4) w wystawkach dachowych stosować dach pulpitowy;
- 5) pokrycia dachów spadzistych: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastoczerwonym, szkło, kamień, blacha tytanowo - cynkowa, blacha miedziana.

10. Zasady i warunki podziału nieruchomości na terenie MW2: podział terenu MW2 musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewniać dostęp do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej.

11. Ustala się zakaz zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wskazany w rysunku planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat.

§ 19. Karta terenu U1; powierzchnia terenu: U1– 623m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem U1.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa kultu religijnego.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez zachowanie historycznego obiektu sakralnego.
4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) zachowanie historycznego obiektu sakralnego wpisanego do rejestru zabytków;
 - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 7 pkt 1 lit. c niniejszego paragrafu.
5. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ust. 4 - 8 niniejszego paragrafu.
6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: budynek kościoła polsko – katolickiego przy ul. Warszawskiej 9 wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 73/83 Decyzją Nr K-I/1365/84 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 08.06.1984r., a postępowanie wobec niego określają przepisy odrębne, przy uwzględnieniu stosowanych ustaleń § 3.
7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej na terenie U1:
 - a) intensywność zabudowy według stanu istniejącego: $I = 0,447$,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy według stanu istniejącego – 44,7 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
 - 2) zachowanie dostępności komunikacyjnej z przyległych ulic;
 - 3) wskaźnik parkingowy – minimum 1 miejsce parkingowe – należy spełnić na terenie U1;
 - 4) teren U1 położony jest w granicach portu morskiego Elbląg, wobec którego postępowanie określają przepisy odrębne,
 - 5) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne.
8. Zasady kształtowania zabudowy ustala się poprzez zachowanie historycznego obiektu sakralnego wpisanego do rejestru zabytków, a postępowanie wobec niego określają przepisy odrębne.
9. Ustala się zakaz podziału nieruchomości terenu U1.

§ 20. Karta terenu U2; powierzchnia terenu: U2 – 4838m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U2.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa nieuciążliwa.
3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych zlokalizowanych w parkingu podziemnym, parkingu naziemnym i/lub zlokalizowanych w kubaturze zabudowy oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego nakazujące ochronę historycznego budynku przy ul. Szańcowej 1 wraz z ochroną jego ekspozycji oraz nakazujące ochronę ekspozycji historycznej fosi poprzez ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, zawarte w ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu.
5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 8 pkt 1 lit. c niniejszego paragrafu;
 - 2) usytuowanie ustalonej i nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości zabezpieczającej niezbędny dostęp do fosi i jej odpowiednią ekspozycję oraz prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) prowadzona działalność usługowa nie może być uciążliwa, zgodnie z §7 pkt 8 niniejszej uchwały.

6. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ustępach 5 – 9 niniejszego paragrafu.

7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego terenu U2, stanowiącego fragment Wyspy Spichrzów, będącej istotną w historii Elbląga przestrzenią miejskiego krajobrazu kulturowego, poprzez:

- 1) ochronę historycznego budynku przy ul. Szańcowej 1 wraz z ochroną jego ekspozycji, realizowaną wyznaczeniem lokalizacji zabudowy i określeniem jej formy, co jest zawarte w ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3;
- 2) ochronę ekspozycji historycznej fosy, realizowaną wyznaczeniem lokalizacji zabudowy i określeniem jej formy, co jest zawarte w ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i obsługi komunikacyjnej:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej na terenie U2:
 - a) intensywność zabudowy - od minimalnej 0,4 do maksymalnej 1,2,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 2) poza liniami zabudowy dopuszcza się infrastrukturę niezbędną do postoju i obsługi jednostek pływających;
- 3) dostępność komunikacyjną z ulicy Szańcowej, oznaczonej na rysunku planem symbolem 4KDD;
- 4) wskaźniki parkingowe należy zapewnić na terenie U2, zgodnie z § 10 pkt 8 lit. a, c, d i f uchwały.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustaloną linię zabudowy wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) po obrysie istniejącego budynku przy ul. Szańcowej 1,
 - b) w odległości 8,5m od linii rozgraniczającej z ulicą Szańcową;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w odległości od 10m do 19m od fosy,
 - b) w odległości 8m od budynku przy ul. Szańcowej 1;
- 3) wysokość zabudowy maksymalnie 3 kondygnacje – maksymalnie 12m;
- 4) budynek przy ul. Szańcowej 1 obejmuje się ochroną konserwatorską poprzez zachowanie budynku, zachowanie ceglanych elewacji i ich artykulacji, zachowanie i przywrócenie pierwotnego rozmieszczenia i kształtu stolarki okiennej oraz drzwiowej, zachowanie kształtu dachu i wystawek dachowych, zachowanie detali gzymsów i szczytów, a także pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym;
- 5) dla pozostałych budynków ustala się:
 - a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia jak na istniejącym budynku przy ul. Szańcowej 1,
 - b) pokrycia dachowe: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastoczerwonym, szkło, kamień, blacha tytanowo-cynkowa, blacha miedziana.

10. Ustala się, że podział terenu U2 musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewniać dostęp do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej.

11. Ustala się zakaz zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wskazany w rysunku planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat.

§ 21. Karta terenu U3; powierzchnia terenu: U3 – 1584m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U3.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: usługi infrastruktury społecznej, zgodnie z §7 pkt 13 niniejszej uchwały.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez ustalenia określające zasady zagospodarowania i zabudowy terenu, zawarte w ust. 4 - 8 niniejszego paragrafu.

4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 7 pkt 1 lit. c niniejszego paragrafu;
- 2) wymóg ochrony akustycznej dla rodzajów użytkowania, dla których określono w przepisach odrębnych dopuszczalne poziomy hałasu.

5. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszego paragrafu.

6. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, zachowując wartościowe elementy zabudowy i zagospodarowania poprzez objęcie ochroną konserwatorską budynku przy ulicy Szańcowej 9 wraz z otoczeniem, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i obsługi komunikacyjnej:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej na terenie U3:
 - a) intensywność zabudowy - od minimalnej 0,4 do maksymalnej 0,54,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 15 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 2) dostępność komunikacyjna z ulicy Szańcowej, oznaczonej na rysunku planem symbolem 4KDD;
- 3) wskaźniki parkingowe należy spełnić na terenie U3, zgodnie z § 10 pkt 8 lit. d i f uchwały.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustaloną linią zabudowy po obrysie istniejącego budynku przy ul. Szańcowej 9;
- 2) wysokość zabudowy według stanu istniejącego;
- 3) budynek przy ul. Szańcowej 9 obejmuje się ochroną konserwatorską poprzez zachowanie budynku, zachowanie artykulacji elewacji, zachowanie i przywrócenie pierwotnego rozmieszczenia, kształtu i podziału stolarki okiennej oraz drzwiowej, zachowanie kształtu dachu bryły głównej, zachowanie detali gzymsów.

9. Ustala się zakaz podziału nieruchomości terenu U3.

§ 22. Karta terenu U4; powierzchnia terenu: U4 – 9263m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U4.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: usługi infrastruktury społecznej, zgodnie z §7 pkt 13 niniejszej uchwały.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zachowujące historyczny budynek przy ul. Szańcowej 2 oraz nakazujące ochronę ekspozycji historycznej fosy poprzez ustalenia określające zasady zagospodarowania i zabudowy terenu, zawarte w ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu.

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 8 pkt 1 lit. c niniejszego paragrafu;
- 2) wymóg ochrony akustycznej dla rodzajów użytkowania, dla których określono w przepisach odrębnych dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) ustaloną linię zabudowy wyznacza się po obrysie istniejącego budynku przy ul. Szańcowej 2, zabezpieczając niezbędny dostęp do fosy, jej odpowiednią ekspozycję oraz prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu.

7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych poprzez:

- 1) zachowanie historycznego budynku szkoły podstawowej przy ul. Szańcowej nr 2, wpisanej do rejestru zabytków pod numerem 93/86 Decyzją Nr K-I/665/86 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 15.07.1986r.;
- 2) ochronę ekspozycji historycznej fosy, realizowaną wyznaczeniem lokalizacji zabudowy i określeniem zasad zagospodarowania zawartych w ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i obsługi komunikacyjnej:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej na terenie U4:
 - a) intensywność zabudowy - od minimalnej 0,2 do maksymalnej 1,4,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 35 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 2) dostępność komunikacyjną z odcinków ulicy Szańcowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDD i 5KDD;
- 3) wskaźniki parkingowe należy spełnić na terenie U4, zgodnie z § 10 pkt 8 lit. d i f uchwały;
- 4) w przypadku braku możliwości spełnienia wskaźników parkingowych na terenie U4, dopuszcza się realizowanie miejsc parkingowych na terenach KP.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustaloną linię zabudowy wyznacza się po obrysie istniejącego budynku przy ul. Szańcowej 2 - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się od strony ul. Warszawskiej w odległości od 12m do 12,5m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDL - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zachowanie historycznego budynku szkoły podstawowej przy ul. Szańcowej nr 2, wpisanego do rejestru zabytków, a postępowanie wobec niego określają przepisy odrębne;
- 4) dla pozostałych obiektów wysokość zabudowy maksymalnie 3 kondygnacje – maksymalnie 20m oraz dowolna geometria dachów.

10. Zasady i warunki podziału nieruchomości na terenie U4: podział terenu U4 musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewniać dostęp do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej.

§ 23. Karta terenu U5; powierzchnia terenu: U5 – 333m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U5.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa nieuciążliwa na nabrzeżu rzeki Elbląg wraz z przyczółkami.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego nakazujące ochronę budynku przy ul. Wybrzeże Gdańskie 15 poprzez ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, zawarte w ust. 7 i 8 niniejszego paragrafu.

4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 7 pkt 1 lit. c niniejszego paragrafu;
- 2) prowadzona działalność usługowa nie może być uciążliwa, zgodnie z §7 pkt 8 niniejszej uchwały.

5. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszego paragrafu.

6. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, kształtując sylwetę frontu wodnego Wyspy Spichrzów od strony rzeki Elbląg, nawiązującą do historycznego krajobrazu kulturowego Wyspy Spichrzów z zachowaniem budynku przy ul. Wybrzeże Gdańskie 15, poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ust. 7 i 8 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i obsługi komunikacyjnej:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej na terenie U5:
 - a) intensywność zabudowy - od minimalnej 1,6 do maksymalnej 1,8,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy według stanu istniejącego = 65 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 2) dostępność komunikacyjną z ciągu pieszo – jezdni ulicy Wybrzeże Gdańskie, oznaczonego na rysunku planu 10KDX;
- 3) wskaźniki parkingowe zgodnie z § 10 pkt 8 litera a, c, d i f uchwały;
- 4) miejsca parkingowe należy realizować na terenach KP;
- 5) dopuszcza się realizację nabrzeża i przyczółków przystosowanych do postoju i obsługi jednostek pływających;
- 6) zagospodarowanie terenu w pasie przyległym do nabrzeży nie może utrudniać ich utrzymania;
- 7) teren U5 położony jest w granicach portu morskiego Elbląg, wobec którego postępowanie określają przepisy odrębne.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustaloną linię zabudowy po obrysie istniejącego budynku przy ul. Wybrzeże Gdańskie 15;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy według stanu istniejącego;
- 3) budynek przy ul. Wybrzeże Gdańskie 15 obejmuje się ochroną konserwatorską poprzez zachowanie wystroju i artykulacji elewacji, kształtu dachu i pokrycia dachowego;
- 4) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne.

9. Ustala się zakaz podziału nieruchomości terenu U5.

10. Na terenie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, wskazany w rysunku planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat, należy stosować i utrzymywać w dobrym stanie zabezpieczenia przeciwpowodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Karta terenu U6; powierzchnia terenu: U6 – 3167m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U6.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: usługi infrastruktury społecznej, zgodnie z §7 pkt 13 niniejszej uchwały.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez kształtowanie sylwety frontu wodnego Wyspy Spichrzów od strony rzeki Elbląg realizowaną ustaleniami określającymi zasady zagospodarowania i zabudowy terenu, zawartymi w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu.

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 8 pkt 1 lit. c niniejszego paragrafu;
- 2) wymóg ochrony akustycznej dla rodzajów użytkowania, dla których określono w przepisach odrębnych dopuszczalne poziomy hałasu;

3) prowadzona działalność usługowa nie może być uciążliwa, zgodnie z §7 pkt 8 niniejszej uchwały.

6. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ustępach 8 i 9 niniejszego paragrafu.

7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) kształtowanie sylwety frontu wodnego Wyspy Spichrzów od strony rzeki Elbląg nawiązującej do historycznego krajobrazu kulturowego Wyspy Spichrzów poprzez zachowanie istniejącej zabudowy, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3;
- 2) budynek przy ul. Warszawskiej 55 wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 497/96 Decyzją Nr PSOZ/VII/1112/96 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 11.06.1996r.;
- 3) budynek przy ul. Warszawskiej 51 wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 413/95 i A-3790 Decyzją Nr PSOZ/V/154/95 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 24.01.1995r., zmienioną Decyzją Nr IZAR.5140.1.23(1).20 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 16.11.2011r.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i obsługi komunikacyjnej:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej na terenie U6:
 - a) intensywność zabudowy - od minimalnej 0,4 do maksymalnej 1,0,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 35 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 2) dostępność komunikacyjną z ulicy, oznaczonej na rysunku planem symbolem 8KDD;
- 3) wskaźniki parkingowe należy spełnić na terenie U6, zgodnie z § 10 pkt 8 litera a, d i f uchwały;
- 4) w przypadku braku możliwości spełnienia wskaźników parkingowych na terenie U6, dopuszcza się realizowanie miejsc parkingowych na terenach KP;
- 5) teren U6 położony jest w granicach portu morskiego Elbląg, wobec którego postępowanie określają przepisy odrębne;
- 6) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne.

9. Zasady kształtowania zabudowy ustala się poprzez zachowanie historycznych obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a postępowanie wobec nich określają przepisy odrębne.

10. Zasady i warunki podziału nieruchomości na terenie U6: podział terenu U6 musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do warunków zagospodarowania terenu oraz zapewniać dostęp do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej.

§ 25. Karta terenu US1; powierzchnia terenu 8868m² .

1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US1.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: usługi sportów wodnych i rekreacji oraz inne funkcjonalnie powiązane z nimi usługi na nabrzeżu rzeki Elbląg i historycznej fosy.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez zapisy nakazujące ochronę ekspozycji historycznej fosy oraz ustalenia określające zasady zagospodarowania i zabudowy terenu, zawarte w ust. 5-9 niniejszego paragrafu.

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 8 pkt 3 niniejszego paragrafu;
- 2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości zabezpieczającej niezbędny dostęp do fosy i jej odpowiednią ekspozycję oraz prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) drzewo wyróżniające się wiekiem, formą i stanem cenne ze względu na walory krajobrazowe i środowiskowe, oznaczone na rysunku planu, należy zachować, a w razie konieczności wymiany egzemplarza kontynuować dotychczasowy gatunek, cechy pokroju i kompozycji oraz zapewnić drzewu właściwe warunki dalszego wzrostu oraz prawidłowej, długotrwałej wegetacji.

6. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu.

7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego terenu US1, stanowiącego fragment Wyspy Spichrzów, będącej istotną w historii Elbląga przestrzenią miejskiego krajobrazu kulturowego, określając sylwetę zabudowy północnego cypla wyspy poprzez wyznaczenie lokalizacji zabudowy i określenie jej form, zawarte w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

8. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej:

- 1) intensywność zabudowy – od minimalnej 0,1 do maksymalnej 0,8;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 20%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45%;
- 4) poza nieprzekraczalną linią zabudowy nabrzeże należy wyposażać w infrastrukturę niezbędną do postoju i obsługi jednostek pływających;
- 5) zagospodarowanie terenu w pasie przyległym do nabrzeży nie może utrudniać ich utrzymania;
- 6) dostępność komunikacyjną do terenu należy zapewnić z publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDX i 10KDX;
- 7) wskaźniki parkingowe należy zapewnić na terenie US1, zgodnie z § 10 pkt 8 lit. a, c, d i f uchwały;
- 8) teren US1 położony jest w granicach portu morskiego Elbląg, wobec którego postępowanie określają przepisy odrębne.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 9KDX, na linii rozgraniczającej z terenem 10KDX oraz w odległości od 14m do 25m od strony fosi - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy do 15 metrów, do 4 kondygnacji;
- 3) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną;
- 4) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne.

10. Ustala się, że podział terenu musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, a także zapewniać dostępność do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się zakaz zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wskazany w rysunku planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat.

§ 26. Karta terenu US2; powierzchnia terenu 5657m² .

1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US2.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: usługi sportu i rekreacji oraz inne funkcjonalnie powiązane z nimi usługi na nabrzeżu rzeki Elbląg i historycznej fosi.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez kształtowanie sylwetki zabudowy południowego cypla wyspy oraz ochronę ekspozycji historycznej fosi zawarte w ustaleniach określających zasady zagospodarowania i zabudowy terenu według ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu.

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 8 pkt 3 niniejszego paragrafu;
- 2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości zabezpieczającej niezbędny dostęp do fosi, jej odpowiednią ekspozycję oraz prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu.

7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego terenu US2, stanowiącego fragment Wyspy Spichrzów, będącej istotną w historii Elbląga przestrzenią miejskiego krajobrazu kulturowego, określając sylwetę zabudowy południowego cypla wyspy oraz ochronę ekspozycji historycznej fosi poprzez ustalenia określające zasady zagospodarowania i zabudowy terenu, zawarte w ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

8. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej:

- 1) intensywność zabudowy – od minimalnej 0,1 do maksymalnej 0,75;
- 2) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy - 25%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45%;
- 4) poza nieprzekraczalną linią zabudowy nabrzeże należy wyposażać w infrastrukturę niezbędną do postoju i obsługi jednostek pływających;
- 5) zagospodarowanie terenu w pasie przyległym do nabrzeży nie może utrudniać ich utrzymania;
- 6) dostępność komunikacyjną z ulicy oznaczonej na rysunku planem symbolem 8KDD;
- 7) wskaźniki parkingowe należy spełnić na terenie US2, zgodnie z § 10 pkt 8 lit. a, c, d i f uchwały;
- 8) w przypadku braku możliwości spełnienia wskaźników parkingowych na terenie US2, dopuszcza się realizowanie miejsc parkingowych na terenach KP;
- 9) teren US2 położony jest w granicach portu morskiego Elbląg, wobec którego postępowanie określają przepisy odrębne.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) od wschodu na linii rozgraniczającej z terenem US2,
 - b) od zachodu w odległości 20m od fosi oraz od południa w odległości 52m od fosi;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy do 15 metrów, do 3 kondygnacji;
- 3) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 50 stopni;
- 4) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne.

10. Ustala się, że podział terenu musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, a także zapewniać dostępność do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się zakaz zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wskazany w rysunku planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat.

§ 27. Karta terenu US3; powierzchnia terenu: US3 – 24847m².

1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US3.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: usługi sportu i rekreacji oraz inne funkcjonalnie powiązane z nimi usługi.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleni towarzysząca;

- 2) towarzyszące usługi nieuciążliwe handlu i gastronomii spełniające warunki ust. 5 pkt 3 oraz ust. 8 pkt 1 lit. b;
- 3) obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych;
- 4) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez zapisy nakazujące komponowanie zagospodarowania z zielenią oraz ochronę ekspozycji historycznej fosi realizowane poprzez ustalenia określające zasady zagospodarowania i zabudowy terenu, zawarte w ust. 5-9 niniejszego paragrafu.

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 8 pkt.1 lit c niniejszego paragrafu;
- 2) dostęp do fosi, jej odpowiednią ekspozycję i jej prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz komponowania zagospodarowania - w tym ciągów pieszych i rowerowych, małej architektury, obiektów towarzyszących o funkcjach usług nieuciążliwych, miejsc parkingowych - z zielenią w sposób zabezpieczający ekspozycję fosi, tworząc wysokiej jakości przestrzeń i jednocześnie zielony bufor izolujący dla zabudowy mieszkaniowej po przeciwległej stronie fosi.

6. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ustępach 5 - 9 niniejszego paragrafu.

7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego terenu US3, stanowiącego fragment Wyspy Spichrzów, będącej istotną w historii Elbląga przestrzenią miejskiego krajobrazu kulturowego, nakazując ochronę ekspozycji historycznej fosi poprzez ustalenia określające sposób zagospodarowania terenu, zawarte w ust. 5 - 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i obsługi komunikacyjnej:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej na terenie US3:
 - a) intensywność zabudowy - od minimalnej 0 do maksymalnej 0,6;
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 20 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 2) dostępność komunikacyjną:
 - a) z ulicy Warszawskiej, oznaczonej 1KDL,
 - b) z ulicy Szańcowej, oznaczonej 5KDD,
 - c) z ulicy Tartacznej, oznaczonej 7KDD;
- 3) dopuszcza się infrastrukturę niezbędną do postoju i obsługi jednostek pływających;
- 4) teren należy zagospodarowywać w zgodzie z ustaleniami niniejszej karty, mając na względzie zarówno jego funkcjonalność, jak i walory estetyczne;
- 5) wskaźniki parkingowe należy spełnić na terenie US3, zgodnie z § 10 pkt 8 lit. a, c, d i f uchwały.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 2 kondygnacje – maksymalnie 10m;
- 2) ustala się dowolną geometrię dachów i dowolne pokrycia dachowe.

10. Zasady i warunki podziału nieruchomości na terenie US3: podział terenu US3 musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewniać dostęp do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej.

11. Ustala się zakaz zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wskazany w rysunku planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat poprzez zapisy niniejszej karty terenu.

§ 28. Karta terenu ITE; powierzchnia terenu: ITE – 149m².

1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem ITE.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu : infrastruktura techniczna - elektroenergetyka.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określają je ustalenia zawarte w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu.

6. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ustępie 8 i 9 niniejszego paragrafu.

7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego chroniąc ekspozycję historycznej fosy poprzez ustalenia określające zasady zagospodarowania i zabudowy terenu, zawarte w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i obsługi komunikacyjnej:

- 1) intensywność zabudowy – od minimalnej 0,1 do maksymalnej 0,5;
- 2) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy - 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 4) dostępność komunikacyjna z ulicy Szańcowej, oznaczonej na rysunku planem symbolem 5KDD;
- 5) wskaźnik parkingowy – minimum 1 miejsce parkingowe – należy spełnić na terenie ITE.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja – maksymalnie 6m;
- 2) dowolną geometria dachów i dowolne pokrycia dachowe.

10. Ustala się, że podział terenu musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, a także zapewniać dostępność do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Karta terenów KP; powierzchnia terenu: KP.a – 9051m², KP.b – 10312m².

1. Ustala się tereny komunikacji - parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem KP.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów: parkingi kubaturowe.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenów: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów, miejsc parkingowych naziemnych, zieleni towarzysząca oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez kompleksowe uporządkowanie kwestii obsługi parkingowej Wyspy Spichrzów i Starego Miasta, poprzez zapisy zawarte w niniejszym paragrafie.

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 8 pkt.1 lit c niniejszego paragrafu;
- 2) drzewo wyróżniające się wiekiem, formą i stanem cenne ze względu na walory krajobrazowe i środowiskowe, oznaczone na rysunku planu, należy zachować, a w razie konieczności wymiany egzemplarza kontynuować dotychczasowy gatunek, cechy pokroju i kompozycji oraz zapewnić drzewu właściwe warunki dalszego wzrostu oraz prawidłowej, długotrwałej vegetacji.

6. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ustępach 8 i 9 niniejszego paragrafu.

7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego terenów KP, stanowiących fragment Wyspy Spichrzów, będącej istotną w historii Elbląga przestrzenią miejskiego krajobrazu kulturowego, poprzez ustalenia określające sposób zagospodarowania i zabudowy terenu, zawarte w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu stosownych ustaleń § 3.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i obsługi komunikacyjnej:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy - od minimalnej 1,5 do maksymalnej 3,5,
- b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 70 %,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

2) dostępność komunikacyjną do terenu KP.a:

- a) z ulicy Warszawskiej, oznaczonej 1KDL,
- b) z ulicy Szańcowej, oznaczonej 5KDD,
- c) z ulicy Kupieckiej, oznaczonej 6KDD,
- d) z ulicy Tartacznej, oznaczonej 7KDD;

3) dostępność komunikacyjną do terenu KP.b:

- a) z ulicy Warszawskiej, oznaczonej 1KDL,
- b) z ulicy Tartacznej, oznaczonej 7KDD.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się dla terenu KP.a w odległości od 8,0m do 9,0m od linii rozgraniczającej z ulicą Warszawską, oznaczoną 1KDL – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość zabudowy maksymalnie 4 kondygnacje – maksymalnie 15m;
- 3) ustala się dowolną geometrię dachów i dowolne pokrycia dachowe.

10. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenu w formie parkingów naziemnych do czasu realizacji parkingów kubaturowych.

11. Zasady i warunki podziału nieruchomości na terenie KP: podział terenu KP musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewniać dostęp do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej.

§ 30. Karta terenów KD

1. Ustala się tereny komunikacji – drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem KD i innymi symbolami dookreślającymi typ komunikacji: 1 - numer porządkowy, L - klasa lokalna ulicy, D – klasa dojazdowa ulicy, X – ciąg pieszo-jezdny.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenów: zieleni towarzysząca oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi terenów komunikacji – dróg publicznych:

- 1) ustala się linie rozgraniczające fragmentu ulicy Warszawskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL, o szerokości od 12,0m do 20,0m;
- 2) ustala się linie rozgraniczające zachodniego odcinka ulicy Orlej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 KDL, o szerokości od 10,5m do 13,5m;
- 3) ustala się linie rozgraniczające wschodniego odcinka ulicy Orlej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 KDD, o szerokości od 13,5m do 14,5m;
- 4) ustala się linie rozgraniczające północnego odcinka ulicy Szańcowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 KDD, o szerokości od 11,8m do 12,5m;
- 5) ustala się linie rozgraniczające południowego odcinka ulicy Szańcowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 KDD, o szerokości od 13,5m do 15,0m;

- 6) ustala się linie rozgraniczające ulicy Kupieckiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDD, o szerokość od 12,5m do 14,5m;
- 7) ustala się linie rozgraniczające ulicy Tartacznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDD, o szerokości w liniach rozgraniczających od 14,5m do 15,0m;
- 8) ustala się linie rozgraniczające ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDD, o szerokości 9,0m;
- 9) ustala się linie rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego ulicy Prowiantowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9 KDX, o szerokości od 9,0m do 10,5m;
- 10) ustala się linie rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego ulicy Wybrzeże Gdańskie, stanowiącego bulwar na nabrzeżu rzeki Elbląg wraz z przyczółkami, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10 KDX, o szerokości od 6,00m do 24,5m;
- 11) ustala się linie rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 11 KDX, o szerokości 6,0m;
- 12) ustala się linie rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego ulicy Giędlowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 12 KDX, o szerokości 16,0m;
- 13) ustala się linie rozgraniczające nowoprojektowanego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 13 KDX, o szerokości 14m;
- 14) ustala się linie rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 14 KDX, o szerokości od 9,0m do 19,0m.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) komunikację publiczną rozwiązywać na zasadach zrównoważonej mobilności wprowadzając strefę uspokojonego ruchu z zachowaniem równowagi między komunikacją samochodową, komunikacją zbiorową, rowerową i pieszą, zapewniając jednocześnie warunki ochrony przeciwpożarowej oraz obsługi technicznej służb komunalnych;
- 2) przestrzeń komunikacji publicznej komponować z zielenią, w tym wysoką oraz małą architekturą, podnosząc atrakcyjność miejsca, dążąc do najwyższego standardu wyposażania przestrzeni publicznych.

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) należy w maksymalnym możliwym stopniu zachowywać istniejącą i wprowadzać nową zieleń, w tym zadrzewienia przyuliczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) należy w maksymalnym możliwym stopniu wprowadzać małą retencję wody deszczowej wraz z towarzyszącą zielenią;

6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, obejmuje się ochroną zachowane istniejące bruki uliczne.

7. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ulice należy zagospodarowywać w zgodzie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ruchu drogowego stosując narzędzia służące uspokojeniu ruchu, ograniczające prędkość komunikacji samochodowej i poprawiające bezpieczeństwo pieszych;
- 2) w ciągu ulicy Warszawskiej zapewnić możliwość swobodnego przemieszczania się od nadbrzeżnej strefy usługowej do strefy parkingowej i przystanków komunikacji zbiorowej;
- 3) w ciągu pieszo – jezdny ulicy Wybrzeże Gdańskie, oznaczonym 10KDX:
 - a) nabrzeże wraz z przyczółkami należy wyposażać w infrastrukturę niezbędną do postoju i obsługi jednostek pływających;
 - b) zagospodarowanie terenu w pasie przyległym do nabrzeży nie może utrudniać ich utrzymania;
 - c) przy pierzei zabudowy należy umożliwić zagospodarowanie w formie ogródków gastronomicznych, miejsc wypoczynku, wystaw, itp.

- 4) stosować zapisy ust. 4, 5 i 6 niniejszego paragrafu;
- 5) tereny 3KDD, 8KDD, 9KDX, 10KDX, 11KDX, 12KDX i 13 KDX położone są w granicach portu morskiego Elbląg, wobec którego postępowanie określają przepisy odrębne,
- 6) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych na terenach 3KDD, 8KDD, 9KDX, 10KDX, 11KDX, 12KDX i 13 KDX należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne.

8. Zasady i warunki podziału nieruchomości na terenach KD: podział terenów KD musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 31. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów zatwierdzonego uchwałą nr XXXIV/690/98 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 18 czerwca 1998 roku.

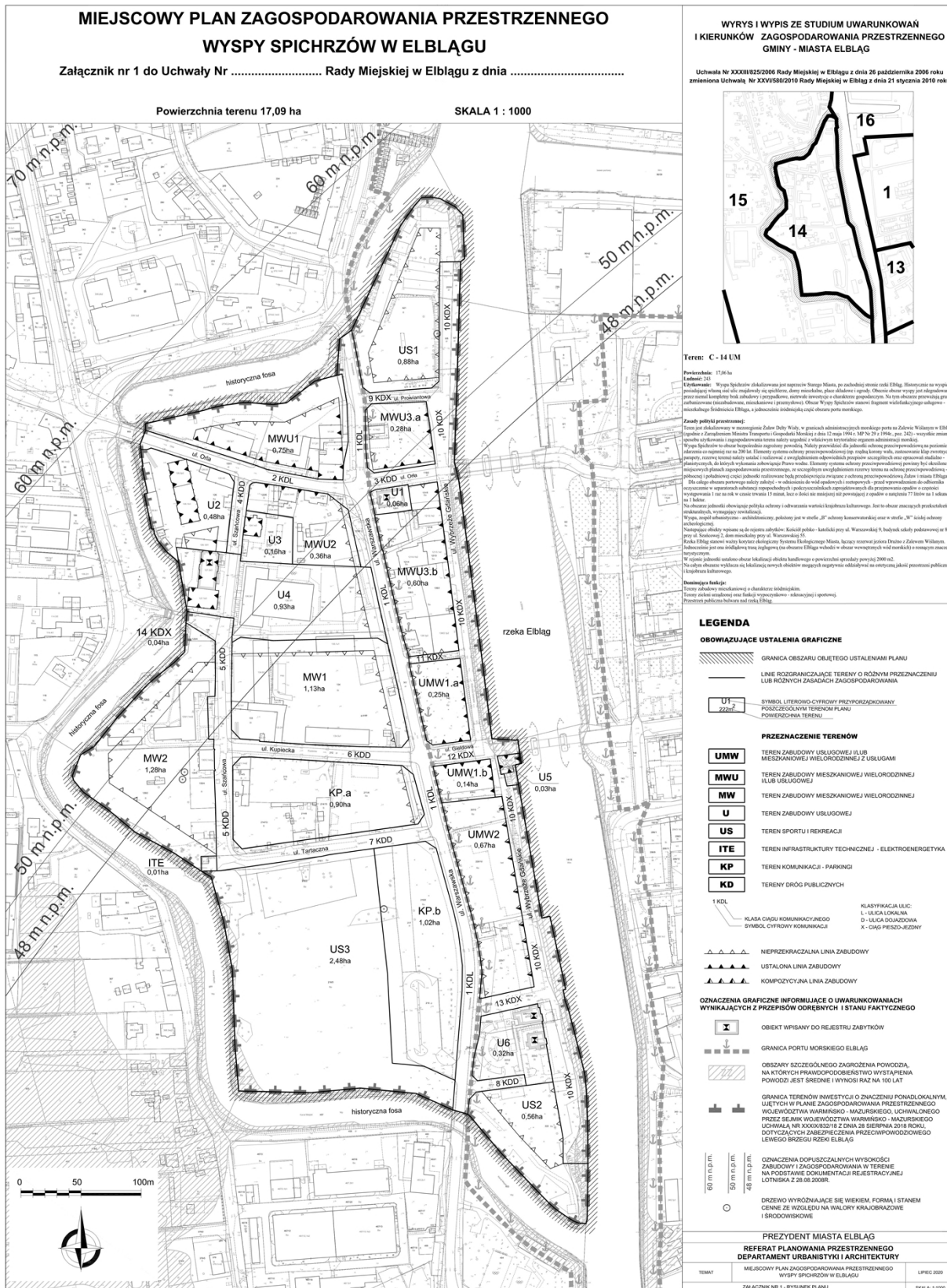
§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Antoni Czyżyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia.....2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2020 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Wyspy Spichrzów w Elblągu**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów w Elblągu do publicznego wglądu, w okresie od 01.06.2020 r. do dnia 30.06.2020 r. oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w obwieszczeniu na dzień 15.07.2020 r, zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471) nie wpłynęło żadne pismo z uwagą do wyłożonego projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) Rada Miejska w Elblągu rozstrzyga co następuje:

LP.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCE DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY		ZASADY I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA	TERMIN REALIZACJI
			1 - z budżetu gminy 2 - dotacje, fundusze 3 - kredyty, pożyczki 4 - obligacje komunalne 5 - inne	1 - zadanie krótkookresowe (do jednego roku) 2 - zadanie wieloletnie (powyżej jednego roku)
1.	2.	3.	4.	5.
1	DROGI PUBLICZNE	1KDL, 2KDL	1+2+3+4+5	2
2		3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD	1+2+3+4+5	2
3		8KDX, 9KDX, 10KDX, 11KDX, 12KDX, 13KDX	1+2+3+4+5	2
4	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	sieć wodociągowa	1+2+3+4+5	2
5		sieć kanalizacji sanitarnej	1+2+3+4+5	2
6		sieć kanalizacji deszczowej	1+2+3+4+5	2

* w wierszach 1 - 5 wpisano odpowiednie numery zgodnie z podanymi w nagłówkach kolumn

Poszczególne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej wymienione w powyższej tabeli realizowane będą przez właściwe miejskie jednostki organizacyjne i/lub inwestorów zewnętrznych. Ze względu na zrealizowanie na przedmiotowym obszarze większości inwestycji z zakresu budowy dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej - sieciowej zadania własne w przedmiotowym zakresie odnoszą się przede wszystkim do ich remontów lub w przypadku części drogi publicznej 5KDD i ciągów pieszo-jezdnich 9KDX i 12KDX do ich doprowadzenia do wymaganych standardów technicznych polegających przede wszystkim na utwardzeniu ich nawierzchni.

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów w Elblągu, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny w Urzędzie Miejskim w Elblągu – Departament Skarbnika Miasta.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów w Elblągu

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471)

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr IV/95/2019 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 marca 2019 roku przystąpiono do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów w Elblągu. Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 17,09 ha położony jest między rzeką Elbląg – od wschodu, a fosą miejską – od północy, południa i zachodu.

W wyniku realizacji ww. uchwały w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia projektu planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, granice i sposoby zagospodarowania terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią; zasady i warunki podziału nieruchomości, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania dla terenu KPKX, stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę wnoszoną na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeń wykonawczych, zapisów dotyczących ochrony sylwety frontu wodnego Wyspy Spichrzów, ochrony ekspozycji fosy, ochrony obiektów historycznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz objęcia ochroną ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych drzew wyróżniających się wiekiem, formą i stanem zachowania;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, wymagania ochrony przyrody i krajobrazu poprzez:
 - a) wprowadzenie nakazu prowadzenia działalności nieuciążliwej dla środowiska,
 - b) ustalenie wymogu ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz dla pozostałych rodzajów użytkowania, dla których określono w przepisach odrębnych dopuszczalne poziomy hałasu;
 - c) wprowadzenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów przy fosie, w tym sytuowanie linii zabudowy w odległości zabezpieczającej niezbędny dostęp do fosy, jej odpowiednią ekspozycję i prawidłowe funkcjonowanie,
 - e) ochronę obiektów zabytkowych,
 - f) wskazanie ze względu na ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych drzew wyróżniających się wiekiem, formą i stanem zachowania oraz ustalenie postępowania wobec nich;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
 - a) dążenie do ukształtowania sylwety frontu wodnego Wyspy Spichrzów od strony rzeki Elbląg,

- odwołującej się do kształtu zabudowy historycznej, realizowane wyznaczeniem lokalizacji zabudowy i określeniem jej formy,
- b) ochronę ekspozycji fosy, określając zasady zagospodarowania i zabudowy terenów położonych nad fosą,
 - c) zachowanie historycznego układu drogowego wraz z miejscowym zachowaniem nawierzchni historycznych,
 - d) objęcie ochroną istniejących budynków o wyjątkowych walorach architektonicznych wraz z ochroną ich ekspozycji, realizowane poprzez zasady zagospodarowania i zabudowy terenu,
 - e) wprowadzenie informacji o ochronie konserwatorskiej wynikającej z wpisu do rejestru zabytków,
 - f) ochronę podziemnych warstw kulturowych na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
- a) uzgodnienia projektu planu z organami i służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronność państwa,
 - b) ustalenie wymogu ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz dla pozostałych rodzajów użytkowania, dla których określono w przepisach odrębnych dopuszczalne poziomy hałasu;
 - c) ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wprowadzaniu nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 7) prawo własności poprzez wprowadzenie takich form zagospodarowania, które nie ograniczają prawa własności;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienia projektu planu z organami i służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronność państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego poprzez:
- a) wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne,
 - b) wprowadzenie możliwości rozwoju terenów stwarzając nowe miejsca pracy i zamieszkania;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zasad ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Elbląga, ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie na elektronicznej tablicy ogłoszeń o:
- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
 - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie,
 - c) możliwości zapoznania się z projektem planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Prezydent Miasta Elbląga ważył interesy publiczne i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków. Uwzględnił aspekty ekonomiczne, historyczne, kulturowe, środowiskowe i społeczne wynikające z przygotowanych materiałów wyjściowych i analiz przedprojektowych.

Nowe przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów, będące faktycznie zmianą obowiązującego planu miejscowego, było inicjatywą Prezydenta

Miasta Elbląg w celu:

- aktualizacji przepisów prawa miejscowego (obowiązujący mpzp Wyspy Spichrzów uchwalony jest w trybie nieobowiązującej ustawy z dnia 07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym),
- dostosowania zapisów planu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy – miasta Elbląg,
- rozwoju przedsiębiorczości i aktywizacji zawodowej mieszkańców Elbląga i okolic w związku z zakwalifikowaniem do programu „Fabryka” realizowanym przez Agencję Rozwoju Przemysłu S.A., a stworzonym z myślą o wsparciu miast średnich poprzez budowę biurów, w których działalność będą mogły prowadzić firmy z sektora nowoczesnych usług biznesowych oraz usług ogólnodostępnych dla mieszkańców miasta.

W terminie składania wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewidzianym w ogłoszeniu od 25.04.2019r. do 27.05.2019r. i obwieszczeniu od 23.04.2019r. do 27.05.2019r. o przystąpieniu do sporządzania mpzp wpłynęło 10 wniosków – wszystkie od instytucji publicznych, z których po uprzednim rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Elbląga dziewięć uwzględniono w całości, natomiast dziesiąty wniosek Departamentu Zarząd Dróg w Elblągu, dotyczący komunikacji na obszarze planu wymaga sporządzenia programów, ustalenia terminów realizacji i sposobu finansowania przedsięwzięć drogowych, których ustalenia są do tej pory dokonywane przez Departament Zarząd Dróg, a których zatwierdzenie odbędzie się w uchwale budżetowej Rady Miasta Elbląga. Do projektu planu miejscowego nie wpłynął wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie z wytycznymi zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Ustalenia projektu mpzp Wyspy Spichrzów opierają się na zasadniczych ustaleniach obowiązującego planu miejscowego, dostosowując te ustalenia do wymogów formalno – prawnych ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy – miasta Elbląg oraz zwiększając wachlarz usług dających możliwość wielokierunkowego rozwoju gospodarczego Elbląga w świetle planowanych inwestycji z udziałem spółki Skarbu Państwa.

W trakcie prac nad projektem planu przeprowadzono studium konserwatorsko – architektoniczne, badając materiały ikonograficzne, na podstawie którego sformułowano wytyczne konserwatorskie:

- dążenie do ukształtowania sylwety frontu wodnego Wyspy Spichrzów od strony rzeki Elbląg, odwołującej się do kształtu zabudowy historycznej - w szczególności według szkicu J. M. Amelunga z 1780 roku - poprzez utrzymanie na północ od ulicy Gięldowej zabudowy pierzejowej, a na południe od ulicy Gięldowej zabudowy zdekoncentrowanej, zaledwie częściowo sięgającej bulwaru nadwodnego, poprzez powtórzenie skali i pulsującej wysokości poszczególnych elementów pierzei zabudowy bulwaru nadwodnego, powtórzenie historycznych proporcji poszczególnych segmentów elewacji – dawnych kamienic, określenie zabudowy zlokalizowanej po południowej stronie ulicy Gięldowej jako element dominujący w sylwecie frontu wodnego Wyspy Spichrzów na kształt dwóch historycznych spichlerzy;
- ochronę ekspozycji fosy polegającą na pozostawieniu terenów położonych bezpośrednio na wodą niezabudowanych z dużym udziałem zieleni;
- projektowaną strukturę przestrzenną oparto o istniejący według historycznych lokalizacji układ drogowy, nakazano miejscowe zachowanie nawierzchni historycznej;
- zalecenie zachowania formy architektonicznej istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz innych, wskazanych w projekcie planu budynków o wyjątkowych walorach architektonicznych wraz z ochroną ich ekspozycji;
- ochronę podziemnych warstw kulturowych na podstawie przepisów odrębnych.

Sporządzając projekt mpzp Wyspy Spichrzów uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne, kulturowe, środowiskowe i społeczne przestrzeni, w szczególności:

- minimalizując transportochłonność układu przestrzennego poprzez planowanie nowej zabudowy w centrum miasta, na terenach na których historycznie istniała zwarta struktura funkcjonalno-przestrzenna,
- minimalizując terenochłonność układu drogowego - projektowaną strukturę przestrzenną oparto o istniejący według historycznych lokalizacji układ drogowy, rozwiązując go na zasadach zrównoważonej mobilności, wprowadzając strefę uspokojonego ruchu z zachowaniem równowagi między komunikacją

- samochodową, komunikacją zbiorową, rowerową i pieszą,
- przeznaczając tereny niezainwestowane pod funkcje usługowe, mieszkano-usługowe, mieszkalne, usług komunikacji, usług sportu i rekreacji, natomiast na terenach zainwestowanych ustalając przeważnie kontynuację zastanych funkcji mieszkaniowych i/lub usługowych,
- aktywizując przestrzeń publiczną bulwaru nadwodnego nad rzeką Elbląg poprzez wielofunkcyjność nabrzeża, nakaz lokalizacji funkcji usługowych z przewagą usług gastronomicznych i handlu detalicznego w parterach pierzei zabudowy od strony bulwaru nadwodnego, umożliwienie lokalizacji przy pierzei zabudowy nadwodnej zagospodarowania w formie ogródków gastronomicznych, miejsc wypoczynku, wystaw oraz umożliwienie postoju i obsługi jednostek pływających wzdłuż bulwaru nadwodnego,
- wyznaczając lokalizację, zobligowanego w studium, obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² w formie obiektu wkomponowanego w prestiżową zabudowę nabrzeża o wysokich wymogach architektonicznych, będącego szansą na ożywienie przestrzeni publicznej bulwaru nad rzeką Elbląg (inna lokalizacja tego obiektu na Wyspie Spichrzów nie pozwoliłaby na postawienie obiektowi wysokich wymagań architektonicznych i przyczyniłaby się do wyprowadzenia ruchu pieszego z nabrzeża),
- chroniąc ekspozycję historycznej fosi, pozostawiając tereny położone bezpośrednio przy linii brzegowej niezabudowane z dużym udziałem zieleni przy równoczesnym umożliwieniu ich wykorzystania dla rekreacji wodnej – dopuszczając infrastrukturę niezbędną do postoju i obsługi jednostek pływających,
- podtrzymanie w myśl ustaleń planu miejscowego z roku 1998 zespołu parkingowego do obsługi Wyspy Spichrzów i Starego Miasta,
- stawiając infrastrukturze technicznej wymogi energooszczędności i niskoemisyjności.

W dniu 15.11.2019 r. wpłynęła opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, na skutek której dokonano następujących zmian w projekcie planu:

- wyznaczono linie rozgraniczające ulicy Tartacznej, oznaczono ją 7KDD i dokonano wynikowej korekty nazewnictwa pozostałych ulic i ciągów pieszo – jezdnych,
- teren pomiędzy ulicami Kupiecką i Tartaczną przeznaczono na teren komunikacji - parking, oznaczony KP,
- w obrębie terenów UMW1.a i UMW1.b doprecyzowano dopuszczalną formę lokalizacji usługi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² w postaci galerii handlowej,
- zwiększono możliwą wysokość zabudowy z 22m na 25m,
- w planie zawarto ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową,
- zaprzestano powtarzania w przepisach szczegółowych, znajdującego się w przepisach ogólnych uchwały zapisu o „określonych na rysunku dopuszczalnych wysokościach zabudowy na podstawie dokumentacji rejestrowej lotniska z 28 sierpnia 2008 roku”,
- na rysunku planu wprowadzono nazwy ulic, fosi i rzeki.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wszystkie wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienia i opinie.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.06.2020 r. do 30.06.2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 09.06.2020 r. w terminie przewidzianym do składania uwag nie wpłynęło żadne pismo.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Elbląg.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2018 r. dokonano oceny aktualności opracowań planistycznych, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - Miasta Elbląg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta. Została ona przyjęta uchwałą nr XXXVI/777/2018 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 13 września 2018 r.

W punkcie trzecim analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Miasta Elbląg w latach 2014-2018, stanowiącej załącznik do ww. uchwały stwierdzono, że w trakcie prac planistycznych i

proceduralnych jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów, podjęty uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu nr XX/427/09 z dnia 19 marca 2009 r., który stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów w Elblągu, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIV/690/98 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 18 czerwca 1998 r. W punkcie czwartym niniejszej analizy oceniono stan aktualności obowiązującego planu miejscowego Wyspy Spichrzów jako: uchwalony w trybie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Elblągu uchwałą nr IV/95/2019 z dnia 28 marca 2019 r. przystąpiła do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów w Elblągu. W §2 niniejszej uchwały ustalono, że traci moc uchwała nr XX/427/09 z dnia 19 marca 2009 r. Nowa uchwała intencyjna stanowi kontynuację prac planistycznych zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów w Elblągu w nowych ramach proceduralnych.

Ze względów formalno – prawnych nie jest możliwa zmiana obowiązującego mpzp Wyspy Spichrzów uchwalonego w trybie nieobowiązującej ustawy z dnia 07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, adaptująca go do przepisów ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stąd decyzja o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie do jego zmiany.

III. Odniesienie ustaleń planu do opracowanej analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Analiza przedplanistyczna, o której mowa w art. 14 ustęp 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została sporządzona z inicjatywy Prezydenta Miasta Elbląg. W wyniku analizy stwierdzono zasadność przystąpienia do sporządzenia planu w celu:

aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów w Elblągu, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIV/690/98 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 18 czerwca 1998 r. uchwalonego w trybie nieobowiązującej ustawy z dnia 07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, dostosowania zapisów planu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy – miasta Elbląg, rozszerzenia pakietu dopuszczonych usług, które umożliwi realizację usług z branży nowoczesnych usług biznesowych w prestiżowej lokalizacji na Wyspie Spichrzów, przyczyniając się do rozwoju gospodarczego Elbląga i stając się motorem napędowym do regeneracji zdekapitalizowanej tkanki miejskiej, jaką jest Wyspa Spichrzów.

W powstałej na potrzeby analizy przedplanistycznej koncepcji zagospodarowania tereny Wyspy Spichrzów przeznaczono pod zabudowę usługową i/lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, w tym lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i/lub usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową, usługi sportu i rekreacji. Uporządkowano kwestie obsługi parkingowej Wyspy Spichrzów i Starego Miasta wyznaczając teren usług komunikacji – parkingów kubaturowych, który do czasu realizacji zapisanych w planie inwestycji ma być zagospodarowany w formie parkingów naziemnych i placu publicznego. Zachowano historycznie umocowany układ drogowy.

Przewidywane w analizie przedplanistycznej rozwiązania są zgodne z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - Miasta Elbląg, gdyż zgodnie z jego ustaleniami obszar planu znajduje się w jednostce struktury lokalnej wyższego rzędu: C – 14UM o dominujących funkcjach: tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim, tereny zieleni urządzonej oraz funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej i sportowej, przestrzeń publiczna bulwaru nad rzeką Elbląg. W rejonie jednostki ustalono w studium obszar lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu służy określeniu potencjalnych wydatków i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki prognozy finansowej

wskazują największe prognozowane dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych, natomiast pozostałe dochody z podatków od nieruchomości oraz od czynności cywilno-prawnych. Szacowane w prognozie finansowej koszty związane są z budową aktualnie nieutwardzonych części dróg i ciągów pieszo-jezdnych wraz z kanalizacją deszczową i oświetlaniem oraz z ograniczeniem lub niemożliwością korzystania z nieruchomości.

Zestawienie potencjalnej zmiany dochodów oraz wydatków Miasta Elbląga w wyniku uchwalenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego według prognozy finansowej.

Lp.	Strumień pieniężny	Rodzaj dochodu/kosztu	Wartość [zł]		
			Wariant I	Wariant II	Wariant III
1.	Prognozowane dochody Miasta Elbląga	opłata planistyczna	0 zł		
		maksymalny roczny podatek od nieruchomości – po sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład zasobu Miasta Elbląg	206 000 zł	349 900 zł	493 800 zł
		opłata adiacencka	0 zł		
		obrót nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu Miasta Elbląg	12 514 300 zł		
		podatek od czynności cywilnoprawnych	250 400 zł		
		Razem dochody roczne	206 000 zł	349 900 zł	493 800 zł
		Razem dochody jednorazowe	12 764 700 zł		
2.	Prognozowane wydatki Miasta Elbląga	koszt budowy urządzeń infrastruktury technicznej*	1 669 100 zł		
		koszt związany z ograniczeniem lub niemożliwością korzystania z nieruchomości	1 224 600 zł		
		Razem koszty jednorazowe	2 893 700		

*Źródło: Opracowanie własne, *wynika z dotychczas obowiązującego planu miejscowego.*

Według stanowiska Elbląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w celu dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych i wód opadowych dla terenu Wyspy Spichrzów należy wybudować nową i przebudować istniejącą infrastrukturę wodno-kanalizacyjną o sumarycznym koszcie 6 800 000 zł. Wobec czego prognozowane wydatki miasta Elbląga należy powiększyć o tę kwotę.

Z powyższych opracowań z tytułu uchwalenia planu wynikają:

Prognozowane dochody miasta Elbląga – dochody jednorazowe	12 764 700
Prognozowane wydatki miasta Elbląga – koszty jednorazowe	9 693 700