

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNGO
WYSPY SPICHRZÓW
W ELBLĄGU

Opracowano w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Elblągu

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Jacek BOCHEŃSKI – główny projektant
mgr inż. arch. Larysa NITECKA

Konsultacje:

mgr Maria LUBOCKA – HOFFMAN

Opracowanie komputerowe:

Elżbieta MALEC
Andrzej LEŚNIEWSKI
Zygmunt GAWRON

**UCHWAŁA NR XXXIV/690/98
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU
z dnia 18 czerwca 1998 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Wyspy Spichrzów w Elblągu.**

Na podstawie art. 8 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz. 415 z 1994 roku) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (Dz. U. nr 16, poz. 95 z 1990 roku z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:

Rozdział I

Ustalenia podstawowe

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spi-chrzów, to jest obszaru między rzeką Elbląg – od wschodu, a fosą miejską – od południa, zachodu i północy.
2. Poprzez wpis do rejestru zabytków fosi staromiejskiej (nr rej. 6/77 z dnia 3 listo-pada 1977 roku) oraz sąsiedztwo z wpisanym do rejestru zabytków terenem Sta-rego Miasta (nr rej. 77/N/59 z dnia 27czerwca 1959 roku) cały obszar Wyspy Spi-chrzów polega ochronie konserwatorskiej oraz wymaga rewaloryzacji uwzględnia-jącej warunki konserwatorskie.
3. Obszar jak wyżej oznaczony jest w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospo-darowania Przestrzennego miasta Elbląga symbolem **Z1-1, C1, C3 [0] [2] [3]**, co oznacza, że jest to strefa strategicznego interesu miasta wchodząca w skład portu morskiego Elbląg, przeznaczona do rewaloryzacji i przekształceń z zachowaniem struktury przestrzennej i odtworzeniem historycznych wartości kulturowych. Do-minująca funkcja – usługi ogólnomiejskie, w tym obsługa turystyki nadwodnej i krajoznawczej.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) przeprowadzenie procesu rewaloryzacji zespołu urbanistycznego Wyspy Spi-chrzów poprzez:
 - a) wykreowanie zachodniej ściany nadwodnego prestiżowego wnętrza urba-nistycznego obejmującego staromiejski odcinek rzeki Elbląg z nabrzeżami;
 - b) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkalno – usługowej o układzie i for-mie zbliżonych do historycznych;
 - c) rewaloryzację fosi miejskiej i wykorzystanie jej dla rekreacji wodnej;
 - d) odtworzenie i wyeksponowanie historycznego układu ulicznego Wyspy;

- 2) przywrócenie Wyspie Spichrzów roli zaplecza dla obszaru Starego Miasta w zakresie lokalizowania funkcji komplementarnych;
- 3) umożliwienie i promocja procesów inwestycyjnych służących rewaloryzacji przestrzeni;
- 4) ustalenie zasad podziału i zbywania przez miasto nieruchomości oraz warunków zabudowy i zagospodarowania;
- 5) ustalenie organizacji ruchu kołowego i pieszego oraz zasad uzbrojenia podziemnego.

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) linie rozgraniczające tereny publiczne i niepubliczne oraz o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
 - b) linie frontowe pierzei zabudowy;
 - c) inne, obowiązujące linie zabudowy;
 - d) granice najmniejszych niepodzielnych terenów budowlanych przeznaczonych do zbycia.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny bądź stanowią zalecenia planu.
4. Przebieg linii i granic wymienionych w ust. 2 mogą ulec nieznacznym korektom nie zmieniającym przyjętych w planie zasad – na podstawie wniosków właściwego organu konserwacji zabytków opartych o wyniki badań archeologiczno – architektonicznych reliktyw dawnej zabudowy oraz na podstawie wniosków projektantów projektów technicznych uzgodnionych z właściwym organem konserwatorskim.

§ 4

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

§ 5

Ustala się podstawowe funkcje na obszarze Wyspy Spichrzów:

1. Obszar Wyspy Spichrzów stanowi fragment wielofunkcyjnego usługowo – mieszkalnego Śródmieścia Elbląga, a jednocześnie śródmiejską część obszaru portu morskiego. Wynikają stąd preferencje funkcjonalne dla:

- a) obiektów obsługujących turystykę krajoznawczą i biznesową, w tym ruch pasażersko – żeglugowy i żeglarski;
 - b) reprezentacyjnych siedzib firm związanych z działalnością portu oraz rozwojem handlu międzynarodowego;
 - c) obsługą obszaru Starego Miasta w zakresie funkcji terenochłonnych (zespoły parkingowe, ośrodek oświatowo – rekreacyjny).
2. Dopuszcza się lokalizację:
- a) zabudowy wyłącznie mieszkaniowej o średniej intensywności (w części zachodniej Wyspy);
 - b) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych, o charakterze śródmiejskim, wysokiej intensywności zabudowy oraz nie generujących ruchu towarowego.
3. Jako główne przestrzenie o dominacji ruchu pieszego ustala się:
- a) reprezentacyjny bulwar nadrzeczny;
 - b) poprzeczne w stosunku do bulwaru ulice piesze i pieszo – jezdne;
 - c) zielony ciąg spacerowy nad fosą miejską.
4. System komunikacji kołowej stanowią lokalne ulice: Warszawska i Orla.

§ 6

W strukturze obszaru Wyspy Spichrzów wyodrębnia się następujące strefy funkcjonalne:

- 1) strefę przybrzeżną **W** – mającą pełnić rolę nadwodnego, prestiżowego forum miejskiego wraz z reprezentacyjnym bulwarem spacerowym oraz urządzeniami obsługi turystyki. Wyodrębnia się w niej:
- a) podstrefę **W-1** – stanowiącą centralną i północną część forum nadwodnego, przeznaczoną dla lokalizacji reprezentacyjnych obiektów firm związanych z portem elbląskim, połączonych z funkcją handlowo – gastronomiczno – usługową, dostępną od bulwaru oraz terminal żeglugi śródlądowej;
 - b) podstrefę **W-2** – obejmującą południową część strefy **W** – przeznaczoną dla funkcji handlowo – turystycznej.

- 2) strefę **Z** – zieloną trasę spacerową połączoną z wykorzystaniem zabytkowej fosy miejskiej dla rekreacji i sportów wodnych;
- 3) strefę mieszkalno – usługową **MU** – pełniącą rolę obsługi Starego Miasta w zakresie usług komplementarnych (oświata i rekreacja);
- 4) strefę obsługi komunikacyjnej **OK** – zespoły wielopoziomowych parkingów obsługujących użytkowników (mieszkańców, pracowników, turystów, klientów) Starego Miasta i Wyspy Spichrzów;
- 5) strefę **K** – ulice komunikacji lokalnej (Warszawską i Orlą).

§ 7

Ustala się następujące zasady obsługi technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz odbywać się będzie poprzez miejskie systemy infrastruktury;
- 2) ogrzewanie mieszkań oraz obiektów usługowych należy rozwiązywać w oparciu o gaz przewodowy lub energię elektryczną z dopuszczeniem lokalnych kotłowni gazowych i olejowych;
- 3) wyklucza się ogrzewanie piecowe oraz kotłownie węglowe.

Rozdział II **Ustalenia szczegółowe**

§ 8

Dla strefy W-1 obowiązują ustalenia:

- 1) funkcje dla obszaru **W-1.1 PP** – teren publiczny, ogólnodostępny, niezabudowany, o charakterze reprezentacyjnego bulwaru z wyłącznym ruchem pieszym. Wykorzystanie nabrzeża jako przystani dla jachtów i statków turystycznych;

- 2) funkcje dla obszarów: **W-1.2 UA, W-1.3 UA, W-1.4 UA, W-1.5 UA, W-1.6 UK:**
 - a) preferowana: administracja gospodarcza, usługi kultury i rozrywki, obsługa turystyki wodnej i krajoznawczej;
 - b) zabytkowy obiekt sakralny kościoła polsko – katolickiego na obszarze **W-1.6 UK** – do adaptacji; przy kościele – plac wypoczynkowy z zielenią niską;
 - c) funkcja dopuszczona – małe lokale mieszkalne związane z podstawową formą użytkowania, usytuowane na wyższych kondygnacjach;
- 3) funkcje dla obszaru **W-1.7 UT:**
 - a) terminal żeglugi śródlądowej, obsługa turystyki wodnej i żeglarstwa;
 - b) budynek mieszkalny przy ulicy Warszawskiej – do adaptacji po zmianie funkcji na obsługę turystyki
- 4) należy dążyć do uzyskania najwyższej jakości architektury zabudowy oraz najwyższego standardu wyposażenia przestrzeni publicznych;
- 5) wszelką działalność inwestycyjną należy poprzedzać wykonaniem badań archeologicznych. Postawą do ich rozpoczęcia winno być zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podstawie zatwierdzonej przez niego dokumentacji. Wszystkie mury fundamentowe i piwniczne zniszczonych budynków, odsłonięte w wyniku badań archeologicznych i prac ziemnych należy zinwentaryzować i poddać badaniom architektonicznym;
- 6) prace projektowe winny opierać się na wytycznych konserwatorskich, sformułowanych na podstawie badań wymienionych w p. 2;
- 7) należy odtworzyć charakter historycznej zabudowy magazynowej z jej gęstą strukturą przestrzenną, skalą i pulsującą wysokością poszczególnych elementów. Podstawowe znaczenie ma ukształtowanie pierzei zachodniej bulwaru nadbrzeżnego w formie zbliżonej do historycznej. Zaleca się czerpanie inspiracji przy projektowaniu sylwety pierzei odwodnej z panoramy wyspy J. M. Amelunga z 1780 roku;

- 8) struktura przestrzenna zabudowy winna uwzględniać prowadzenie poprzecznych do bulwaru, ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych i pieszych, zarówno otwartych, jak i stanowiących parcele kryte;
- 9) realizacja zabudowy nie powinna naruszać warstw kulturowych;
- 10) wysokości projektowanej zabudowy nie mogą przekraczać wysokości kamienic i spichrzów stojących na tych samych parcelach przed 1945 rokiem przy intensywności zabudowy netto $2 < I_N < 3$ odniesionej do poszczególnych bloków urbanistycznych. Oznacza to wysoki udział powierzchni zabudowanej w blokach urbanistycznych w granicach od 50 do 80%;
- 11) wjazdy samochodów operacyjnych do wnętrza bloków należy realizować od ulicy Warszawskiej poprzez przejazdy bramne;
- 12) uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają:
 - a) projekty architektoniczne i konstrukcyjne fundamentowania oraz inżynierskie w zakresie sieci zewnętrznych;
 - b) sposób zagospodarowania bulwaru i pieszo – jezdnych ciągów poprzecznych;
- 13) ciągi komunikacji pieszej oraz obiekty użyteczności publicznej winny być zaprojektowane i zrealizowane w sposób zapewniający pełną dostępność osób niepełnosprawnych, w tym w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;
- 14) zabudowę należy projektować w indywidualnych, współczesnych formach architektonicznych, eliminując styl historyzujący. Dopuszcza się możliwość stosowania historycznego detalu w sposób nie sugerujący, że budynek jest obiektem zrekonstruowanym lub oryginałem z określonej epoki stylowej. Projektowana architektura musi nosić znamię czasu i miejsca, w którym powstała, a jednocześnie wykazywać się uniwersalnymi walorami estetycznymi;

- 15) kolorystyka zabudowy winna być utrzymana w barwach pastelowych z przewagą bieli, wzbogacona o walor kolorystyczny cegły, kamienia i drewna. Zaleca się szerokie stosowanie konstrukcji szkieletowej ze zróżnicowaniem układu belek ryglowych oraz wielkości okien;
- 16) należy dążyć do jak najbardziej dyskretnej obecności instalacji oraz jej ukrycia. Naziemne urządzenia sieciowe (stacje „trafo” itp.) należy realizować wyłącznie jako wbudowane;
- 17) niezbędna jest dbałość projektantów o estetykę i wysoką jakość widocznych elementów infrastruktury (punkty oświetleniowe, pokrywy studzienek, stacje „trafo” itp.);
- 18) ponadto dla obszaru **W-1.2 UA** ustala się odtworzenie zabudowy historycznej z zachowaniem jej usytuowania i kształtu.

§ 9

Dla strefy **W-2** obowiązują ustalenia:

- 1) funkcja dla obszaru **W-2.1 PP** – teren publiczny, ogólnodostępny, niezabudowany, o charakterze reprezentacyjnego bulwaru z wyłącznym ruchem pieszym. Wykorzystanie nabrzeża jako przystani dla jachtów i statków turystycznych;
- 2) funkcja dla obszaru **W-2.2 UT** – urządzenia obsługi turystyki krajoznawczej i wodnej (hotele o zróżnicowanej ofercie noclegowej, ośrodki konferencyjno – szkoleniowe, handel, gastronomia);
- 3) funkcja dla obszaru **W-2.3 UT**. Adaptacja zabytkowego dworu dla obsługi turystyki wodnej. Uzupełnienie zespołu zieleni. Wszelkie prace projektowe winny być oparte na wytycznych konserwatorskich;
- 4) należy dążyć do uzyskania najwyższej jakości architektury zabudowy oraz najwyższego standardu wyposażenia przestrzeni publicznych;

- 5) struktura przestrzenna zabudowy winna:
 - a) umożliwić przenikanie funkcji nadrzecznego bulwaru publicznego z obiektami usług turystycznych poprzez rozczłonkowaną pierzeję zabudowy oraz system poprzecznych do bulwaru uliczek pieszych;
 - b) uwzględnić znaczący udział zieleni na terenach bloków urbanistycznych;
 - c) wykorzystywać maksymalnie front nadrzeczny z widokiem na rzekę i Stare Miasto dla funkcji hotelowo - gastronomicznej;
 - d) zapewnić wytworzenie na terenie **W-2.2 UT** obramowania reprezentacyjnej przestrzeni nadwodnej przy pomocy nowoczesnej, estetycznej architektury, nie stwarzającej dysonansu w stosunku do pozostałych jej elementów;
- 6) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 3 – 4 kondygnacji w miejscu frontowej linii zabudowy oraz 5 – 6 kondygnacji w partii cofniętej w stosunku do frontowej linii zabudowy;
- 7) intensywność zabudowy netto na terenie **W-2.2 UT** winna się kształtować w granicach $1 < I_N < 2,5$;
- 8) wjazdy samochodów dostawczych i podjazd do hoteli od ulicy Warszawskiej. Parkingi w poziomie –0,5 lub ich obsługa przez zespół parkingów wielopoziomowych w strefie **OK**;
- 9) uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają projekty urbanistyczno – architektoniczne obiektów, szczególnie w zakresie sylwety widocznej od strony bulwaru i Starego Miasta;
- 10) ciągi komunikacji pieszej oraz objekty użyteczności publicznej winny być zaprojektowane i zrealizowane w sposób zapewniający pełną dostępność dla osób niepełnosprawnych, w tym w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;
- 11) niezbędna jest dbałość projektantów o estetykę i wysoką jakość wyposażenia ulic i przestrzeni pieszych w elementy małej architektury i infrastruktury technicznej (punkty oświetleniowe, stacje „trafo”, zespoły zieleni, urządzenia wypoczynkowe itp.).

§ 10

Dla strefy **Z** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcje strefy to: ciąg spacerowo – rekreacyjny dla mieszkańców zespołu staromiejskiego zespolony z urządzeniami sportów wodnych (kajakarstwo, wioślarstwo), wykorzystujących zabytkową fosę miejską, otaczającą Wyspę Spichrzów;
- 2) dla terenów: **Z-1 UT** i **Z-2 UT** ustala się funkcję obsługi sportów wodnych;
- 3) dla terenów: **Z-3 ZP**, **Z-4 ZP** i **Z-5 ZP** – ustala się funkcję zieleni parkowej oraz pieszej alei ogólnodostępnej nad kanałem miejskim;
- 4) dla terenu **Z-6 UT** ustala się funkcję usług turystycznych po adaptacji zabytkowego obiektu fabrycznego użytkowanego obecnie przez MPO;
- 5) podstawowym warunkiem realizacji strefy jest oczyszczenie i rewaloryzacja fosy miejskiej;
- 6) rodzaj zieleni wysokiej oraz jej usytuowanie winno eksponować linię zabytkowej fosy, stanowiąc jednocześnie element wzbogacający płaski krajobraz. Projekt kształtowania zieleni w strefie winien być opracowany przez architekta krajobrazu.

§ 11

Dla strefy **MU** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcje strefy:
 - a) zespół podstawowych usług terenochłonnych (oświata, sport i rekreacja osiedlowa) dla mieszkańców całego zespołu staromiejskiego;
 - b) zespół budownictwa mieszkaniowego o średniej intensywności;
- 2) dla obszaru **MU-1 UO** ustala się rozbudowę szkoły podstawowej o skrzydło dydaktyczne przy ulicy Warszawskiej oraz tereny sportowo – rekreacyjne przy ulicy Szańcowej;
- 3) dla obszaru **MU-2 UO** ustala się adaptację terenu i budynku istniejącego na cele przedszkola;

- 4) dla obszaru **MU-3 M** ustala się uzupełnienie mieszkaniowej zabudowy pierzejowej segmentowej przy ulicach Orlej – Warszawskiej. Intensywność zabudowy winna wahać się w granicach $0,7 < I_N < 1,5$, a wysokość zabudowy 1,5 – 2,5 kondygnacji;
- 5) dla obszaru **MU-4 M** ustala się adaptację budynków mieszkalnych;
- 6) dla obszaru **MU-5 M**, **MU-6 M** i **MU-7 M** ustala się realizację zabudowy pierzejowej segmentowej przy ulicach: Tartacznej, Kupieckiej, Warszawskiej. Intensywność zabudowy winna wahać się w granicach $1 < I_N < 2$, a wysokość zabudowy 1,5 – 2,5 kondygnacji;
- 7) obszar **MU-8 KW** stanowi system ulic wewnętrznych mieszkaniowych (Tartaczna, Kupiecka, Szańcowa) oraz chodnik jednostronny o szerokości minimalnej 1,5 m. Przy ulicy Szańcowej wydzielono miejsce dla placu postojowego.

§ 12

Dla strefy **OK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja strefy – obsługa parkingowa lokalnych urządzeń obsługi turystyki oraz mieszkańców obszaru Starego Miasta;
- 2) dla obszaru **OK-1** ustala się koncentrację parkingów wielopoziomowych o pojemności 1.000 - 1.500 samochodów osobowych;
- 3) dla obszaru **OK-2** ustala się realizację placu postojowego z zielenią towarzyszącą;
- 4) dla obszaru **OK-3** ustala się realizację placów postojowych z zielenią towarzyszącą.

§ 13

Dla strefy **K** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja strefy – obsługa komunikacyjna Wyspy Spichrzów;

- 2) **K-1** – ulica Warszawska – lokalna, dwukierunkowa. Szerokość jezdni – 7,0 m, obustronny chodnik szerokości minimalne 2,5 m;
- 3) **K-2** – ulica Orla (odcinek zachodni), dwukierunkowa – lokalna, szerokość jezdni – 6 m. Chodnik od strony południowej o szerokości minimalnej 3,0 m;
- 4) **K-3** – ulica Orla (odcinek wschodni). Ulica dwukierunkowa – lokalna. Szerokość jezdni 6,0 – 7,0 m, obustronny chodnik szerokości minimalnej 2,5 m.

§ 14

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

§ 15

Uchyla się ustalenia uchwały nr XXVI/135/88 Miejskiej Rady Narodowej w Elblągu z dnia 13 czerwca 1988 roku w sprawie miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Elbląga w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 16

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

Przewodniczący Rady Miasta

Sławomir W. Malinowski