UCHWAŁA Nr XII/121/2003
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 20 września 2003r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego **miasta Wolin**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 130 zm.; Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279; z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268; z 2001 r. Nr 14 poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1084; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) oraz w związku z art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80 poz. 717) i uchwały Nr XXVII/189/2000 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 06 grudnia 2000 r. Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

Zakres regulacji

§ 1. Uchwala się zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wolin, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie Nr XXV/128/92 z dnia 11 września 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Szcz. z dnia 4 maja 1993 r. Nr 5 poz. 64) obejmujące tereny położone w północno-zachodnim rejonie staromiejskiego Wolina, zwane dalej zmianami planu, składające się z części tekstowej i rysunku planu w skali 1:500 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Plan obejmuje obszar o pow.: 2,9924 ha położony w 3 obrębie geodezyjnym miasta Wolin, jego granice wyznaczają od strony północnej – ulica Zamkowa i Mała, od strony zachodniej – ulica Słowiańska, od południa – ulica Kościelna, zaś od strony zachodniej ulica Ciasna.

§ 3. Załącznik graficzny dotyczy terenów, o których mowa w Dziale II, a oznaczonych symbolami:
1) rozdz. 1: **1-KS, 2-ZU, 3-MW,U ,4-MJ,**

2) rozdz. 2: **5-MW, 6-KP, 7-ZU, 8-KP, 9-MW,U, 10-KP, 11-ZU, 12-KP, 13-K, 14-ZU, 15-KP, 16-EE, 17-MJ,U, 18-P,**
3) rozdz. 3: **19-MJ,U 19a-ZU, 20-KD$_P$, 21-MJ, 21a-ZU,**
4) rozdz. 4: **22-ZU, 23-MJ, 24-MJ, 25-MJ,U, 26-MJ,U,**
5) rozdz. 5: **27-KD, 28-MW,U, 29-P, 30-ZU, 31-KD$_P$, 32-KD.**

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmian planu jest:
1) ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych i lokalnych w zakresie zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego, oraz zachowanych walorów kulturowych zabytkowej przestrzeni historycznej,
2) ochrona walorów przestrzennych na całym obszarze zmian planu i wyznaczenie ram dla uzasadnionych potrzeb inwestycyjnych,
3) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań wszystkich stron biorących udział w procesie inwestycyjnym.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku zmian planu symbolem **MW**,
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmian planu symbolem **MJ,**
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku zmian planu symbolem **MJ,U,**
4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi i wolnostojącymi, oznaczone na rysunku zmian planu symbolem **MW,U,**
5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku zmian planu symbolem **ZU,**
6) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku zmian planu symbolem **K,**
7) tereny obsługi komunikacyjnej, oznaczone na rysunku zmian planu symbolem **KS,**
8) tereny parkingów, oznaczone na rysunku zmian planu symbolem **P,**
9) tereny urządzeń infrastruktury technicznej – stacji transformatorowej, oznaczo-ne na rysunku zmian planu symbolem **EE.**

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku są obowiązującymi ustaleniami zmian planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
2) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu,
3) oznaczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,
4) linie oznaczające obowiązujące podziały,
5) oznaczenia liniowe przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej,

6) oznaczenia liniowe granicy strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

§ 7. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście zmian planu:

1) **dach stromy** – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem co najmniej 30 stopni,
2) **dominanta i subdominanta (podrzędna dominanta) – architektoniczna punktowa** – elementy wyróżniające się wysokością w widoku panoramicznym terenu (np. wieże, kominy, maszty),
3) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (wstęp zapewniony jest każdej osobie),
4) **forma zabudowy** - kształt, proporcje, w tym wysokość, wygląd i wyraz zewnętrzny budynku lub zespołu zabudowy,
5) **granica opracowania** – granica terenu objętego zmianą planu,
6) **nawierzchnia przepuszczalna** – nie zabudowana i nie utwardzona, pokryta roślinnością powierzchnia terenu lub powierzchnia utwardzona w sposób umożliwiający przenikanie wody do gleby,
7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczająca granicę terenu przeznaczonego pod zabudowę,
8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca usytuowanie ściany zewnętrznej budynku w sposób niepodważalny,
9) **teren elementarny** – fragment terenu miasta wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu,
10) **tymczasowy obiekt budowlany** – obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania, w okresie krótszym od jego trwałości technicznej,
11) **zharmonizowanie obiektu z zabudową historyczną** – dostosowanie nowego budynku pod względem gabarytów, ukształtowania bryły, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego do pojedynczego budynku lub ogólnego charakteru zabudowy w danym rejonie.

Rozdział 2.

USTALENIA FUNKCJONALNE

§ 8. 1. Ustala się jako funkcję podstawową mieszkaniowo-usługową, zdominowaną zielenią urządzoną.

2. Zakaz lokalizacji funkcji i obiektów mogących pogorszyć warunki zamieszkania, z wyjątkiem garaży i parkingów dla samochodów osobowych.

3. Tereny wyznaczone w zmianach planu pod zieleń publiczną z zakazem zabudowy terenu zieleni, nie wykluczają realizacji budowli podziemnych (jak linie przesyłowe obsługi inżynierii technicznej), jeżeli nie zagrażają istniejącym drzewom. Obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 14 niniejszej uchwały.

4. Powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę, z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

Rozdział 3.

USTALENIA FORMY ZABUDOWY

§ 9. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy historycznej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, wykładziny drewniane, kamienne i ceramiczne,
2) ustala się nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych, we wszelkich obiektach budowlanych,
3) elementy małej architektury należy projektować i realizować z zastosowaniem detalu architektonicznego o dużych walorach użytkowych i estetycznych.

Rozdział 4.

USTALENIA KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ

§ 10. 1. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną i obowiązującą linią zabudowy, wkreśloną na rysunku zmian planu.

2. Zakazuje się wznoszenia i ustawiania obiektów o charakterze tymczasowym np. pawilonów handlowych, blaszanych garaży, budynków gospodarczych itp, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji (budowy) podstawowej funkcji terenu.

3. Zakazuje się wprowadzania dominant i subdominant architektonicznych punktowych.

4. Obowiązuje ochrona, otwarć widokowych, naniesionych na rysunku zmian planu.

Rozdział 5.

USTALENIA OCHRONY DÓBR KULTURY

§ 11 1. **Ustala się strefę „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej** na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, w granicach wkreślonych na rysunku zmian planu – obejmuje teren Starego Miasta wraz z jego średniowiecznymi umocnieniami (dawny wał i fosa) w postaci skarpy i obniżenia terenu po zachodniej stronie ulicy Ciasnej.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące warunki ochrony konserwatorskiej:

1) zlokalizowanie murów obronnych,
2) pełne zachowanie konfiguracji terenu i ukształtowania skarpy,
3) zabezpieczenie skarpy przed erozją w sposób nie zagrażający ewentualnie występującym w gruncie zabytkom archeologicznym,
4) zakaz utwardzenia skarpy materiałami trwałymi,
5) zakaz zabudowy i grodzenia, z dopuszczeniem do zachowania istniejących obiektów,
6) usunięcie obiektów dysharmonijnych (garaży, budynków gospodarczych), estetyzacja istniejących obiektów, zgodnie z rysunkiem zmian planu.

3. Na obszarze położonym w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie wszelkich prac budowlanych, w tym prac przy obiektach o walorach zabytkowych mających wpływ na wygląd budynków.

§ 12. 1. **Ustala się strefę „B" ochrony założenia urbanistycznego** w granicach XVII- i XVIII-wiecznych fortyfikacji nowożytnych (bezpośrednio sąsiadującego z terenem staromiejskim), w obrębie którego pozostały relikty nowożytnych umocnień i dawnej zabudowy o walorach zabytkowych – obejmuje obszar zmiany planu od granicy strefy „A" do ulic Kościelnej, Słowiańskiej, Małej i Zamkowej.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące warunki ochrony konserwatorskiej:

1) zachowanie i uczytelnienie reliktów (XVIII w.) umocnień bastionowych, w tym:
   a) łukowo wygięta skarpa przy południowym odcinku ulicy Kościelnej,
   b) przebieg ulicy Słowiańskiej i Zamkowej, które wyznaczają zewnętrzny zasięg umocnień,
   c) układ ulic Kościelnej i Małej związany z wewnętrznym ukształtowaniem dwóch bastionów,
2) zabudowa pochodząca głównie z końca XIX i początku XX wieku, w tym:
   a) budynki mieszkalne nr 4 i 5 przy ulicy Zamkowej,
   b) budynki mieszkalne nr 3, 4a, 9, 10 oraz budynek warsztatowy przy ulicy Małej,
   c) budynki mieszkalne nr 9 i 11 przy ulicy Słowiańskiej,
   d) budynki mieszkalne nr 10, 11, 12, 13 przy ulicy Kościelnej,
3) Usytuowanie budynków nr 10 i 11 przy ulicy Kościelnej związane z dawnym przejściem pieszym przez fosę i wał do kościoła Św. Mikołaja,
4) zachowanie i utrwalenie przebiegu ulicy Małej oraz granic placu manężowego,
5) architektoniczne zamknięcie południowej granicy placu manężowego,
6) zachowanie i uzupełnienie szpaleru lipowego wokół placu przy ul. Małej,
7) zachowanie brukowej nawierzchni krótkiego odcinka ulicy Kościelnej wzdłuż budynków nr 10 i 11,
8) likwidacja chaotycznej zabudowy garażowo-gospodarczej według rysunku zmian planu.

3. Na obszarze położonym w granicach strefy „B" ochrony założenia urbanistycznego obowiązuje uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

w Szczecinie wszelkich prac budowlanych, w tym prac przy obiektach o walorach zabytkowych mających wpływ na wygląd budynków.

.**§ 13.** 1. **Ustala się strefę „E" ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego** wraz z pozostałościami średniowiecznego wału oraz dominanty zespołu staromiejskiego – kościoła św. Mikołaja od strony zachodniej, dla całego terenu objętego zmianami planu.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące warunki ochrony konserwatorskiej:

1) wyłączenie spod zabudowy terenu ekspozycji wału (od jego podnóża) i bryły kościoła św. Mikołaja od strony ul. Słowiańskiej,
2) zachowanie widoku na kościół od strony ulicy Słowiańskiej – szczelinowych otwarć przy budynkach nr 9 i 11.

3. Na obszarze położonym w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego obowiązuje uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie wszelkich prac budowlanych, w tym prac przy obiektach o walorach zabytkowych mających wpływ na wygląd budynków.

.**§ 14.** 1. **Ustala się strefę „W.II" częściowej ochrony konserwatorsko-archeologicznej** dla całego terenu objętego zmianami planu.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące warunki ochrony konserwatorskiej:

1) zachowanie ukształtowania i struktury średniowiecznego wału i terenu przyległego,
2) uzgadnianie i opiniowanie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie wszelkich prac ziemnych, poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi,
3) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie wyprzedzających badań ratunkowych archeologicznych na koszt inwestora,
4) inwestorzy i użytkownicy terenu zobowiązani są do zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych, związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum jednomiesięcznym z uwzględnieniem sezonowości badań, w celu umożliwienia i przeprowadzenia ratunkowych badań archeologicznych,
5) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie.

Rozdział 6.

USTALENIA EKOLOGICZNE

§ 15. 1. Ustala się wprowadzenie nowych zasobów zieleni miejskiej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu rejonami.

2. Ze względu na obowiązującą strefę ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody w Wolinie, wszystkich użytkowników obowiązują ograniczenia wynikające z decyzji Wojewody Szczecińskiego nr OSB-8/6226/3/95 z dnia 28 marca 1995 r.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, zarówno istniejących jak i projektowanych – 50% (nie dotyczy działek całkowicie zabudowanych).-, o ile z treści dalszych przepisów nie wynika inaczej.

4. Ustala się zakaz przekształcania terenu.

5. Skarpy należy obsadzać zielenią niską oraz przeprowadzać prace mające na celu ich wzmocnienie poprzez wprowadzenie stabilizujących gatunków roślinności (darń).

6. Sieci inżynieryjne należy prowadzić w sposób nie naruszający systemów korzeniowych drzew.

Rozdział 7.

USTALENIA Z ZAKRESU OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 16. 1. Zaopatrzenie w wodę – ustala się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej w ulicy Słowiańskiej, Małej, Kościelnej i Ciasnej zasilanej z ujęcia wody w Wolinie.

2. Na terenach objętych zmianami planu, niezależnie od systemu zaopatrzenia w wodę, ustala się konieczność zrealizowania studni awaryjnych.

3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – ustala się projektowaną i istniejącą kanalizacją sanitarną w ulicy Małej, Słowiańskiej, Kościelnej i Ciasnej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Wolinie.

4. Odprowadzenie wód opadowych – ustala się do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej miasta Wolina.

5. Zaopatrzenie w gaz – ustala się z istniejącej i projektowanej sieci gazociągów średniego ciśnienia i istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I° w Wolinie.

6. Zaopatrzenie w ciepło – - na terenie istniejącej i projektowanej zabudowy ustala się zasilenie w ciepło z lokalnych kotłowni opalanych paliwem ciekłym – olej opałowy, paliwem gazowym lub elektrycznie. Dopuszcza się inne alternatywne źródła energii jako wspomagające, pod warunkiem stosowania rozwiązań nie powodujących pogorszenia stanu środowiska naturalnego. Istniejąca sieć cieplna przebiegająca przez teren zmiany do likwidacji.

7. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów – ustala się poprzez wstępną segregację i wywożenie odpadów stałych na wysypisko gminne zlokalizowane przy drodze Recław-Laska.

8. Elektroenergetyka – ustala się zasilenie terenu objętego zmianą planu w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kW oraz projektowaną i istniejącą elektroenergetyczną linią kablową 0,4 kV. Istniejąca linia kablowa SN-15 kV do przebudowy.

9. Telekomunikacja – ustala się obsługę telekomunikacyjną przez centralę telefoniczną w Wolinie i sieć telefoniczną rozdzielczą kablową.

Rozdział 7.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 17. 1. Ustala się na terenie objętym zmianami planu strefę ruchu uspokojonego, ograniczenia ruchu pojazdów kołowych (dojazd tylko do posesji).

2. Ustala się ciąg komunikacyjny pieszojezdny, łączący ulicę Kościelną z ulicą Małą.

3. Wyznacza się następujące ciągi piesze, oznaczone na rysunku zmian planu:

1) przejście od ulicy Kościelnej przez skłon wału z wejściem w ulicę Światowida,
2) u podnóża wału, równolegle do ulicy Ciasnej na styku strefy konserwatorskiej „A” i „B”,

3. Ustala się obowiązek zapewnienia, na terenie własnym inwestora, miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na mieszkanie w przypadku działek większych niż 200 m^2,
2) dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
3) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na mieszkanie.

DZIAŁ II

PEZEPISY SZCZEGÓŁOWE

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

Rozdział 1

Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu oznaczonego w zmianach planu symbolami: **1-KS, 2-ZU, 3-MW,U, 4-MJ,** o którym mowa w § 3 pkt. 1, ograniczonym ulicami Zamkową i Małą, w obrębie geodezyjnym Wolin – obręb nr 3, o łącznej pow.: 0,04352 ha.

1-KS

§ 18. 1. Wyznacza się teren istniejącej stacji paliw, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **1-KS**, o pow.: 0,0392 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu pod następującymi warunkami:

1) nakaz gruntownej przebudowy (modernizacji) istniejącej stacji paliw,
2) dostosowanie zasad funkcjonowania do obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej,
3) nakaz zastosowania instalacji technologicznych z pełną hermetyzacją,

4) nakaz estetyzacji wizerunku architektonicznego obiektu,
5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni terenu,
6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni terenu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej dóbr kultury:
1) strefy „B” ochrony założenia urbanistycznego zgodnie z § 12 uchwały,
2) strefy „E” ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

4. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 16 uchwały poprzez istniejące sieci w liniach rozgraniczenia ulicy Zamkowej.

2-ZU,

§ 19. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **2-ZU,** o pow.: 0,05 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
1) zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
2) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury związanej z urządzeniem terenu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej dóbr kultury:
1) strefy „B” ochrony założenia urbanistycznego zgodnie z § 12 uchwały,
2) strefy „E” ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

4. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 16 uchwały poprzez istniejące sieci w liniach rozgraniczenia ulicy Zamkowej.

3-MW,U

§ 20. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **3-MW,U,** o pow.: 0,2234 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
1) obiektów usług publicznych,
2) obiektów usług komercyjnych,
3) urządzeń infrastruktury technicznej,
4) urządzeń komunikacyjnych.

3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:
1) że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
2) zachowania zasady, że istniejące i projektowane obiekty oraz urządzenia nie będą zajmowały łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu,

3) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, w tym jedna w użytkowym poddaszu, maksymalnie – 8,0 m,
4) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku zmian planu,
5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni terenu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej:
   a) budynek przy ulicy Zamkowej 4 – obowiązuje ochrona konserwatorska ukształtowania bryły i kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i formą stolarki,
   b) budynek przy ulicy Zamkowej 5 – obowiązuje rewaloryzacja formy architektonicznej według wytycznych konserwatorskich, polegająca na przywróceniu historycznej formy obiektu,
2) istniejące budynki gospodarcze i budynek szaletu miejskiego, oznaczone na rysunku planu, do rozbiórki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:

1) strefy „B” – ochrony założenia urbanistycznego według § 12 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego według § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej według § 14 uchwały.

6. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 16 uchwały poprzez istniejące sieci w liniach rozgraniczenia ulicy Zamkowej.

4-MJ

§ 21. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **4-MJ,** o pow.: 0,1226 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej:
   a) budynek przy ulicy Małej 9 – obowiązuje ochrona konserwatorska ukształtowania bryły i kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i formą stolarki,
   b) budynek przy ulicy Małej 10 – obowiązuje rewaloryzacja formy architektonicznej według wytycznych konserwatorskich, polegająca na przywróceniu historycznej formy obiektu,
2) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu,
3) zachowanie istniejącej wysokości budynków,
4) maksymalna powierzchnia – 20% powierzchni terenu,
5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni terenu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:

1) strefy „B” – ochrony założenia urbanistycznego według § 12 uchwały,

2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego według § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej według § 14 uchwały.

4. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 16 uchwały poprzez istniejące sieci w liniach rozgraniczenia ulicy Małej.

Rozdział 2

Zasady zagospodarowania i zabudowy terenów oznaczonych w zmianach planu symbolami: **5-MW, 6-KP, 7-ZU, 8-KP, 9-MW,U, 10-KP, 11-ZU, 12-KP, 13-K, 14-ZU, 15-KP, 16-EE, 17-MJ,U, 18-P,** o których mowa w § 3 pkt. 2, położonych na skarpie wzdłuż ulicy Ciasnej, o numerach ewidencji geodezyjnej działek: 24/1, część działki 24/12, 24/5, 24/11, o łącznej pow.: 0,81 ha.

5-MW

§ 22. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **5-MW**, o pow.: 0,0745 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
1) zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej i grodzenia,
2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
3) sposób zagospodarowania terenu wokół budynku wymaga rozwiązania uwzględniającego ochronę konserwatorską w strefie „A” według szczegółowych wytycznych konserwatorskich, które zostaną sformułowane po przedstawieniu przez inwestora programu zagospodarowania inwestycji,
4) obowiązuje zlokalizowanie murów obronnych na podstawie odkrywek archeologicznych i zaznaczenie ich przebiegu w formie muru – siedziska, wyciągniętego do wysokości 0,4÷0,6 m,
5) pełne zachowanie konfiguracji terenu i ukształtowania skarpy, w tym pozostałości obwarowań średniowiecznych, według rysunku zmian planu, oraz zabezpieczenie przed erozją poprzez obsadzenie zielenią niską – darń,
6) zakaz utwardzania skarpy materiałami trwałymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej terenu Starego Miasta zgodnie z § 11 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

4. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 16 uchwały poprzez istniejące sieci w liniach rozgraniczenia ulicy Zamkowej.

6- KP

§ 23. 1. Wyznacza się teren wydzielonego ciągu pieszego u podnóża wału, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **6- KP,** o pow.: 0,0075 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) szerokość w liniach rozgraniczenia – 3,0 m,
2) szerokość nawierzchni przewidzianej do ruchu – 2,0 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:

1) strefy „A" – ścisłej ochrony konserwatorskiej terenu Starego Miasta zgodnie z § 11 uchwały,
2) strefy „E" – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II" – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

7-ZU

§ 24. 1. Wyznacza się teren niskiej zieleni urządzonej, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **7-ZU,** o pow.: 0,012 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące warunki zagospodarowania:

1) zlokalizowanie murów obronnych na podstawie odkrywek archeologicznych i zaznaczenie ich przebiegu w formie muru – siedziska, wyciągniętego do wysokości 0,4÷0,6 m,
2) pełne zachowanie konfiguracji terenu i ukształtowania skarpy, w tym pozostałości obwarowań średniowiecznych, według rysunku zmian planu oraz zabezpieczenie przed erozją poprzez obsadzenie zielenią niską – darń,
3) zakaz utwardzania skarpy materiałami trwałymi,
4) teren przylegający do budynku przy ul. Zamkowej 3 wymaga rozwiązania uwzględniającego ochronę w strefie „A" według szczegółowych wytycznych konserwatorskich,
5) zakaz zabudowy i grodzenia.

8-KP

§ 25. 1. Wyznacza się teren wydzielonego ciągu pieszego, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem – **8-KP**, o pow.: 0,01 ha.

2. Szerokość w liniach rozgraniczenia: 3,0 m.

3. Ustala się zachowanie istniejących schodów.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:

1) strefy „A" – ścisłej ochrony konserwatorskiej terenu Starego Miasta zgodnie z § 11 uchwały,
2) strefy „E" – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II" – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

9-MW,U

§ 26. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze budynku, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem **9-MW,U**, o pow.: 0,045 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
2) sposób zagospodarowania terenu wokół budynku wymaga rozwiązania uwzględniającego ochronę konserwatorską w strefie „A" według szczegółowych wytycznych konserwatorskich, które zostaną sformułowane po przedstawieniu przez inwestora programu zagospodarowania inwestycji,

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:

1) strefy „A" – ścisłej ochrony konserwatorskiej terenu Starego Miasta zgodnie z § 11 uchwały,
2) strefy „E" – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II" – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

4. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 16 uchwały poprzez istniejące sieci w liniach rozgraniczenia ulic Ciasnej i Małej.

10-KP

§ 27. 1. Wyznacza się teren wydzielonego ciągu pieszego u podnóża wału, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem **10-KP**, o pow.: 0,04 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) szerokość w liniach rozgraniczenia – 3,0 m,
2) szerokość nawierzchni przewidzianej do ruchu – 2,0 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:

1) strefy „A" – ścisłej ochrony konserwatorskiej terenu Starego Miasta zgodnie z § 11 uchwały,
2) strefy „E" – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II" – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

11-ZU

§ 28. 1. Wyznacza się teren niskiej zieleni urządzonej, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **11-ZU,** o pow.: 0,31 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące warunki zagospodarowania:

1) zlokalizowanie murów obronnych na podstawie odkrywek archeologicznych i zaznaczenie ich przebiegu w formie muru – siedziska, wyciągniętego do wysokości 0,4÷0,6 m,
2) pełne zachowanie konfiguracji terenu i ukształtowania skarpy, w tym pozostałości obwarowań średniowiecznych, według rysunku zmian planu oraz zabezpieczenie przed erozją poprzez obsadzenie zielenią niską – darń,
3) zakaz utwardzania skarpy materiałami trwałymi,
4) teren przylegający do budynku przy ul. Zamkowej 3 wymaga rozwiązania uwzględniającego ochronę w strefie „A" według szczegółowych wytycznych konserwatorskich,
5) zakaz zabudowy i grodzenia.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „A" – ścisłej ochrony konserwatorskiej terenu Starego Miasta zgodnie z § 11 uchwały,
2) strefy „E" – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II" – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

12-KP

§ 29. 1. Wyznacza się teren wydzielonego ciągu pieszego – odtworzenie XIX-wiecznego przejścia przez teren fosy i wału, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem **12-KP**, o pow.: 0,025 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
1) szerokość zmienna według rysunku zmian planu,
2) szerokość nawierzchni przewidzianej do ruchu, w tym schodów – 2,0 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „A" – ścisłej ochrony konserwatorskiej terenu Starego Miasta zgodnie z § 11 uchwały,
2) strefy „E" – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II" – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

4. Obowiązuje likwidacja istniejącej sieci cieplnej według rysunku zmian planu.

13-K

§ 30. 1. Wyznacza się teren zespołu garażowego, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem **13-K**, o pow.: 0,028 ha.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy pod warunkiem estetyzacji formy architektonicznej obiektu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „A" – ścisłej ochrony konserwatorskiej terenu Starego Miasta zgodnie z § 11 uchwały,

2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

4. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 16 uchwały poprzez istniejące sieci w liniach rozgraniczenia ulic Ciasnej i Małej.

14-ZU

§ 31. 1. Wyznacza się teren niskiej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem **14-ZU,** o pow.: 0,16 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące warunki zagospodarowania:
1) zlokalizowanie murów obronnych na podstawie odkrywek archeologicznych i zaznaczenie ich przebiegu w formie muru – siedziska, wyciągniętego do wysokości 0,4÷0,6 m,
2) pełne zachowanie konfiguracji terenu i ukształtowania skarpy, w tym pozostałości obwarowań średniowiecznych, według rysunku zmian planu oraz zabezpieczenie przed erozją poprzez obsadzenie zielenią niską – darń,
3) zakaz utwardzania skarpy materiałami trwałymi,
4) zakaz zabudowy i grodzenia,
5) istniejąca chaotyczna zabudowa gospodarczo-garażowa do likwidacji według rysunku zmian planu,
6) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa SN – 15 kV do przebudowy według rysunku zmian planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej terenu Starego Miasta zgodnie z § 11 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

15-KP

§ 32. 1. Wyznacza się teren wydzielonego ciągu pieszego u podnóża wału, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem **15-KP**, o pow.: 0,032 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
1) szerokość w liniach rozgraniczenia – 3,0 m,
2) szerokość nawierzchni przewidzianej do ruchu – 2,0 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej terenu Starego Miasta zgodnie z § 11 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,

3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

16-EE

§ 33. 1. Wyznacza się teren lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych – stacji transformatorowej 15/0,4 kV, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **16-EE**, o pow.: 0,02 ha.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy pod warunkiem estetyzacji formy architektonicznej obiektu.

3. Zakaz jakiejkolwiek zabudowy.

17-MJ,U

§ 34. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w parterze, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **17-MJ,U**, o pow.: 0,04 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy pod warunkiem estetyzacji obiektu poprzez nałożenie dachu stromego z możliwością wykorzystania na cele mieszkaniowe,
2) zakaz powiększania powierzchni zabudowy,
3) wysokość zabudowy maksymalnie – 8,0 m, w tym kondygnacja użytkowego poddasza.
4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni terenu,
5) obowiązuje zlokalizowanie murów obronnych na podstawie odkrywek archeologicznych i zaznaczenie ich przebiegu w formie muru – siedziska, wyciągniętego do wysokości 0,4÷0,6 m,
6) teren przylegający do budynku wymaga rozwiązania uwzględniającego ochronę konserwatorską w strefie „A” według szczegółowych wytycznych konserwatorskich.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:

1) strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej terenu Starego Miasta zgodnie z § 11 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

4. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 16 uchwały poprzez istniejące urządzenia i sieci w liniach rozgraniczenia ulicy Ciasnej.

18-P

§ 35. 1. Wyznacza się teren istniejącego parkingu ogólnodostępnego na około 12 miejsc postojowych, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **18-P**, o pow.: 0,006 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej terenu Starego Miasta zgodnie z § 11 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

Rozdział 3

Zasady zagospodarowania i zabudowy terenów oznaczonych w zmianach planu symbolami: **19-MJ,U, 19a-ZU, 20-KDP, 21-MJ, 21a-ZU,** o których mowa w § 3 pkt. 2, położonych przy ulicy Kościelnej, o numerach ewidencji geodezyjnej działek: 65, 66, 67, 68, 69, część działki 70, 72/1, 71, o łącznej pow.: 0,275 ha.

19-MJ,U

§ 36. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **19-MJ**,**U,** o pow.: 0,15 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
1) w stosunku do istniejącej zabudowy historycznej:
   a) budynek przy ulicy Kościelnej 12 – obowiązuje ochrona konserwatorska ukształtowania bryły i kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i formą stolarki,
   b) budynek przy ulicy Kościelnej 13 – obowiązuje rewaloryzacja formy architektonicznej według wytycznych konserwatorskich, polegająca na przywróceniu historycznej formy obiektu,
   c) obowiązuje ograniczenie wysokości ogrodzeń w strefie ekspozycji.
2) zachowanie istniejącej wysokości budynków,
3) w stosunku do nowej zabudowy ustala się:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku zmian planu,
   b) powierzchnia zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki,
   d) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m, w tym kondygnacja użytkowego poddasza,
   e) dach stromy, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych 30°÷45°,
4) likwidacja granic działek według rysunku planu,
5) obowiązuje likwidacja istniejącej sieci cieplnej według rysunku zmian planu,
6) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa SN-15 kV do przebudowy według rysunku zmian planu,
7) likwidacja zbiorników bezodpływowych ścieków z włączeniem do projektowanej sieci sanitarnej, projektowanej w drodze oznaczonej symbolem **31-KDP.**

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:

1) strefy „B” – ochrony założenia urbanistycznego według § 12 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego według § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej według § 14 uchwały.

4. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 16 uchwały poprzez istniejące sieci w liniach rozgraniczenia ulic Kościelnej i Małej, i projektowane w drogach oznaczonych w zmianach planu symbolami **31-KDP, 20- KDP.**

19a-ZU

§ 37. 1. Wyznacza się teren niskiej zieleni urządzonej, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **19a-ZU,** o pow.: 0,025 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „B” – ochrony założenia urbanistycznego według § 12 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego według § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej według § 14 uchwały.

3. Zakaz jakiejkolwiek zabudowy i grodzenia.

4. Obowiązuje likwidacja istniejącej sieci cieplnej według rysunku zmian planu.

20-KDP

§ 38. 1. Wyznacza się teren komunikacji – ciągu pieszojezdnego, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem – **20-KDP**, o pow.: 0,018 ha.

2. Ustala się zachowanie historycznego układu komunikacyjnego na następujących zasadach:
a) oś historycznego ciągu komunikacyjnego – do odtworzenia,
b) szerokość w liniach rozgraniczenia – 4,0 m,
c) istniejąca kamienna nawierzchnia do zachowania i uzupełnienia.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „B” – ochrony założenia urbanistycznego zgodnie z § 12 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

4. Ustala się przebieg projektowanej elektroenergetycznej linii kablowej 0,4 kV.

21-MJ

§ 39. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **21-MJ**, o pow.: 0,07 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) w stosunku do istniejącej zabudowy historycznej:
   a) zakaz powiększenia powierzchni zabudowy,
   b) budynek przy ulicy Kościelnej 11 – obowiązuje ochrona konserwatorska ukształtowania bryły i kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i formą stolarki,
   c) budynek przy ulicy Kościelnej 10 – obowiązuje rewaloryzacja formy architektonicznej według wytycznych konserwatorskich, polegająca na przywróceniu historycznej formy obiektu,
2) w stosunku do nowej zabudowy ustala się:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku zmian planu,
   b) powierzchnia zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki,
   c) powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki,
   d) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m, w tym kondygnacja użytkowego poddasza,
   e) dach stromy, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych 30°÷45°,
3) obowiązuje nakaz likwidacji według rysunku zmian planu:
   a) istniejących budynków gospodarczych,
   b) istniejącej sieci cieplnej,
   c) istniejącej elektroenergetycznej linii kablowej SN-15 kV,
   d) zbiorników bezodpływowych ścieków z włączeniem do projektowanej kanalizacji sanitarnej w drodze oznaczonej w zmianach planu symbolem **31-KDP**,
   e) istniejących granic działek według rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „B” – ochrony założenia urbanistycznego zgodnie z § 12 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

4. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 16 uchwały poprzez istniejące sieci w liniach rozgraniczenia ulic Kościelnej i Małej oraz projektowane w liniach rozgraniczenia dróg, oznaczonych w zmianach planu symbolem **31-KDP** i **20-KDP**.

21a-ZU

§ 40. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **21-ZU,** o pow.: 0,012 ha.

2. Obowiązuje likwidacja istniejącej sieci cieplnej według rysunku zmian planu.

3. Istniejący kolektor deszczowy o średnicy 500 mm do zachowania. Ustala się korytarz techniczny o szerokości – 2,0 m ze służebnością gruntową związaną z konserwacją i remontem kolektora.

4. Istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa SN-15 kV do przebudowy według rysunku zmian planu.

5. Obowiązuje ograniczenie wysokości ogrodzeń w strefie ekspozycji – do wysokości – 1,5 m.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „B” – ochrony założenia urbanistycznego zgodnie z § 12 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

Rozdział 4

Zasady zagospodarowania i zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolami: **22-ZU, 23, MJ, 24-MJ, 25-MJ,U, 26-MJ,U,** o których mowa w § 3 pkt. 2, położonych przy ulicach Słowiańskiej i Małej, o numerach ewidencji geodezyjnej działek: 19, 20, 21, 22, 23, 24/8, 24/10, część działki 24/12, o łącznej pow.: 0,693 ha.

22-ZU

§ 41. 1. Wyznacza się teren przeznaczony pod niską zieleń urządzoną, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **22-ZU,** o pow.: 0,015 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące warunki zagospodarowania:
1) zachowanie widoku na kościół św. Mikołaja, obowiązuje ochrona szczelinowego otwarcia, zgodnie z rysunkiem planu, przy budynku nr 11 i nr 9 od ulicy Słowiańskiej,
2) zakaz zabudowy, grodzenia i nasadzenia zieleni wysokiej w strefie ekspozycji sylwety Starego Miasta.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „B” – ochrony założenia urbanistycznego zgodnie z § 12 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

4. Obowiązuje zachowanie widoku na kościół św. Mikołaja – ochrona szczelinowego otwarcia zgodnie z rysunkiem planu, przy budynku nr 9 i 11 od ulicy Słowiańskiej.

5. Obowiązuje likwidacja istniejącej sieci cieplnej według rysunku zmian planu.

6. Istniejący kolektor deszczowy o średnicy 500 mm do zachowania. Ustala się korytarz techniczny o szerokości 2 m ze służebnością gruntową związaną z konserwacją i remontem kolektora.

7. Obowiązuje likwidacja chaotycznej zabudowy garażowo-gospodarczej wskazanej na rysunku zmian planu.

23-MJ

§ 42. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **23-MJ**, o pow.: 0,1514 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) nie powiększania powierzchni zabudowy,
2) w stosunku do istniejącej zabudowy historycznej:
   a) dla budynku przy ulicy Słowiańskiej 11 – obowiązuje zachowanie gabarytów zabudowy oraz rewaloryzacja formy architektonicznej, według wytycznych konserwatorskich, polegająca na przywróceniu historycznej formy,
   b) dla budynku przy ulicy Słowiańskiej 9 – obowiązuje ochrona konserwatorska ukształtowania bryły i kompozycji elewacji wraz z detalami i formą stolarki budynku,
3) powierzchnia biologicznie czynna, dla terenu, o którym mowa w ust. 1 – 70% powierzchni działki,
4) obowiązuje zachowanie widoku na kościół św. Mikołaja – ochrona szczelinowego otwarcia, zgodnie z rysunkiem planu, przy budynku nr 9 i nr 11 od ulicy Słowiańskiej,
5) ograniczenie wysokości ogrodzeń w strefie ekspozycji sylwety Starego Miasta – do wysokości – 1,5 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:

1) strefy „B” – ochrony założenia urbanistycznego zgodnie z § 12 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

4. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 16 uchwały poprzez istniejące sieci w liniach rozgraniczenia ulicy Słowiańskiej.

24-MJ

§ 43. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **24-MJ**, o pow.: 0,21 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 15% powierzchni działki,
2) powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki,,
3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m, w tym kondygnacja użytkowego poddasza,
4) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku zmian planu,
5) dach stromy, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych 30°÷45°,
6) obowiązuje zachowanie widoku na kościół św. Mikołaja – ochrona szczelinowego otwarcia, zgodnie z rysunkiem zmian planu, przy budynku nr 9 od ulicy Słowiańskiej,

7) ograniczenie wysokości ogrodzeń w strefie ekspozycji sylwety Starego Miasta do wysokości 1,5 m,
8) istniejący kolektor deszczowy o średnicy 500 mm do zachowania. Ustala się korytarz techniczny o szerokości 2,0 m ze służebnością gruntową związaną z remontem i konserwacją kolektora.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „B" – ochrony założenia urbanistycznego według § 12 uchwały,
2) strefy „E" – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego według § 13 uchwały,
3) strefy „W.II" – ochrony konserwatorsko-archeologicznej według § 14 uchwały.

4. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 16 uchwały poprzez projektowane i istniejące sieci w liniach rozgraniczenia ulicy Małej i ciągu pieszojezdnego, oznaczonego w zmianach planu symbolem **31-KDP**.

25-MJ,U

§ 44. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **25-MJ,U**, o pow.: 0,0566 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
1) zakaz powiększania powierzchni zabudowy,
2) dopuszcza się możliwość przebudowy obiektu pod warunkiem estetyzacji obecnej formy architektonicznej i zmiany funkcji usługowej na nieuciążliwą,
3) zachowanie wysokości nie przekraczającej obecnej,
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „B" – ochrony założenia urbanistycznego zgodnie z § 12 uchwały,
2) strefy „E" – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II" – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

4. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 16 uchwały poprzez istniejące sieci w liniach rozgraniczenia ulicy Słowiańskiej.

26-MJ,U

§ 45. 1. Wyznacza się teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wbudowanymi usługami, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **26-MJ,U**, o pow.: 0,26 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
1) nie powiększenia istniejącej powierzchni zabudowy,

2) w stosunku do istniejącej zabudowy historycznej dla budynków nr 3 i 4a przy ulicy Małej – obowiązuje ochrona konserwatorska ukształtowania bryły i kompozycji elewacji wraz z detalem i formą stolarki,
3) dopuszcza się przebudowę budynku nr 4 przy ul. Małej pod warunkiem zachowania dotychczasowych gabarytów,
4) istniejące granice działek do likwidacji według rysunku zmian planu,
5) istniejący kolektor deszczowy o średnicy 500 mm do zachowania. Ustala się korytarz techniczny o szerokości 2,0 m ze służebnością gruntową związaną z remontem i konserwacją kolektora.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „B" –ochrony założenia urbanistycznego zgodnie z § 12 uchwały,
2) strefy „E" – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II" – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

4. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 16 uchwały poprzez istniejące sieci w liniach rozgraniczenia ulicy Małej.

Rozdział 5

Zasady zagospodarowania i zabudowy terenów oznaczonych w zmianach planu symbolami: **27-KD, 28-MW,U, 20-P, 30-ZU, 31-KDP, 32-KD,** o których mowa w § 3 pkt. 2, położonych przy ulicy Małej i Ciasnej, o numerach ewidencji geodezyjnej działek: 18/1, 18/2, części działki 24/12, o łącznej pow.: 0,7792 ha.

27-KD

§ 46. 1. Wyznacza się teren komunikacji, przeznaczony na drogę gminną dojazdową, z odtworzonym w środkowym odcinku drogi – historycznym placem miejskim, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **27-KD**, o pow.: 0,3242 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia komunikacyjne dla drogi:
1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa, gminna,
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia, zmienna według rysunku zmian planu od 6,0 m do 9,0 m,
3) wymiary placu miejskiego w liniach rozgraniczenia zmienne według rysunku zmian planu, szerokość od 35,0 m do 50,0 m, długość od 42,0 m do 64,0 m,
4) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
5) szerokość jezdni – 5,0 m.

3. Ustala się utwardzenie nawierzchni odtworzonego placu miejskiego kamienną nawierzchnią, np.: kostką rzędową lub drobną kostką granitową i kamiennymi krawężnikami.

4. Należy zachować i uzupełnić według rysunku zmian planu istniejącą zieleń wysoką – szpaler lipowy na krawędziach historycznego placu miejskiego.

5. Obowiązuje likwidacja chaotycznej zabudowy garażowo-gospodarczej wskazanej na rysunku zmian planu.

6. Ustala się likwidację istniejącej sieci ciepłowniczej zgodnie z rysunkiem zmian planu.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:

1) strefy „B" – ochrony założenia urbanistycznego zgodnie z § 11 uchwały,
2) strefy „E" – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II" – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

28-MW,U

§ 47. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem **28-MW,U**, o pow.: 0,14 ha.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) obowiązuje likwidacja chaotycznej zabudowy garażowo-gospodarczej wskazanej na rysunku zmian planu,
2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
3) powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
4) ustala się likwidację istniejącej sieci ciepłowniczej zgodnie z rysunkiem zmian planu,
5) ustala się likwidację chaotycznej zabudowy garażowo-gospodarczej wskazanej na rysunku zmian planu.
6) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do historycznego sposobu zabudowy o miejskim charakterze. W szczególności formę budynków należy kształtować z uwzględnieniem następujących zasad:
   a) dopuszcza się jedynie zabudowę obrzeżną zwartą, o wysokości dwóch kondygnacji ze stromym dachem, maksymalnie – 9,0 m,
   b) dachy nowych budynków powinny być dwuspadowe, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych: 35°÷45°, w układzie kalenicowym o zróżnicowanych wysokościowo kalenicach,
   c) nakaz realizacji zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy według rysunku zmian planu,
   d) rzut nowych budynków powinien być prostokątny, bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym,
   e) otwory okienne i drzwiowe powinny być prostokątne, okna ustawione pionowo,
   f) kolorystyka – pokrycie dachu w kolorach, czerwonym, czerwonobrązowym bądź brązowym; drewniane elementy w kolorze naturalnym,
7) parkingi i garaże dla wszystkich nowowznoszonych budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której będą wznoszone,
8) budynki garażowe, pokryte dachem stromym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „B” – ochrony założenia urbanistycznego zgodnie z § 12 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

4. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 16 uchwały poprzez istniejące sieci w liniach rozgraniczenia ulicy Małej.

29-P

§ 48. 1. Wyznacza się teren komunikacji – parking ogólnodostępny na około 12 miejsc postojowych, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem **29-P**, o pow.: 0,05 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
1) nawierzchnia rozbieralna,
2) na terenie parkingu ustala się pasy zieleni – drzewa lub krzewy od strony zabudowy mieszkaniowej i drogi publicznej.

3. Ustala się likwidację istniejącej sieci ciepłowniczej zgodnie z rysunkiem zmian planu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „B” – ochrony założenia urbanistycznego zgodnie z § 12 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

30-ZU

§ 49. 1. Wyznacza się teren niskiej zieleni urządzonej, u podnóża wału, oznaczony na załączniku graficznym do uchwały symbolem **30-ZU**, o pow.: 0,1 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
1) zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej i grodzenia,
2) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury związanej z urządzeniem terenu,
3) obowiązuje strefa ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego,
4) obowiązuje likwidacja istniejącej sieci ciepłowniczej wskazanej na rysunku zmian planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:
1) strefy „B” – ochrony założenia urbanistycznego zgodnie z § 12 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

31-KDP

§ 50. 1. Wyznacza się pas terenu o pow.: 0,075 ha, przeznaczony na ciąg pieszojezdny, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **31-KDP**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia komunikacyjne dla drogi:

1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszojezdny, publiczny,
2) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
3) jedna jezdnia, jeden pas ruchu,
4) szerokość jezdni – 4,0 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują zgodnie z § 16 uchwały następujące ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

1) projektowana sieć wodociągowa,
2) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia,
3) projektowana kanalizacja sanitarna,
4) projektowana kanalizacja deszczowa,
5) projektowana elektroenergetyczna linia 0,4 kV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:

1) strefy „B” – ochrony założenia urbanistycznego zgodnie z § 12 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

32-KD

§ 51. 1. Wyznacza się pas terenu pod komunikację – część pasa drogowego drogi dojazdowej gminnej w ciągu ulicy Ciasnej, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem **31-KDP**, o pow.: 0,09 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia komunikacyjne dla drogi:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa, gminna, publiczna,
2) szerokość istniejącej drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
3) szerokość jezdni – 5,0 m, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu.

3. Obowiązuje zlokalizowanie murów obronnych na podstawie odkrywek archeologicznych i zaznaczenie ich przebiegu w posadzce ulicy Ciasnej lub w formie muru – siedziska wyciągniętego do wysokości około 0,4÷0,6 m.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują warunki ochrony dóbr kultury:

1) strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej terenu Starego Miasta zgodnie z § 11 uchwały,
2) strefy „E” – ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego zgodnie z § 13 uchwały,
3) strefy „W.II” – ochrony konserwatorsko-archeologicznej zgodnie z § 14 uchwały.

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 52. Na obszarze objętym niniejszymi zmianami planu tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wolina, uchwalonego Uchwałą Nr XXV/128/92 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 11 września 1992 r. oraz dokonaną zmianą uchwaloną Uchwałą nr XXXVIII/356/2002 z dnia 23 lutego 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 4 maja 1993 r. Nr 5 poz. 64).

§ 53. Zgodnie z art. 10 ust. 3; art. 36 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazowo opłatę od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 54. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 55. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Ewa Halicka