Uchwała Nr 346/XLIV/06
Rady Miejskiej w Wieleniu
z dnia 25 października 2006r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielenia

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 193 z 11 grudnia 2006r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, zmiana: Dz.U. z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568, Dz.U. z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, Nr 167 poz.1759, Dz.U. z 2005r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457, Dz.U. z 2006r. Nr 17 poz.128), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717, zmiana Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz.1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz. 319),

Rada Miejska w Wieleniu
uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielenia, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są rysunki planu oraz rozstrzygnięcia, stanowiące załączniki do uchwały.

3. Granice planu oznaczono na rysunkach planu, stanowiących integralną część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej rysunkiem, obejmującym:
1) rysunek planu Nr 1 (Wieleń Prawobrzeżny) w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rysunek planu Nr 2 (Stare Miasto) w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
3) rysunek planu Nr 3 (Wieleń Lewobrzeżny) w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej obejmują:

1) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieleń, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania miasta Wielenia - zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zdań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielenia, stanowiące załącznik nr 6 do uchwały.

§2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:
1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
2) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
3) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

§3.1. Na obszarze objętym planem uwzględnia się granice następujących obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów szczególnych:
1) zabytkowego układu urbanistycznego miasta (rozplanowanie ulic i placów zlokalizowanych na obszarze Starego i Nowego Miasta w Wieleniu);
2) obszarów zamkniętych (nieobjęte ustaleniami planu tereny PKP);
3) obszarów Natura 2000, stanowiących obszar specjalnej ochrony ptaków - Łęgi Nadnoteckie (PLB 300001).

2. Granice obszarów, o których mowa w ust. 1, oznaczono graficznie na rysunku planu, zgodnie z ich występowaniem.

§4.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się:
1) obszary wyłączone z zabudowy;
2) obszary z ograniczonym prawem do zabudowy;
3) obszary przeznaczone do zabudowy.

2. O ile z treści uchwały nie wynika inaczej - obszary, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, są obszarami wyłączonymi z zabudowy - budynkami.

3. Ustalenia dotyczące wyłączenia z zabudowy nie naruszają prawa własności, a linie rozgraniczające terenów wyłączonych z zabudowy i przeznaczonych do zabudowy nie stanowią podziału nieruchomości.

§5. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tereny, dla których przeznaczono, w niniejszej uchwale, inne niż dotychczasowe użytkowanie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§6.1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunkach, chyba że w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie (dział II) ustalono inaczej:
1) obowiązujące linie zabudowy;
2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
3) wyróżnione w formie architektonicznej kształtowanie bryły budynku (element ważny dla kompozycji przestrzennej obszaru);
4) wymagane kształtowanie przeważającej kalenicy w budynku;
5) wymagane szpalerowe kształtowanie zieleni wysokiej.

2. Jako obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez główną elewację budynku. Pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę i obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, schody, zadaszenia, wykusze, ryzality itp. elementy. Ustalenia powyższe nie dotyczą zabytkowego układu urbanistycznego miasta, na którym obowiązują historyczne linie zabudowy, kształtowane w liniach rozgraniczających ulice i które stanowią obowiązujące linie zabudowy, bez prawa umieszczania przed frontem budynku - schodów zewnętrznych, ramp, pochylni itp. elementów, chyba że dotyczą stanu istniejącego.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku oraz schodów zewnętrznych, ramp, pochylni, zadaszeń itp. elementów związanych z budynkiem.

§7.1. Każde oznaczenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę, umieszczone na rysunkach planu, poprzedza cyfra arabska, zgodna z numeracją rysunków, o których mowa w §1 ust. 3, oraz kolejny numer terenu.

2. Obszary nieprzeznaczone pod zabudowę posiadają tylko oznaczenie literowe, chyba że w treści uchwały określono oznaczenie cyfrowe, ze względu na szczególne uwarunkowania terenu.

Rozdział 2
Definicje i zasady ogólne.

§8.1. Ilekroć w uchwale mowa o:
1) terenach zieleni – należy przez to rozumieć tereny pokryte trwale roślinnością związane z zagospodarowaniem terenów zabudowanych, parki, zieleńce, bulwary, cmentarze, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, a także zieleń towarzysząca wyznaczonym przestrzeniom układu komunikacyjnego;
2) walorach krajobrazowych – należy przez to rozumieć wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu, w tym elementy przyrodnicze, ukształtowanie terenu i dobra kultury;
3) przestrzeni przyrodniczej – należy przez to rozumieć zadrzewienia, tereny lasów, zieleni, ekosystemy wód otwartych oraz formy krajobrazu;
4) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków;
5) budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w przepisach Prawa budowlanego, posiadający 2 mieszkania lub 1 mieszkanie i 1 lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

6) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w przepisach Prawa budowlanego, w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej, służący celom gospodarczym użytkowników, a nie wykonywaniu usług;
7) zabudowie śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze miasta, do której mają zastosowanie szczególne przepisy budowlane;
8) usługach turystyki – należy przez to rozumieć usługi turystyczne w rozumieniu przepisów szczególnych (hotele, motele, pensjonaty oraz działalność związana z organizacją imprez turystycznych);
9) usługach i zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, lecz niewytwarzających wyłącznie dóbr materialnych, w szczególności handel, gastronomię, edukację, kulturę, usługi bytowe, naprawcze itp., z wyłączeniem usług wytwórczych związanych z działalnością produkcyjną;
10) usługach konsumpcyjnych – należy przez to rozumieć tylko handel, usługi bytowe, gastronomię, edukację, opiekę socjalną, kulturę, związane bezpośrednio z zabudową mieszkaniową lub ośrodkami usługowymi skupiającymi usługi konsumpcyjne, w tym obiekty banków, poczty, aptek itp.;
11) handlu – należy przez to rozumieć usługi handlu, z wyłączeniem sprzedaży paliw i pojazdów mechanicznych;
12) terenach administracji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla obiektów administracji publicznej oraz obiektów użyteczności publicznej związanych z obsługą finansową, wymiarem sprawiedliwości, ogólnodostępne obiekty biurowe itp.;
13) terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone w szczególności dla działalności produkcyjnej, klasyfikowanej według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zajmującej się wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym usługi wytwórcze;
14) elementach zagospodarowania przestrzennego – należy przez to rozumieć w szczególności istniejące i projektowane pierzeje ulic, place miejskie, osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej (miejsca ważne dla kompozycji przestrzennej obszaru) oraz tereny zieleni;
15) nakazach, zakazach, dopuszczeniach i ograniczeniach – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach szczególnych w szczególności Prawa wodnego, Prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, gospodarki nieruchomościami i przepisach o drogach publicznych;
16) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków do powierzchni terenu (działki);
17) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku mierzoną po obrysie zewnętrznym przegród zewnętrznych budynku;
18) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu (działki);
19) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określoną w §6 ust. 2;
20) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określoną w §6 ust. 3;
21) kierunku przeważającej kalenicy – należy przez to rozumieć kształtowanie kalenicy oraz przeważającej powierzchni połaci dachowej budynku w stosunku do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku.

2. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczono wg przeważającej formy zabudowy występującej na wyodrębnionym obszarze. Dla poszczególnych budynków, w tym budynków na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia odnoszące się do kwalifikacji budynku jako wielorodzinnego lub jednorodzinnego, zdefiniowanych w przepisach Prawa budowlanego oraz Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) i Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT).

3. O ile z treści uchwały nie wynika inaczej, na określonym przeznaczeniu podstawowym mogą być realizowane funkcje uzupełniające następująco:
1) na terenach obiektów produkcyjnych, magazynów i składów - usługi, w szczególności związane z działalnością produkcyjną oraz mieszkanie właściciela albo dozoru technicznego, zrealizowane w obiektach związanych z działalnością podstawową;
2) na terenach zabudowy usługowej - mieszkanie właściciela, zrealizowane w obiekcie podstawowym;
3) na terenach usług zdrowia, opieki socjalnej z zakwaterowaniem, usług rekreacji oraz usług sakralnych - mieszkania służbowe oraz usługi związane z obsługą użytkowników.

Rozdział 3
Przeznaczenie terenów.

§9.1. Obszary wyłączone z zabudowy, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 1, obejmują następujące tereny:
1) wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunkach - WS;
2) lasów, oznaczone na rysunkach - ZL;
3) gruntów rolnych (użytki rolne, stawy, urządzenia melioracji wodnych) oraz zieleni (zadrzewienia i zakrzewienia, ogrody przydomowe), oznaczone na rysunkach - N;
4) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczone graficznie oraz symbolem - ZZ;
5) zieleni naturalnej, izolacyjnej, częściowo urządzonej, oznaczone na rysunkach - Z;
6) zieleni urządzonej, oznaczone na rysunkach - ZP;
7) cmentarzy zamkniętych, oznaczone na rysunkach - ZCz.

2. O ile tereny nieprzeznaczone pod zabudowę zostały oznaczone dwoma symbolami przedzielonymi ukośnikiem, oznacza to:
1) N/KD - teren wyłączony z zabudowy, umożliwiający realizację północno-zachodniego obejścia miasta, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieleń;
2) N/M i N/MN - tereny niezabudowane, stanowiące integralne części nieruchomości mieszkaniowych i tereny N/U - stanowiące integralne części nieruchomości usługowych;
3) Z/ZZ - teren zieleni nieurządzonej, w strefie zalewowej rzeki Noteci, o istotnym znaczeniu w krajobrazie miasta;
4) N/N2000, Z/N2000, ZZ/N2000 - tereny objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, wchodzące w skład obszarów Natura 2000.

§10.1. Obszary z ograniczonym prawem do zabudowy, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 2, obejmują:
1) tereny cmentarzy czynnych i tereny, które mogą być przeznaczone pod cmentarze, oznaczone na rysunkach - ZC;

2) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunkach - ZD;
3) tereny dróg publicznych, obejmujące:
   a) drogi główne, oznaczone na rysunkach - KD-G,
   b) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunkach - KD-Z,
   c) drogi lokalne, oznaczone na rysunkach - KD-L,
   d) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunkach - KD-D,
4) tereny dróg wewnętrznych, obejmujące:
   a) gminne drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunkach - KDW,
   b) drogi wewnętrzne, stanowiące dostęp do drogi publicznej, oznaczone na rysunkach - Kw;
5) wydzielone pasy urządzeń liniowych infrastruktury technicznej wraz z dojazdem eksploatacyjnym, oznaczone na rysunkach - Ki;
6) pozostałe tereny komunikacyjne, obejmujące:
   a) przejścia piesze, oznaczone na rysunkach - Kx oraz pieszo-jezdne, oznaczone - Kx1,
   b) tereny parkingów, oznaczone na rysunkach - Kp.

2. O ile tereny, o których mowa w ust.1, zostały oznaczone dwoma symbolami przedzielonymi ukośnikiem, oznacza to:
1) KD/Kx - place publiczne, których obudowa stanowi założenie urbanistyczne objęte ochroną konserwatorską, a przestrzeń placu przeznacza się dla przebiegu dróg publicznych oraz przestrzeni pieszej i parkingów;
2) Kx/U - teren przestrzeni pieszej, z przeznaczeniem na cele usługowe bez prawa zabudowy budynkami.

§11.1. Obszary przeznaczone pod zabudowę, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 3, obejmują:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach - MN;
2) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej, zlokalizowanej w szczególności na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, oznaczone na rysunkach - M;
3) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej, zlokalizowanej na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta, kształtującej centrum usługowe, oznaczenie na rysunku - M-U;
4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunkach - MW;
5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunkach - MN-U;
6) tereny zabudowy usługowej, z wyodrębnieniem:
   a) usług zdrowia i opieki społecznej z zakwaterowaniem, oznaczone na rysunkach - UZ,
   b) usług związanych z edukacją oraz opieką socjalną bez zakwaterowania, oznaczone na rysunkach - UE,
   c) tereny usług turystyki oraz obsługi sportu i rekreacji, oznaczone na rysunkach - UT;
   d) przeważających usług handlu, oznaczone na rysunkach - UH,
   e) innych usług konsumpcyjnych, w szczególności usług bytowych, gastronomii, usług kultury, pośrednictwa finansowego, pocztowych, telekomunikacyjnych itp. oraz handlu, oznaczone na rysunkach - U,
   f) innych usług, z dopuszczeniem usług wytwórczych, oznaczone na rysunkach - U/P;
7) tereny obiektów sakralnych, oznaczone na rysunkach - UKs;
8) tereny sportu, oznaczone na rysunkach - US;
9) tereny administracji publicznej, oznaczone na rysunkach - A;

10) tereny administracji publicznej i usług, oznaczone na rysunkach - A/U;
11) tereny usług handlu paliwami (stacje paliw), oznaczone na rysunkach - UHp;
12) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunkach - P;
13) tereny zespołów garaży i budynków gospodarczych, oznaczone na rysunkach - KG;
14) tereny infrastruktury technicznej - urządzenia, budynki i budowle:
    a) elektroenergetyki, oznaczone na rysunkach - E,
    b) wodociągów, oznaczone na rysunkach - W,
    c) kanalizacji ścieków opadowych, oznaczone na rysunkach - Kd,
    d) kanalizacji ścieków komunalnych, oznaczone na rysunkach - Ks.

2. O ile w treści uchwały, tereny przeznaczone pod zabudowę zostały określone: M/ZZ, U/ZZ, MN/ZZ - oznacza to istniejącą zabudowę zlokalizowaną na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§12.1. Dla ochrony ładu przestrzennego wyznacza się:
1) tereny zieleni, które stanowią przestrzeń przyrodniczą miasta, jak również element kompozycji przestrzennej;
2) przestrzeń publiczną, o której mowa w §13, stanowiącą podstawowy element kompozycji urbanistycznej miasta;
3) zabytkowy układ urbanistyczny miasta wpisany do rejestru zabytków, objęty ochroną konserwatorską;
4) obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zasady kształtowania zabudowy, elementy ważne w kształtowaniu kompozycji przestrzennej obszaru.

2. Dla kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) zasady zabudowy i zagospodarowania oraz przekształceń istniejącej zabudowy, określone w dziale II niniejszej uchwały;
2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w dziale I rozdz. 6;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w dziale I rozdz. 7.

Rozdział 5
Przestrzeń publiczna.

§13.1. Przestrzeń publiczna na obszarze miasta Wielenia obejmuje:
1) pasy drogowe dróg publicznych, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 3;
2) tereny pełniące istotne funkcje ogólnomiejskie, ze względu na przeznaczenie i położenie w obszarze miasta:
    a) ulicę Kościuszki,
    b) plac Powstańców Wlkp.,
    c) Nowe Miasto,
    d) zieleń urządzoną, kształtującą nabrzeże Starej Noteci,
    e) plac Zwycięstwa.

2. Przestrzeń publiczna, o której mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, istotna w kształtowaniu krajobrazu kulturowego miasta, obejmuje:
1) założenie urbanistyczne placu Powstańców Wlkp.;
2) założenie urbanistyczne Nowego Miasta;
3) założenie urbanistyczne pl. Zwycięstwa.

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§14.1. Na obszarze objętym planem - ochrona konserwatorska, o której mowa w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami obejmuje:
1) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków;
2) obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
3) zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

2. Do zabudowy i zagospodarowania obszarów, o których mowa w ust.1, obowiązują stosowne przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Prawa budowlanego i postanowień niniejszej uchwały.

§15.1. Na obszarze objętym planem - ochrona konserwatorska, na podstawie wpisu do rejestru zabytków, dotyczy:

1) układu urbanistycznego miasta, obejmującego układ i rozplanowanie ulic i placów zlokalizowanych na obszarze Starego i Nowego Miasta wraz z obszarem DPS „Caritas", z zabudową i parkiem zlokalizowanym na Ostrowie (nr rej. A- 671);
2) obiektów:
   a) kościół p.w. Wniebowzięcia M.B. i św. Michała Anioła (1615r.) - ul. Kościuszki (nr rej. A- 93),
   b) dwór „Lipówka" (ok. poł. XVIIIw. - ob. DPS „Caritas") - ul. Staszica (nr rej. A- 274),
   c) pałac (1749 - 50r.) - al. Zamkowa (nr rej. A- 138);
3) cmentarzy:
   a) katolicki (XIXw.) - ul. Drawska (nr rej A-662),
   b) ewangelicko-augsburski (XIXw.) - ul. Dworcowa (nr rej. A- 595),
   c) rodowy ewangelicko-augsburski - ul. Czarnkowska (nr rej. A- 663),
   d) rodowy ewangelicko-augsburski - ul. Pilska (nr rej. A- 665);
4) parków:
   a) pałacowy(XVIII/XIXw.) - al. Zamkowa (nr rej. A- 138),
   b) dworski (XVIII/XIX w. - ob. DPS „Caritas") - ul. Staszica (nr rej. A- 274).

2. Granice zabytkowego układu urbanistycznego miasta oznaczono graficznie na rysunkach Nr 2 i Nr 3.

3. Do robót budowlanych prowadzonych na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa budowlanego i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Wpis zabytku do rejestru, o którym mowa w ust. 1, następuje na zasadach określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Zmiana wpisu do rejestru, o którym mowa w ust. 1, nie wymaga zmiany niniejszej uchwały.

§16.1. Na podstawie ustaleń niniejszego planu wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej dla obszarów o wysokich walorach układu urbanistycznego oraz dziedzictwa kulturowego:

1) na obszarze Wielenia Prawobrzeżnego - układ urbanistyczny osady Wieleń Północny, obejmujący rozplanowanie placu Zwycięstwa, z kościołem p.w. św. Rocha, zielenią i budynkami tworzącymi obudowę układu urbanistycznego;
2) na obszarze Wielenia Lewobrzeżnego - wyznaczony obszar w rejonie ulic: Jaryńskiej, Staszica, Drawskiej i Dworcowej, obejmujący: zespół dworsko - folwarczny Arntowo, zespół cmentarzy, b. Starostwo Powiatowe z parkiem oraz obiekt b. Zajazdu przy ul. Dworcowej.

2. Granice stref ochrony konserwatorskiej oznaczono graficznie na rysunku Nr 1 i rysunku Nr 3.

3. Do robót budowlanych prowadzonych na obszarze wyznaczonych stref, o których mowa w ust.1, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa budowlanego.

§17.1. Zespoły, obejmujące obszary i zabudowę, ujęte w ewidencji zabytków Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, stanowią zespoły objęte ochroną na podstawie ustaleń planu; powyższe dotyczy:

1) zespołu pałacowo - parkowego - al. Zamkowa;
2) zespołu dworsko - parkowego na Ostrowie - ul. Staszica;
3) zespołu kościoła parafialnego p.w. Wniebowzięcia M.B. i św. Michała - ul. Kościuszki;
4) zespołu szkoły podstawowej - ul. Szkolna;
5) b. Starostwa Powiatowego, z parkiem - ul. Chopina;
6) zespołu dworsko - folwarcznego Arntowo - ul. Jaryńska.

2. Ochroną konserwatorską, na podstawie ustaleń planu, obejmuje się ujęte w ewidencji zabytków Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

1) cmentarze:
   a) przykościelny - ul. Kościuszki,
   b) żydowski - ul. Jaryńska,
   c) katolicki - ul. Czarnkowska;
2) park w rejonie stadionu - ul. Pilska.

§18.1. Z wyłączeniem budynków: nr 7, 9, 11, 14, 17, 25, 27, 32, 43, 48, 56, 72, 74 przy ul. Kościuszki oraz budynku nr 13 przy placu Powstańców Wlkp. - pozostałe budynki ujęte w ewidencji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stanowią obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do robót budowlanych prowadzonych na tych obiektach mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa budowlanego.

2. Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, oznaczono graficznie na rysunkach planu Nr 1 ÷ 3.

3. Obiekty, o których mowa w ust. 1 i 2, nieobjęte ochroną na podstawie ustaleń planu, oznaczono graficznie na rysunku Nr 2.

§19.1. W zabytkowym układzie urbanistycznym zachowuje się ulice, w istniejących liniach rozgraniczających, a ponadto wprowadza się zmianę układu ulic zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wielenia, obejmującą:
1) ulicę główną, o której mowa w §41 ust. 1 pkt 1 lit. b (KD-G1), stanowiącą obejście miasta służące ograniczeniu ruchu tranzytowego na obszarze „Starego Miasta”;
2) ulicę lokalną (KD-L) łączącą obejście miasta z ul. Szkolną, zapewniającą powiązania lokalne z układem zewnętrznym, w szczególności z obszarem „Nowego Miasta”.

§20.1. W zabytkowym układzie urbanistycznym obowiązuje:
1) zakaz zmiany istniejących linii zabudowy, tworzących pierzeje ulic;
2) zakaz zmiany linii zabudowy w zespołach objętych ochroną konserwatorską (zakaz zabudowy przedpola istniejących obiektów);
3) zakaz zmiany formy budynków, istotnych dla zachowania układu urbanistycznego i jego walorów, zgodnie z warunkami zabudowy określonymi w dz. II rozdz. 2, w odniesieniu do wyznaczonych terenów;
4) nakaz zachowania historycznego podziału własnościowego, w formie pionowych podziałów elewacji, kształtujących zwarte pierzeje ulic;
5) nakaz nawiązania gabarytów projektowanych obiektów do istniejących, kształtujących przeważający gabaryt kwartału zabudowy;
6) nakaz nawiązania form dachu do zabudowy sąsiedniej oraz nawiązania podziałów poziomych, w szczególności okapów;
7) nakaz zachowania zieleni wysokiej;
8) zakaz wprowadzania stolarki okiennej z podziałami, które nie nawiązują do stosowanych w zabudowie historycznej, a przy wymianie stolarki w obiektach objętych ochroną konserwatorską - obowiązek wykonania podziałów nawiązujących do oryginału;
9) nakaz odtwarzania zabytkowej stolarki drzwiowej, zgodnie z oryginałem;
10) zakaz zmiany detalu architektonicznego w budynkach objętych ochroną konserwatorską;
11) nakaz odtworzenia historycznej formy budynku, o ile wynika to z treści uchwały.

2. Ustalenia odnoszące się do możliwości przekształceń w poszczególnych kwartałach zabudowy zawarte zostały w dziale II - warunki zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie, rozdział 2 -„Stare Miasto”.

§21.1. Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego obszaru objętego planem ustala się obowiązek zgłaszania prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych na następujących obszarach:
1) zabytkowego układu urbanistycznego miasta;
2) wyznaczonych w planie stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w §16 ust.1;

3) zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

2. Na terenach Starego Miasta, oznaczonych na rysunku - 2.24M-U, 2.25M-U, 2.26M-U, 2.27M-U, 2.30M-U, posiadających istotne znaczenie w rozwoju historycznym miasta Wielenia, ustala się, przed rozpoczęciem robót budowlanych - obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych.

§22.1. Rewitalizacja placu Powstańców Wlkp. (KD-Kx) wymaga:
1) zachowania historycznej formy obudowy placu, z dopuszczeniem lub nakazem zmiany formy budynków, o których mowa w dz. II, w odniesieniu do wyodrębnionych terenów;
2) dopuszczalne przywrócenie pierwotnej przestrzeni placu poprzez przebudowę mostu i likwidację nasypu, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieleń, służące odtworzeniu unikalnych wartości założenia urbanistycznego zlokalizowanego na nabrzeżu rzeki Noteci;
3) odtworzenia szpalerów drzew przy zachodniej i wschodniej pierzei placu.

2. Rewitalizacja placu Nowego Miasta wymaga:
1) zachowanie kształtu i charakteru nowożytnego układu przestrzennego miasta wraz z zielenią wysoką;
2) uczytelnienie w płycie placu - kształtu i obrysu dawnego kościoła ewangelickiego;
3) zachowanie i zagospodarowanie nawierzchni trawiastych oraz bruku, z dostosowaniem do funkcji handlu placowego (rynek kramny);
4) nakaz zmiany formy obiektów w północnej pierzei placu, poprzez nawiązanie do architektury obiektów historycznych w szczególności objętych ochroną konserwatorską, oraz poprzez wprowadzenie detalu w obiektach usługowych, nawiązującego do stosowanych w historycznych pierzejach usługowych (szyldy, lampy itp.).

§23. W strefie ochrony konserwatorskiej na obszarze Wielenia Prawobrzeżnego, obejmującej układ urbanistyczny osady Wieleń Północny obowiązuje:
1) zachowanie rozplanowania ulic i placu;
2) zachowanie zabudowy tworzącej obudowę pierzei ulic i placu;
3) zachowanie zieleni urządzonej;
4) w przypadku przekształceń obiektów nieobjętych ochroną konserwatorską oraz uzupełnienia zabudowy w pierzei placu - zachowanie gabarytów zabudowy, w nawiązaniu do gabarytów zabudowy sąsiedniej;
5) zakaz zmiany formy zewnętrznej obiektu sakralnego.

§24. W strefie ochrony konserwatorskiej na obszarze Wielenia Lewobrzeżnego obowiązuje:
1) zachowanie rozplanowania ulic, gabarytów i formy istniejącej zabudowy;
2) zakaz zmiany formy obiektów objętych ochroną konserwatorską;
3) ograniczone prawo do nowej zabudowy, o ile wynika to z warunków zabudowy określonych w dz. II - warunki zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie, rozdz. 3 - „Wieleń Lewobrzeżny”;

4) zachowanie zieleni wysokiej, cmentarnej oraz parkowej, jako istotnego elementu kompozycji urbanistycznej obszaru.

Rozdział 7
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§25.1. Ze względu na ochronę środowiska ustala się:
1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków komunalnych dla całego obszaru objętego planem;

2) zakaz:
   a) emisji niespełniających wymagań ochrony środowiska,
   b) lokalizowania obiektów produkcyjnych na terenach mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usług konsumpcyjnych,
   c) likwidacji wód stojących i płynących,
   d) dokonywania zmian stosunków wodnych, o ile nie służą celom ochrony przyrody lub celom związanym z zabudową terenów przeznaczonych do zabudowy na podstawie niniejszej uchwały,
   e) trwałego naruszania walorów krajobrazowych, w tym rzeźby terenu, likwidowania zadrzewień, na obszarach nieprzeznaczonych pod zabudowę budynkami, z wyłączeniem przypadków, które uniemożliwiają przeprowadzenie infrastruktury technicznej lub rozwiązanie układu komunikacyjnego;
3) nakaz:
   a) zachowania naturalnych walorów krajobrazowych (elementy przyrodnicze, ukształtowanie terenu i dobra kultury),
   b) zachowania drzewostanów w szczególności starodrzewu na terenach przewidzianych pod zabudowę, o ile nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi i nie uniemożliwiają realizacji inwestycji,
   c) ochrony wód podziemnych, w szczególności na obszarze GZWP nr 138 (obszar najwyższej ochrony ONO).

2. Inwestycje mogące znacząco oddziaływać na środowisko, niestanowiące uzbrojenia podziemnego, mogą być realizowane tylko na terenach: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P), usług handlu paliwami (UHp), wyznaczonych pasach drogowych i cmentarzach oraz terenach urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach obiektów produkcyjnych, magazynów i składów (P) dopuszcza się również lokalizację instalacji radiotelekomunikacyjnych, telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.

§26.1. Dla spełnienia wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyznacza się:
1) obszary wyłączone z zabudowy, o których mowa w §9;
2) obszary z ograniczonym prawem do zabudowy, o których mowa w §10.

2. Na niżej wymienionych obszarach, wyłączonych z zabudowy, dopuszcza się:
1) na terenach wód powierzchniowych - WS - realizację budowli hydrotechnicznych, z zachowaniem przepisów szczególnych wynikających z Prawa wodnego;

2) na terenach lasów:
   a) dróg, w tym ścieżek spacerowych i rowerowych,
   b) sieci uzbrojenia terenu,
   c) urządzeń melioracji wodnych,
   d) parkingów leśnych;
3) na terenach rolnych oraz zieleni, oznaczonych na rysunkach - N, następująco:
   a) na terenach rolnych:
      - dróg służących obsłudze terenu,
      - sieci uzbrojenia terenu,
      - urządzeń melioracji wodnych,
   b) na terenach ogrodów przydomowych, w tym terenach oznaczonych N/M i N/MN:
      - obiektów małej architektury,
      - budowli i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu;
4) na terenach zieleni - Z:
   a) dróg służących obsłudze sąsiednich terenów, w szczególności zachowanie istniejących dojazdów i przejść pieszych,
   b) sieci uzbrojenia terenu;
5) na terenach zieleni urządzonej - ZP:
   a) dróg pieszych,
   b) obiektów i urządzeń ogrodowych, z wyłączeniem obiektów kubaturowych,
   c) sieci uzbrojenia terenu;
6) na terenach, stanowiących integralne części nieruchomości usługowych, oznaczonych na rysunkach - N/U, zagospodarowanie związane z funkcją usługi, w szczególności:
   a) zieleń urządzona,
   b) parkingi oraz urządzenia terenu,
   c) budowle, z wyłączeniem obiektów kubaturowych,
   d) obiekty małej architektury.

3. Na obszarach z ograniczonym prawem do zabudowy ustala się:
1) na terenach, które mogą być przeznaczone na cmentarze, realizację:
   a) dróg służących obsłudze,
   b) sieci uzbrojenia terenu,
   c) obiektów służących obsłudze, w tym budynków, o ile wynikać to będzie z projektu zagospodarowania, obejmującego cały obszar nowego cmentarza,
   d) parkingów;
2) na terenach ogrodów działkowych, realizację:
   a) altan i obiektów gospodarczych, o których mowa w ustawie Prawo budowlane,
   b) budynków i urządzeń, o których mowa w przepisach o rodzinnych ogrodach działkowych;
3) na drogach publicznych - urządzeń i budowli, o których mowa w przepisach o drogach publicznych, a na drogach wewnętrznych, realizację:
   a) dróg - zgodnie z przeznaczeniem w planie;
   b) sieci uzbrojenia terenu.

§27. Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują stosowne przepisy Prawa wodnego:
1) dla obszarów zabudowanych:
   a) zakaz wznoszenia nowych budynków,

b) obowiązek uzyskania stosownych zwolnień z zakazów, o których mowa w pkt 1 lit. a, w przypadku rozbudowy obiektów istniejących;
2) dla obszarów przeznaczonych pod zabudowę - obowiązek uzyskania stosownych zwolnień z zakazów, o których mowa w pkt 1 lit. a;
3) dla obszarów niezabudowanych zabrania się:
a) wznoszenia obiektów budowlanych,
b) zmiany ukształtowania gruntu,
c) sadzenia drzew i krzewów,
d) składania materiałów.

Rozdział 8.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

§28.1. Na całym obszarze objętym planem, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do:
1) rozbiórki obiektów, z zachowaniem przepisów wynikających z ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
2) przebudowy istniejących budynków, związanej z ustalonym przeznaczeniem terenu;
3) budowy, w tym odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

2. W zabudowie istniejącej, budynki są lokalizowane na granicy sąsiedniej działki, o ile graniczą z zabudową istniejącą lub lokalizacja wynika z ustaleń planu.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą zabudowy śródmiejskiej w obszarze zabytkowego założenia urbanistycznego wpisanego do rejestru, dla którego mają zastosowanie ustalenia rozdz. 6 niniejszej uchwały, przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz Prawa budowlanego.

§29.1. O ile na działce zabudowanej wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki przekracza 80% - ustala się zakaz nowej zabudowy.

2. Wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy zabudowy w obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

§30.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące wskaźniki:
1) dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej:
a) wskaźnik zabudowy nie większy niż 50%,
b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
2) dla zabudowy zwartej:
a) wskaźnik zabudowy nie większy niż 60%,
b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%.

2. Dla zabudowy wielorodzinnej ustala się wskaźnik powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu nie większy niż 1,0.

3. W zabudowie usługowej wymagane jest:
1) zapewnienie miejsc postojowych w zależności od funkcji obiektu, w ilości nie mniejszej niż określonych w §31 niniejszej uchwały;
2) zagospodarowanie co najmniej 15% terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej;
3) niegrodzenie terenu, o ile budynek kształtuje pierzeję ulicy, w szczególności terenów usług handlu i gastronomii.

§31.1. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące wskaźniki służące ustalaniu ilości miejsc dla parkowania samochodów osobowych:
1) w zabudowie wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie;
2) dla usług handlu - 10 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej obiektu, przy stosowaniu zasady zwiększania ilości miejsc w usługach położonych dalej od centrum miasta;
3) dla usług gastronomii - 1 miejsce postojowe/6 miejsc konsumpcyjnych;
4) dla obiektów związanych z zakwaterowaniem - 1 miejsce postojowe/5 miejsc noclegowych;
5) dla pozostałych terenów w zależności od potrzeb, z uwzględnieniem miejsc postojowych dla osób zatrudnionych.

2. Wskaźniki, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Rozdział 9
Zasady i warunki podziału nieruchomości.

§32. Podział terenów na działki budowlane określony został na rysunkach poprzez:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania;
2) zachowane istniejące podziały na działki, wynikające z ewidencji gruntów;
3) zasady podziału wyznaczonych terenów na działki budowlane;
4) podział terenów wyłączonych z zabudowy na działki gruntu mogące stanowić integralną część sąsiedniej działki zabudowanej.

§33.1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
1) podział terenów na podstawie uchwały, zgodnie z zasadą określoną na rysunku;
2) stosowanie zasady prostopadłego podziału działki w stosunku do linii rozgraniczającej ulicę;
3) możliwość wydzielenia działek dla urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie projektu zagospodarowania terenu, stanowiącego załącznik do pozwolenia na budowę;
4) dla działek zabudowanych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Do podziału nieruchomości na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego mają zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Dopuszcza się podział terenów zabudowanych boksami garażowym, na terenach przeznaczonych na ten cel, jak również istniejących garaży niewyodrębnionych z innego przeznaczenia, pod warunkiem wydzielenia dostępu do drogi publicznej oraz terenów

związanych z bezpośrednią obsługą zespołu garaży (place dojazdowe, place gospodarcze, zieleń itp.), stanowiących współwłasność użytkowników.

4. O ile na terenie wyłączonym z zabudowy (N, Z, ZP) nie określono podziału na działki gruntu - stosuje się zakaz podziału terenu. Ustalenie powyższe służy ochronie środowiska przyrodniczego miasta jako terenu ogólnodostępnego, chyba że podział terenu jest konieczny na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§34. Oznaczony na rysunkach podział terenu na działki budowlane stanowi zasadę podziału, odnoszącą się w szczególności do ilości działek.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§35.1. W zakresie infrastruktury technicznej funkcjonują następujące systemy obsługi miasta:

1) zaopatrzenie w wodę pitną, obejmujące:
   a) dwa ujęcia wód podziemnych ze stacjami uzdatniania wody i zbiornikami wyrównawczymi (1W, 3W);
   b) sieci wodociągowe magistralne i rozdzielcze, o łącznej długości ~27,0 km;
2) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieci SN 15kV, doprowadzone z GPZ zlokalizowanych w gminach sąsiednich: Czarnków, Drawsko, Trzcianka. Na terenie miasta zlokalizowane są stacje transformatorowe SN 15/0,4kV i sieci n.n. zasilające odbiorców;
3) zaopatrzenie w gaz - lokalne z gazu butlowego;
4) zaopatrzenie w ciepło - z lokalnych źródeł ciepła;
5) odprowadzenie ścieków komunalnych, obejmujące:
   a) dla Wielenia Prawobrzeżnego - system grawitacyjno - pompowy z dwoma przepompowniami i mechaniczno-biologiczną oczyszczalnią ścieków o Q = 200,0 m3/d, ze zrzutem ścieków oczyszczonych do rowu wpływającego do Noteci,
   b) dla Wielenia Lewobrzeżnego - system grawitacyjny sprowadzający ścieki z południowej części miasta do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni o Q = 270,0 m3/d, ze zrzutem ścieków oczyszczonych do kanału Stara Noteć,
   c) system lokalny w centralnej części miasta (Stare Miasto);
6) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, dla części miasta, zapewniają odcinki kanalizacji deszczowej bez urządzeń podczyszczających przed wylotami do odbiorników;
7) łączność telekomunikacyjna zapewniona jest poprzez centralę telefoniczną oraz stacje bazowe telefonii komórkowej.

2. Zaopatrzenie w wodę, zbiorowy odbiór ścieków komunalnych oraz opadowych i roztopowych oraz zasilanie w energię elektryczną wymaga rozbudowy i modernizacji istniejących systemów.

3. Zaopatrzenie w gaz wymaga doprowadzenie do miasta sieci gazu ziemnego, zgodnie z programem gazyfikacji gminy.

4. Gospodarkę odpadami komunalnymi zapewnia gminny system gromadzenia, sortowania i wywozu na gminne składowisko odpadów we wsi Marianowo.

§36.1. Modernizacja i realizacja systemów odprowadzenia ścieków wymaga:

1) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:
   a) eliminacji kanalizacji ogólnospławnej i zbiorników bezodpływowych,
   b) realizacji 8 nowych przepompowni ścieków, z rurociągami tłocznymi,
   c) budowy sieci grawitacyjnych, zapewniających odbiór ścieków z terenów istniejących oraz przeznaczonych pod zabudowę,
   d) przebudowy oczyszczalni ścieków dla prawobrzeżnej części miasta na przepompownię, z budową rurociągu tłocznego do oczyszczalni przy ul. Jaryńskiej;
2) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:
   a) sukcesywnego eliminowania kanalizacji ogólnospławnej,
   b) budowy sieci kanalizacji deszczowej dla poszczególnych zlewni,
   c) realizacji urządzeń do oczyszczania - 11 osadników szlamowych i separatorów koalescencyjnych.

2. Dla terenów zabudowy nieobjętej miejskim systemem usuwania ścieków opadowych ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych, z wykorzystaniem retencji gruntowej. Retencję gruntową wód opadowych ustala się dla rejonu ul. Spółdzielczej i al. Zamkowej (Wieleń Prawobrzeżny) oraz rejonu ul. Poręba (Stare Miasto).

3. Realizacja zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków komunalnych i opadowych nastąpi na podstawie odrębnych programów,
z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały, jako ramowych zasad dla systemów obsługi miasta. Poza wyznaczonymi, w §37 ÷ §39, zadaniami własnymi gminy z zakresu infrastruktury technicznej, dopuszcza się uzasadnioną względami technicznymi zmianę przebiegu i realizację sieci służących obsłudze terenów wyznaczonych w planie.

§37. Dla obszaru „Wieleń Prawobrzeżny” (rysunek planu Nr 1) ustala się w szczególności realizację następujących inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy:

1) sieci wodociągowych Dn 100 mm - L = 3 420,0 m;
2) systemu kanalizacji sanitarnej, złożonego z :
   a) sieci kanałów grawitacyjnych Dn 200 mm - L = 1180,0 m i Dn 300 mm - L = 2180,0m,
   b) przepompowni ścieków komunalnych, oznaczenie na rysunku - 1Ks1 (rejon ul. Wysockiego) i 1Ks2 (rejon ul. Spółdzielczej),
   c) rurociągów tłocznych - Dn 90mm - L = 300,0m, Dn 110 mm - L = 50,0 m - do zlewni przepompowni istniejącej;
3) urządzeń podczyszczających ścieki opadowe i roztopowe (osadnik i separator), obejmujących zlewnię istniejącą al. Jana Pawła II (lokalizacja poza planem - teren PKP).

§38. Dla obszaru „Stare Miasto” (rysunek planu Nr 2) ustala się w szczególności realizację następujących inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy:

1) sieci wodociągowej Dn 100 mm - L = 200,0 m (w ul. Poręba);
2) systemu grawitacyjno-pompowego kanalizacji sanitarnej złożonego z 6 zlewni, obejmujących:

a) przepompownię 2Ks1, kanały grawitacyjne Dn 200 mm - L = 1 240,0 m w ulicach Lipowej, Ogrodowej, części ul. Mickiewicza, H.Sawickiej i Błonie oraz rurociąg tłoczny Dn 160 mm - L = 200,0 m – do miejskiej oczyszczalni ścieków 3Ks,
b) przepompownię 2Ks2, kanał grawitacyjny Dn 200 mm - L = 350,0 m w ul. Poręba oraz rurociąg tłoczny Dn 63 mm – L = 200,0 m – do zlewni 2Ks1,
c) przepompownię 2Ks3, kanały grawitacyjne Dn 200 mm - L = 1370,0 m w ul. Rybaki, części ulic: Błonie, M. Kasprzaka i Kościelnej oraz rurociąg tłoczny Dn 90 mm - L = 350,0 – do zlewni 2Ks1,
d) przepompownię 2Ks4, kanały grawitacyjne Dn 200 mm – L = 1 610,0 m w ulicy Szkolnej, części ulic: Mickiewicza, H. Sawickiej, M. Kasprzaka i Nowe Miasto oraz rurociąg tłoczny Dn 110 mm - L = 240,0 m – do zlewni 2Ks1,
e) przepompownię 2Ks5, kanały grawitacyjne Dn 200 mm - L = 680,0 m w ulicach: Łąkowej, Polnej i części ul. Nowe Miasto oraz rurociąg tłoczny Dn 90 mm - L = 220,0 m - do zlewni 2Ks4,
f) przepompownię 2Ks6, kanały Dn 200 mm - L = 1 350,0 m w ulicach: Portowej, Nadnoteckiej i części ul. Kościelnej oraz rurociąg tłoczny Dn 63 mm - L = 90,0 m do zlewni 2Ks5,

3) systemu kanalizacji deszczowej, z podziałem na 8 zlewni, z wylotami wyposażonymi w urządzenia podczyszczające (osadniki i separatory) - do rzeki Noteci i Kanału Stara Noteć:
a) 2Kd1 – urządzenia podczyszczające z sieciami o średnicach: Dn 300 mm - L = 930,0 m, Dn 400 mm - L = 220,0 m, Dn 500 mm - L = 80,0 m - w ulicy Szkolnej oraz części ulic: Mickiewicza, H. Sawickiej, M. Kasprzaka i Nowe Miasto,
b) 2Kd2 – urządzenia podczyszczające, z sieciami o średnicach: Dn 300 mm – L = 516,0 m, Dn 250 mm - L = 100,0 m - w ulicach: Łąkowej i Polnej oraz części ul. Nowe Miasto,
c) 2Kd3 – urządzenia podczyszczające, z sieciami o średnicach: Dn 300 mm - L = 110,0 m, Dn 250 mm - L = 470,0 m, w ulicach: Portowej i Nadnoteckiej oraz części ul. Kościelnej,
d) 2Kd4 – urządzenia podczyszczające z sieciami o średnicach: Dn 250 mm - L = 430,0 m, Dn 300 mm - L = 126,0 m, Dn 400 mm - L = 200,0 m, Dn 500 mm - L = 130,0 m - w ulicy Rybaki oraz części ulic: Błonia, M. Kasprzaka, Kościelnej,
e) 2Kd5 – urządzenia podczyszczające, z sieciami o średnicach: Dn 250 mm - L = 80,0 m, Dn 300 mm - L = 240,0 m, Dn 500 mm – L = 400,0 m, Dn 600 mm - L = 80,0 m - w ulicach: Lipowej, i Ogrodowej oraz części ulic: Błonia, Mickiewicza, Poręba, H. Sawickiej, z dopływem z ul. Kościuszki,
f) 2Kd6 – urządzenia podczyszczające przed istniejącym wylotem do Kanału Stara Noteć (rejon ul. Kościuszki i Szkolnej),
g) 2Kd7 – urządzenia podczyszczające przed istniejącym wylotem do Kanału Stara Noteć (rejon ul. Szkolnej),
h) 2Kd8 – urządzenia podczyszczające przed istniejącym wylotem do rzeki Noteci (rejon pl. Powstańców Wlkp.).

§39. Dla obszaru „Wieleń Lewobrzeżny” (rysunek planu Nr 3) ustala się w szczególności realizację następujących inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy:

1) sieci wodociągowych Dn 100 mm - L = 690,0 m – dla zabudowy przy ul. Drawskiej;
2) sieci kanalizacji sanitarnej:

a) Dn 200 mm - L = 2 250,0 m - w ulicach: Topolowej, Bukowej, Akacjowej, Jarzębinowej, Modrzewiowej i Drawskiej, z odprowadzeniem ścieków do istniejącego kanału w ul. Staszica,
b) Dn 200 mm - L = 520,0 m projektowanej w ul. Jaryńskiej, z odpływem ścieków komunalnych do oczyszczalni, oznaczonej na planie 3Ks;

3) systemu kanalizacji deszczowej, z podziałem na zlewnie:
a) 3Kd1 (rejon ul. Drawskiej) – urządzenia podczyszczające (osadnik, separator) z sieciami o średnicach: Dn 200 mm - L = 90,0 m, Dn 300 m - L = 1 100,0 m, Dn 400 mm - L = 520,0 m - w ulicach: Topolowej, Bukowej, Akacjowej, Jarzębinowej, Modrzewiowej i części ul. Drawskiej, z odprowadzeniem wód do rowu,
b) 3Kd2 (rejon ul. Staszica) – urządzenia podczyszczające zamontowane przed wylotem istniejącego kanału do Kanału Stara Noteć, z wykonaniem sieci deszczowej Dn 300 mm - L = 440,0 m projektowanej w ul. Drawskiej, oraz sieci deszczowej Dn 300 mm - L = 640,0 m projektowanej w ul Jaryńskiej.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§40.1. Układ ulic, na obszarze objętym planem, przejmuje powiązania komunikacyjne w ciągu następujących dróg zamiejskich:
1) dróg wojewódzkich o powiązaniach regionalnych i ponadlokalnych w relacji:
a) Wieleń - Człopa - Czaplinek z odgałęzieniem do Trzcianki i Piły (droga nr 177),
b) Czarnków - Wieleń - Drezdenko (drogi nr 181 i 174), przebiegające wzdłuż przeciwległych brzegów Noteci,
c) Wieleń - Miały - Piłka (droga nr 135);
2) dróg powiatowych, ponadlokalnych o połączeniach:
a) Wieleń - Dębogóra (droga nr 1322P),
b) Wieleń - Mężyk (droga nr 1338P).

2. Układ drogowy, o którym mowa w ust. 1, wymaga modernizacji oraz budowy obejścia miasta zapewniającego przejęcie powiązań ponadlokalnych i regionalnych, służących poprawie komfortu życia mieszkańców głównie poprzez eliminowanie ruchu tranzytowego i uciążliwości związanych z tym ruchem.

3. Układ uliczny miasta będzie modernizowany w etapach umożliwiających osiągnięcie układu docelowego określonego w niniejszym planie oraz obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w szczególności „Wieleń - Zatorze”. Zachowuje się istniejące rozgraniczenia pasów drogowych ulic, z możliwością zmian w rozgraniczeniu, w szczególności modernizowanych skrzyżowań.

4. Docelowa przebudowa układu drogowego miasta obejmuje:
1) modernizację podstawowego układu komunikacyjnego miasta, w tym budowę obejścia;
2) budowę drogi lokalnej w ciągu ul. Szkolnej;
3) budowę drogi lokalnej w ciągu ul. Zwierzynieckiej i Międzyleskiej;
4) modernizację i budowę nowych dróg dojazdowych służących obsłudze wyznaczonych terenów w szczególności przewidzianych do zagospodarowania na podstawie niniejszej uchwały.

5. Etapowanie realizacji całego układu ulicznego, w szczególności dróg dojazdowych, wymaga modernizacji skrzyżowań z drogami istniejącymi.

6. Realizacja wszystkich skrzyżowań winna uwzględniać występujące natężenie ruchu, z dostosowaniem do niego rozwiązań technicznych oraz rozgraniczeń pasa drogowego.

7. Modernizacja placu Powstańców Wlkp. wymaga rewitalizacji, o której mowa w §22 ust.1.

§41.1. W celu określenia wymagań technicznych i użytkowych, na obszarze objętym planem ustala się następujące klasy ulic:

1) w podstawowym układzie komunikacyjnym:
   a) układ ulic głównych (KD-G): Jana Pawła II, Pilska, al. Zamkowa (część drogi nr 177) oraz ul. Pilska (przebieg drogi nr 174),
   b) ulicę główną (KD-G1), jako obejście miasta,
   c) ulice zbiorcze (KD-Z), obejmujące:
      - ul. Spółdzielczą,
      - ciąg ulic: al. Zamkowa, pl. Powstańców Wlkp., Kościuszki, St. Staszica, Drawska,
      - ul. Czarnkowską, od skrzyżowania z ul. Chopina do skrzyżowania z drogą główną KD-G1,
      - ciąg ulic: ul. F. Chopina, ul. Dworcowa (droga nr 135),
      - ul. Mężykowską (droga nr 1338P);
2) w obsługującym układzie komunikacyjnym:
   a) ulice lokalne (KD-L), obejmujące:
      - ciąg ulic: Zwierzynieckiej i Międzyleskiej (część przebiegu),
      - część przebiegu ul. Szkolnej z projektowaną ulicą do skrzyżowania z obejściem miasta w rejonie ul. Łąkowej i Polnej,
      - ul. Jaryńską,
   b) ulice dojazdowe (KD-D) - oznaczone na rysunkach, w tym istniejące oraz projektowane dla obsługi wyznaczonych w planie terenów.

2. Dla wszystkich dróg publicznych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, z ograniczeniami wynikającymi z zachowania zabytkowego układu urbanistycznego miasta podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Dla drogi głównej KD-G1, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b, należy przewidzieć rozwiązania techniczne obiektu mostowego uwzględniające ochronę doliny Noteci oraz zapewniające przepływ powietrza, ochronę rzeźby terenu i krajobrazu kulturowego, polegające w szczególności na ograniczeniu nasypów ziemnych.

4. Uzupełniający układ komunikacyjny miasta stanowią:

1) tereny gminnych dróg wewnętrznych (KDW), niezaliczonych do dróg publicznych;
2) drogi wewnętrzne (Kw), stanowiące dostęp do dróg publicznych, w tym wymagane służebności;
3) pozostałe tereny komunikacyjne ogólnodostępne, obejmujące w szczególności drogi pieszo-jezdne, przejścia piesze, drogi leśne, drogi służące obsłudze terenów rolnych.

5. Klasyfikacja dróg gminnych, z podziałem na drogi dojazdowe (KD-D) oraz drogi wewnętrzne (KDW) nie jest obowiązująca, o ile w uchwale o zaliczeniu dróg dojazdowych do kategorii dróg gminnych, zgodnie z przepisami o drogach publicznych - postanowiono inaczej.

6. Wyznaczone drogi wewnętrzne (Kw) oraz dojazdy pieszo-jezdne (Kx1) mogą stanowić współwłasność użytkowników nieruchomości, dla których zapewniają dostęp do drogi publicznej lub gminnej drogi wewnętrznej.

7. Z zachowaniem istniejących dróg rowerowych, w tym międzynarodowej drogi Euro Route R-1 (ul. Pilska), w pasach drogowych wszystkich ulic mogą być realizowane ścieżki rowerowe, a na terenach rekreacyjnych - samodzielne drogi rowerowe.

8. Podziemne uzbrojenie techniczne winno być realizowane głównie w pasach drogowych ulic gminnych oraz pasach infrastruktury technicznej, a w pozostałych drogach w szczególności w zabytkowym układzie urbanistycznym miasta, tylko w przypadkach uniemożliwiających wyznaczenie innego przebiegu.

DZIAŁ II
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie

Rozdział 1.
„WIELEŃ PRAWOBRZEŻNY”

§42. Rejon miasta stanowiący zespół jednostek strukturalnych w północnej części miasta o funkcji mieszkalno - usługowej.
Podstawowe elementy struktury przestrzennej obszaru obejmują:
1) zespół zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie ulic: Jana Pawła II, Międzyleskiej, Zwierzynieckiej i Strzeleckiej, w tym tereny przewidziane do zagospodarowania w szczególności w zabudowie mieszkaniowo-usługowej;
2) zabudowany obszar historycznej osady „Wieleń Północny”, z założeniem urbanistycznym oraz kościołem;
3) wyznaczony teren dla działalności produkcyjnej w rejonie ul. Spółdzielczej;
4) obszar założenia urbanistycznego przed dworcem kolejowym Wieleń Północny oraz zabytkowego założenia pałacowo-parkowego przy al. Zamkowej;
5) nabrzeże rzeki Noteć.

2. Dla zasad zagospodarowania poszczególnych terenów mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale, w szczególności §16, rozdz. 7 oraz przepisy Prawa wodnego i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Dla dróg wyznaczonych w planie mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w odniesieniu do klasy drogi określonej w planie.

4. System infrastruktury technicznej rejonu „Wieleń Prawobrzeżny” wymaga modernizacji w zakresie zadań własnych Gminy, określonych w §37, zgodnie z załącznikiem nr 5 do uchwały.

§43.1. Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej, o której mowa w §42 pkt 1, obejmującej tereny oznaczone 1.1 ÷ 1.25 - ustala się:

1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, określanych na podstawie przepisów o środowisku, z wyłączeniem istniejącej stacji paliw (1.25U/P) oraz sieci uzbrojenia technicznego i dróg;
2) na terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo - usługowym (MN-U), przewidzianych do zagospodarowania w niniejszej uchwale, obowiązują następujące zasady:

   a) przeważająca usługowa funkcja terenów,
   b) obowiązująca lokalizacja odrębnego budynku mieszkalnego tylko na terenie z oznaczoną obowiązującą linią zabudowy, która stanowi linię obowiązującą dla budynku mieszkalnego, a tylna linia zabudowy zrealizowanego budynku mieszkalnego stanowi nieprzekraczalną linię dla zabudowy usługowej,
   c) w przypadku lokalizowania budynku mieszkalnego, na terenach z oznaczoną na rysunku tylko maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy - określono również pożądaną lokalizację budynku mieszkalnego,
   d) o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, każdy wyodrębniony teren może stanowić jedną nieruchomość usługową,
   e) w przypadkach scalania terenów wyznaczonych dla kilku działek budowlanych, warunki zabudowy, w tym maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy są obowiązujące, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
3) o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, na wszystkich terenach przeznaczonych do zagospodarowania, budynki mieszkalne realizuje się w wysokości nieprzekraczającej II kondygnacji nadziemnych, z zachowaniem następujących zasad:
   a) dach stromy o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35˚,
   b) w dachach dwuspadowych zakaz stosowania połaci niesymetrycznych (zasada symetrycznych szczytów budynku),
   c) usytuowania przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
4) o ile w budynku mieszkalnym realizowany jest lokal usługowy, wbudowany w parterze, nieprzekraczalną wysokość stanowią III kondygnacje nadziemne, z zastosowaniem warunków dla formy dachu, jak w pkt 3;
5) budynki mogą być realizowane przy granicy, jeżeli wynika to z oznaczenia na rysunku.

2. W zabudowie mieszkaniowej należy stosować zbliżoną kolorystykę budynków kształtujących pierzeję ulicy. Ustala się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach pełnych np. zieleń, błękit, fiolet itp. Kolory takie mogą być stosowane tylko w zabudowie mieszkaniowo - usługowej i produkcyjnej, w której budynek mieszkalny jest obiektem pomocniczym, a kolorystka jest związana z wykończeniem zewnętrznym obiektów usługowych lub produkcyjnych.

3. Dla nieruchomości usługowych w szczególności usług handlu, należy stosować zasadę niegrodzenia przedpola budynku oraz ogólnodostępnych przestrzeni komunikacyjnych (dojście piesze, parking).

4. Dla poszczególnych terenów, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:

1) teren 1.1MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przewidzianej do zagospodarowania, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1;

2) teren 1.2MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przewidzianej do zagospodarowania, zgodnie z zasadami określonymi w ust.1; obowiązuje jednorodne kształtowanie pierzei placu w budynkach mieszkalnych o zbliżonych gabarytach i wysokości kalenicy zróżnicowanej w stosunku do budynku sąsiedniego nie więcej niż o 0,3m;
3) teren 1.3MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przewidzianej do zagospodarowania, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1; w przypadku realizacji zabudowy na mniejszej ilości działek niż określona na rysunku - obowiązuje zabudowa w miejscu oznaczonym jako zasada kształtowania zabudowy;
4) teren 1.4MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania na trzech działkach w zabudowie wolno stojącej oraz na dwóch działkach w zabudowie bliźniaczej, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1;
5) teren 1.5MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania budynkami ze stropodachem płaskim, na dwóch działkach w zabudowie wolno stojącej i dwóch działkach w zabudowie bliźniaczej; działki przeznaczone dla zabudowy bliźniaczej mogą stanowić jedną nieruchomość, pod warunkiem, że oś symetrii budynku wolno stojącego zostanie zlokalizowana w osi dojazdu do działki. Ustala się maksymalną wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych, z zastosowaniem zasady, że oba budynki bliźniacze będą jednakowej wysokości i oba budynki wolno stojące - jednakowej wysokości;
6) teren 1.6MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przewidzianej do zagospodarowania, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1; wskazana jest zabudowa terenu jako jednej nieruchomości, zgodnie z zasadą kształtowania zabudowy wyróżniającej usługę wbudowaną w parterze;
7) tereny 1.7MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1; zabudowa jednej lub dwóch działek budowlanych w budynkach wolno stojących;
8) teren 1.8UH - teren zabudowy usługowej przeznaczonej w szczególności dla usług handlu; wskazane zagospodarowanie jako jednej nieruchomości, z zabudową kształtującą pierzeję ul. Jana Pawła II oraz z dostępem dla zaopatrzenia od ul. Strzeleckiej; dopuszczalna zabudowa na dwóch działkach, z sytuowaniem przy granicy budynków o tej samej wysokości. Wyznaczony parking (Kp) stanowi integralną część każdej nieruchomości i musi być ogólnodostępny. Ustala się zakaz grodzenia parkingu i przedpola budynku usługowego;
9) teren 1.9MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z prawem do realizowania nowej zabudowy usługowej;
10) teren 1.10MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przewidzianej do zagospodarowania, zgodnie z zasadami określonymi w §43; działki z prawem do lokalizowania budynków na granicy mogą stanowić jedną nieruchomość; zabudowa usługowa winna kształtować pierzeję ul. Jana Pawła II; miejsca postojowe mogą być lokalizowane przy jezdni ulicy dojazdowej (KD-D);
11) teren 1.11MW - teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej, z możliwością realizacji nowych budynków w pierzei ul. Jana Pawła II o wysokości nieprzekraczającej IV kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym, w tym mansardowym oraz wysokości nie niższej niż II kondygnacje nadziemne; w formie budynku należy wyróżnić kształtowanie naroża ul. Zwierzynieckiej;
12) teren 1.12MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania na sześciu działkach w zabudowie bliźniaczej; dla lokalizowanych budynków obowiązują zasady określone w §43; w każdym budynku obowiązuje

jednakowa wysokość tylko w części lokalizowanej przy granicy (nie obowiązuje zwierciadlane odbicie formy budynku jak dla zabudowy bliźniaczej);
13) teren 1.13MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania w budynkach tworzących dwa zespoły, o wysokości do IV kondygnacji nadziemnych;
14) teren 1.14MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością uzupełnienia zabudowy w budynkach wolno stojących, z dachem stromym dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych zbliżonym do istniejących budynków oraz mało zróżnicowanej wysokości kalenicy w stosunku do zabudowy sąsiedniej; dla zabudowy istniejącej ustala się zakaz zmiany formy dachu;
15) teren 1.15MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z prawem uzupełnienia zabudowy na działkach niezabudowanych; przekształcenia zabudowy winny nawiązywać w formie i wysokości do budynków istniejących; obowiązuje zakaz zmiany formy dachu w zabudowie z dachem stromym;
16) teren 1.16MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku bliźniaczym; obowiązuje zachowanie wysokości istniejącego budynku i formy dachu, z dopuszczalną rozbudową w tylnej części budynku (pierzeja ul. Zwierzynieckiej);
17) teren 1.17U - teren zabudowy usługowej, przewidzianej do zagospodarowania;
18) teren 1.18U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z zachowaniem istniejącego budynku oraz z prawem do przebudowy i rozbudowy oraz z zakazem nadbudowy;
19) teren 1.19MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa realizacji nowej zabudowy; ustala się możliwość zmiany formy budynków w szczególności poprzez przebudowę szczytów, partii wejściowych do budynku oraz elementów przystawnych służących wyższej jakości estetycznej budynku;
20) teren 1.20KG - teren istniejących zespołów garaży i budynków gospodarczych;
21) teren 1.20U - teren istniejącej zabudowy usługowej; wysokość nowej zabudowy do II kondygnacji nadziemnych, z obowiązkiem nieprzekraczania istniejącej linii zabudowy w pierzei ul. Jana Pawła II;
22) teren 1.21MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z prawem do rozbudowy w gabarytach i formie budynku istniejącego;
23) teren 1.22UE - teren istniejącej zabudowy usługowej związanej z edukacją oraz opieką socjalną bez zakwaterowania (lokalny cel publiczny - ob. gimnazjum);
24) teren 1.23MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z prawem do rozbudowy oraz nadbudowy budynku w formie dachu stromego i wykorzystania poddasza użytkowego; wysokość budynku I ÷ II kondygnacji nadziemnych;
25) teren 1.24MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem przekształceń na zabudowę usługową, z zastosowaniem ustaleń jak w §43;
26) teren 1.25U/P - teren istniejącej zabudowy usługowej, w tym handlu paliwami, z dopuszczeniem zabudowy związanej z działalnością produkcyjną; nowa zabudowa oraz rozbudowa budynków istniejących nie może przekraczać wysokości budynków istniejących;
27) teren 1.25Kw - droga wewnętrzna stanowiąca integralną część nieruchomości 1.25U/P, służąca realizacji zjazdów z drogi publicznej; nie określa się szerokości pasa drogowego, który stanowi integralną część rozwiązań obsługi komunikacyjnej na terenie usługowym.

§44.1. Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej, o której mowa w §42 pkt 2, obejmującej tereny oznaczone 1.26 ÷ 1.53 - ustala się:

1) z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg, zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, określanych na podstawie przepisów o środowisku;
2) dla istniejącej zabudowy - stosowne ustalenia, o których mowa w §28 i 30;
3) dla strefy ochrony konserwatorskiej - ustalenia odnoszące się do ochrony konserwatorskiej założenia urbanistycznego, o których mowa w §23;
4) dla lokalizowanej nowej zabudowy mieszkaniowej - ustalenia zawarte w §43 ust. 1 pkt 3÷5;
5) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - stosowne ustalenia §50 ust. 5.

2. Dla poszczególnych terenów, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) teren 1.26U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z prawem do rozbudowy i realizacji obiektów nie wyższych niż II kondygnacje nadziemne;
2) teren 1.27MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania w zabudowie wolno stojącej, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1 pkt 4;
3) teren 1.28MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, kształtującej pierzeję ul. Jana Pawła II; obowiązuje zakaz zmiany formy budynków ze stromym dachem oraz prawo do uzupełnienia pierzei, z zastosowaniem gabarytów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej;
4) teren 1.29U - teren istniejącej zabudowy usługowej w pierzei ul. Jana Pawła II; obowiązuje zachowanie jednego budynku, z prawem do jego rozbudowy, z zachowaniem ustaleń odnoszących się do ochrony zabytków;
5) teren 1.30A - teren istniejącej zabudowy w obiekcie administracyjnym, służącemu lokalnym celom publicznym; obowiązują ustalenia §23 pkt 2; dla rozbudowy budynków oraz nowej zabudowy obowiązuje nawiązanie do formy istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską;
6) teren 1.31MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują stosowne ustalenia ust. 1 pkt 5 (§50 ust. 5);
7) teren 1.32MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne; obowiązują stosowne ustalenia ust. 1 pkt 5 (§50 ust. 5);
8) teren 1.33MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują stosowne ustalenia ust. 1 pkt 5 (§50 ust. 5);
9) teren 1.34UE - teren istniejącej zabudowy usługowej związanej z edukacją oraz opieką socjalną bez zakwaterowania (lokalny cel publiczny - istniejące przedszkole);
10) teren 1.35MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, z możliwością nowej zabudowy wolno stojącej na działce nr ewid. 44/4, o wysokości budynku do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych zbliżonym do budynku przedszkola (teren 1.34UE) lub przy granicy w zabudowie szeregowej, w nawiązaniu do wysokości i formy dachu budynków sąsiednich;
11) teren 1.36MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują stosowne ustalenia ust. 1 pkt 5 (§50 ust. 5);
12) teren 1.37MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują stosowne ustalenia ust. 1 pkt 5 (§50 ust. 5);
13) teren 1.38MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują stosowne ustalenia ust. 1 pkt 5 (§50 ust. 5) oraz §23;
14) teren 1.39MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują stosowne ustalenia ust. 1 pkt 5 (§50 ust. 5);

15) teren 1.40MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kształtującej pierzeję placu; obowiązują ustalenia §23;
16) teren 1.41MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, kształtującej pierzeję placu; obowiązują ustalenia §23;
17) teren 1.42UKs - teren istniejącego obiektu sakralnego objętego ochroną konserwatorską; obowiązują ustalenia §23;
18) teren 1.42ZP - teren istniejącej zieleni urządzonej stanowiącej integralną część założenia urbanistycznego; obowiązują ustalenia § 23;
19) teren 1.42KD/Kx - teren placu, stanowiącego integralną część założenia urbanistycznego oraz komunikacyjnego układu obsługującego; obowiązują ustalenia §10 ust. 2 pkt 1;
20) teren 1.43U - teren istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej, z zachowaniem stanu; obowiązują ustalenia §28;
21) teren 1.44A/U - teren istniejącej zabudowy administracji publicznej i usługowej, z dopuszczeniem uzupełnienia pierzei ulicy jak dla terenu 1.28MN;
22) teren 1.45MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z prawem uzupełnienia zabudowy w pierzei ulic: Daszyńskiego i Waryńskiego, zgodnie z ustaleniami §43 ust. 1 pkt 1 ÷ 5;
23) teren 1.46MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowany jednym budynkiem, z prawem do budowy drugiego budynku w pierzei ul. Jana Pawła II, o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem nawiązującym do zabudowy sąsiedniej - wskazana forma dachu mansardowego; podział terenu na dwie działkibudowlane;
24) teren 1.47MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania budynkami wolno stojącymi, kształtującymi pierzeję ul. Waryńskiego, zgodnie z zasadami określonymi w ust.1 pkt 4, przy zastosowaniu zróżnicowania wysokości kalenicy nie większego niż o 0,30m;
25) teren 1.48MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla uzupełnienia pierzei ul. Daszyńskiego i Leśnej obowiązują ustalenia jak dla terenu 1.45MN;
26) teren 1.48U - teren istniejącej zabudowy usługowej; prawo do powiększenia powierzchni zabudowy o 50%, pod warunkiem zmiany formy dachu na dach stromy dwuspadowy, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30˚;
27) teren 1.49MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z prawem uzupełnienia zabudowy; na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny o wysokości do II kondygnacji nadziemnych i dachu stromym dwuspadowym, nawiązującym do istniejącej zabudowy oraz jeden budynek gospodarczy o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20˚ i wysuniętych z lica okapach;
28) teren 1.50MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania; ustalenia, jak dla terenu 1.47MN;
29) teren 1.51MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z możliwością rozbudowy i przebudowy, z zachowaniem ustaleń wynikających z ust. 1 pkt 5;
30) teren 1.52U - teren istniejącej zabudowy usługowej (usług zdrowia), z możliwością rozbudowy obiektu oraz zmiany funkcji na inne cele publiczne;
31) teren 1.53U/P - teren istniejącej zabudowy usługowo - produkcyjnej, z dopuszczalną rozbudową, z zachowaniem przepisów odnoszących się do ochrony zabytków oraz zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; zachowuje się istniejące funkcję w obiekcie mieszkalnym, bez prawa realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

§45.1. Dla terenów działalności produkcyjnej w rejonie ul. Spółdzielczej, o której mowa w §42 pkt 3, obejmujących tereny oznaczone 1.54 ÷ 1.59 - ustala się:
1) zakaz lokalizacji działalności, dla której wymagane jest ustalenie strefy przemysłowej zgodnie z przepisami o środowisku, ze względu na przekroczone standardy zanieczyszczenia środowiska;
2) możliwość ustalenia jednej nieruchomości z terenów: 1.54P, drogi wewnętrznej KDW oraz 1.55P i zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem;
3) obowiązek zrealizowania ogólnodostępnych miejsc postojowych na przedpolu działek wyznaczonych na terenie 1.55P i 1.56U/P;
4) dopuszczenie lokalizowania obiektów usługowych w szczególności związanych z działalnością produkcyjną oraz mieszkania właściciela albo dozoru technicznego, zlokalizowanego w obiektach związanych z działalnością podstawową;
5) na wszystkich terenach realizuje się obiekty o wysokości I ÷ II kondygnacji nadziemnych, zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi wynikającymi z funkcji budynku;
6) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, wskazane jest realizowanie obiektów bez podpiwniczenia.

2. Dla poszczególnych terenów, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) teren 1.54P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, przewidziany do zagospodarowania oraz realizacji obiektów zgodnych z przeznaczeniem;
2) teren 1.55P - ustalenia jak dla terenu teren 1.54P; podział terenu na 1 ÷ 3 działek budowlanych;
3) teren 1.56U/P - teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem produkcyjnej w szczególności usług wytwórczych; podział terenu na 1 ÷ 3 działek budowlanych;
4) teren 1.57U/P - teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem produkcyjnej, na terenie stanowiącym jedną nieruchomość;
5) teren 1.58U/P - teren istniejącej zabudowy usługowej, w tym handlu paliwami; ustalenia jak dla terenu 1.59P;
6) teren 1.59P - teren istniejących obiektów produkcyjnych, z prawem do rozbudowy i realizacji nowej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu i postanowieniami niniejszej uchwały.

§46.1. Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej, obejmującej w szczególności założenie pałacowo - parkowe oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w §42 pkt 4, obejmujące tereny oznaczone 1.60 ÷ 1.66 - ustala się:
1) stosowanie zasad określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami, Prawa budowlanego i postanowień niniejszej uchwały w odniesieniu obiektów i obszarów zabytkowych;
2) stosowanie zasad odnoszących się do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi określonych w Prawie wodnym, w szczególności wymienionych w §27.

2. Dla poszczególnych terenów, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) tereny 1.60MN - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez prawa lokalizowania nowej zabudowy; w zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia § 50 ust. 5;

2) tereny 1.61U - tereny istniejącej zabudowy usługowej; w zakresie przekształceń obowiązuje zakaz nadbudowy oraz stosowne ustalenia dla budynków objętych ochroną konserwatorską;
3) teren 1.62UT - teren zabudowy usługowej w szczególności usług turystycznych, czasowego zakwaterowania i urządzonych terenów rekreacyjnych; ustala się zabudowę jednym budynkiem spełniającym warunki gabarytów i formy architektonicznej nawiązującej do zabudowy w pierzei al. Zamkowej na terenie 1.66U;
4) teren 1.63US - teren sportu, z zachowaniem przeznaczenia istniejącego stadionu, poszerzeniem terenu przewidzianego do zagospodarowania oraz prawem do realizacji obiektów związanych z przeznaczeniem;
5) teren 1.63Kp - teren parkingu ogólnodostępnego służącego w szczególności obsłudze terenów 1.63US i 1.64U;
6) teren 1.64U - teren istniejącej zabudowy usługowej (usługi handlu), z prawem do rozbudowy i zmiany formy zewnętrznej budynku oraz obowiązkiem zrealizowania niezbędnych miejsc postojowych;
7) teren 1.65MN-U - teren istniejącej i przewidzianej do zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zgodnie z ustaleniami §43 ust. 1 pkt 3;
8) teren 1.66U/ZZ - teren założenia pałacowo - parkowego, objętego ochroną konserwatorską, z obiektem i parkiem wpisanym do rejestru zabytków; obowiązuje zakaz nowej zabudowy oraz stosowne przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
9) teren 1.66 ZCz - teren cmentarza zabytkowego, stanowiący integralną część historycznego założenia pałacowo- parkowego (1.66U/ZZ);
10) teren 1.66Z/ZZ - teren zieleni w strefie narażonej na niebezpieczeństwo powodzi, bez prawa zabudowy, stanowiący integralną część założenia pałacowo - parkowego jako strefa ochrony krajobrazu obszaru objętego ochroną konserwatorską;
11) teren 1.66Z - teren zieleni, bez prawa zabudowy, stanowiący integralną część założenia pałacowo - parkowego jako strefa ochrony krajobrazu, obszaru objętego ochroną konserwatorską;

§47. Dla terenów zlokalizowanych w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, kształtujących obudowę rzeki, o których mowa w §42 pkt 5, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) tereny 1.67U/ZZ - tereny istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej, z zachowaniem istniejącego stanu zabudowy i zakazem lokalizowania nowych budynków; dopuszczalne przekształcenia istniejących budynków mogą nastąpić zgodnie z przepisami wynikającymi z Prawa wodnego;
2) tereny ZZ - wyłączone z zabudowy budynkami; na wyznaczonych terenach obowiązują zakazy wynikające z przepisów Prawa wodnego, w szczególności określone w §27;
3) tereny WS1 - tereny nabrzeża rzeki Noteci, przewidziane dla funkcji związanych z obsługą żeglugi na rzece, służącej celom ponadlokalnym regionu nadnoteckiego;
4) tereny WS2 - teren wód śródlądowych (rzeka Noteć), z istniejącym mostem, w ciągu ulicy zbiorczej (aleja Zamkowa) oraz projektowanym, w ciągu ulicy głównej (obejście drogowe miasta Wielenia). Dla przebudowy istniejącego mostu mają zastosowanie ustalenia §22 ust. 1.

Rozdział 2.
„STARE MIASTO”

§48.1. Rejon „Stare Miasto” obejmuje śródmiejski zespół jednostek strukturalnych miasta o przeważającej funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego oraz zabudowy usługowej, w tym obszar zabytkowego centrum miasta. W historycznej strukturze obszaru wyodrębnia się: Stare Miasto, Nowe Miasto, Błonie.
Podstawowe elementy struktury przestrzennej obszaru obejmują:
1) przestrzeń publiczną, o której mowa w §13 ust. 1 pkt 2;
2) istniejące zespoły zabudowy mieszkaniowo - usługowej, kształtujące centrum miasta w szczególności pierzeję ul. Kościuszki (ogólnomiejski ośrodek usługowy);
3) obecne Błonie - zespół urbanistyczny pierwotnej wsi usługowej;
4) zespół urbanistyczny Nowego Miasta;
5) zespół usług administracji i szkolnictwa (rejon ulic: Kościuszki, Staszica, Szkolnej), z zielenią kształtującą nabrzeże Starej Noteci;
6) obszar specjalnej ochrony ptaków - Łęgi Nadnoteckie, wyłączony z zabudowy.

2. Dla zasad zagospodarowania poszczególnych terenów mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale, w szczególności odnoszące się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - §15, §18, §19, §20 oraz szczególne warunki techniczne odnoszące się do zabudowy śródmiejskiej.

3. Na terenach wyznaczonej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (M-U), z zachowaniem formy architektonicznej budynków oraz realizacji nowej zabudowy zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały - dopuszcza się również tylko usługową funkcję obiektów

4. Dla dróg wyznaczonych w planie mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w odniesieniu do klasy drogi określonej w planie.

5. System infrastruktury technicznej rejonu „Stare Miasto” wymaga modernizacji w zakresie zadań własnych Gminy, określonych w §38, zgodnie z załącznikiem nr 5 do uchwały.

§49. Dla poszczególnych terenów, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) teren 2.1U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z zachowaniem przeznaczenia na cele usług komunalnych; obowiązuje zachowanie gabarytów budynku usytuowanego na zamknięciu osi ul. Błonie. Istniejące budynki mogą być rozbudowywane i mogą być realizowane nowe obiekty związane z przeznaczeniem, o wysokości nieprzekraczającej wysokości istniejących budynków;
2) teren 2.1ZZ - teren stanowiący integralną część terenu 2.1U; na wyznaczonym obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w odniesieniu do zabudowy obowiązują stosowne przepisy Prawa wodnego oraz postanowienia niniejszej uchwały;
3) teren 2.2M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem przebudowy oraz rozbudowy istniejących budynków oraz z zakazem ich nadbudowy;
4) teren 2.3M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem przebudowy oraz rozbudowy istniejących budynków oraz z zakazem ich nadbudowy. W pierzei ul. Rybaki może być realizowana nowa zabudowa, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym

dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych jak w bud. nr 3 oraz wysokości kalenicy nie wyższej niż 0,50m od kalenicy budynku nr 3;

5) teren 2.4M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej; ustalenia jak dla terenu 2.3M;
6) teren 2.5M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, kształtującej pierzeję ul. Błonie; ustala się:
   a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków objętych ochroną konserwatorską,
   b) dopuszczalne uzupełnienie lub przekształcenie istniejącej zabudowy gospodarczej w pierzei ul. Rybaki, o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym, służące w szczególności zabudowie usługowej;
7) teren 2.6M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej; ustalenia jak dla terenu 2.5M, z dopuszczeniem zabudowy w pierzei ul. Błonie w gabarytach i formie nawiązującej do zabudowy istniejącej (odtworzenie pierzei ulicy);
8) teren 2.7M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się uzupełnienie zabudowy budynkami mieszkalnymi w pierzei ul. Rybaki. Na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek wolno stojący o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚oraz jeden budynek gospodarczy o wysokości I kondygnacji, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20˚ i wysuniętych, co najmniej o 0,50m z lica budynku - okapach;
9) teren 2.8M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej; dla kształtowania pierzei ul. Błonie - ustalenia jak dla terenu 2.5M. Dopuszcza się zabudowę w pierzei ul. Poręba, w budynkach mieszkalnych o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym dwuspadowym o nachyleniu połaci zbliżonym do zabudowy kształtującej południową pierzeję ulicy;
10) teren 2.9M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej kształtującej pierzeję ul. Błonie, z zachowaniem istniejącej zabudowy oraz możliwością przekształcenia pierzei ul. Poręba, w szczególności na cele zabudowy usługowej, nawiązującej w formie do istniejących budynków;
11) teren 2.10M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością nowej zabudowy w pierzei ul. Poręba, na istniejących działkach niezabudowanych. Na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek wolno stojący o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚oraz jeden budynek gospodarczy o wysokości I kondygnacji, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20˚ i wysuniętych, co najmniej o 0,50m z lica budynku - okapach;
12) teren 2.11M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, kształtującej pierzeję ul. Ogrodowej, bez prawa nowej zabudowy mieszkaniowej; w zakresie przekształceń dopuszcza się uzupełnienie zabudowy w pierzei ulicy wewnętrznej, z zastosowaniem ustaleń jak dla terenu 2.5M;
13) teren 2.12M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, bez prawa nowej zabudowy; w zakresie przekształceń obowiązuje zachowanie istniejącej formy budynków;
14) teren 2.13M/ZZ - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w budynkach objętych ochroną konserwatorską, kształtujących pierzeję ul. Lipowej; ustala się:
   a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków objętych ochroną konserwatorską,
   b) nakaz zachowania zieleni wysokiej,
   c) zakaz nowej zabudowy;
15) teren 2.14M/ZZ - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej w budynkach objętych ochroną konserwatorską, kształtujących pierzeję ul. Staszica; obowiązuje:
   a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków objętych ochroną konserwatorską,
   b) nakaz rewitalizacji istniejących budynków,

c) zakaz nowej zabudowy;

16) teren 2.15A/U - teren istniejącej zabudowy obiektów administracyjno - usługowych, w budynkach objętych ochroną konserwatorską; w zakresie przekształceń ustala się:
   a) zachowanie istniejącej formy budynków, z możliwością ich przebudowy,
   b) nakaz utrzymania muru obwodowego posesji;
17) teren 2.16M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej w budynkach objętych ochroną konserwatorską, kształtujących pierzeję ul. Lipowej; obowiązuje zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków objętych ochroną konserwatorską, a ponadto ustala się możliwość przekształceń pierzei ul. Błonie i Ogrodowej, z zachowaniem istniejących gabarytów zabudowy;
18) teren 2.17M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z zachowaniem istniejącej zabudowy; w zakresie przekształceń dopuszcza się przekształcenia zabudowy gospodarczej na cele usługowe, z zachowaniem gabarytów istniejących budynków;
19) teren 2.18M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w budynkach objętych ochroną konserwatorską, kształtujących pierzeję ul. Kościuszki; dla kształtowania pierzei ul. Kościuszki ustala się:
   a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków nr 39, 41, 46, 47,
   b) dopuszczenie przekształcenia formy budynku nr 40 do wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym dwuspadowym jak w budynku nr 39,
   c) dopuszczenie przekształceń i uzupełnienia zabudowy nr 42 ÷ 45, tworzącej jednorodną pierzeję o wysokości jak budynek nr 39 lub do III kondygnacji nadziemnych jak budynki nr 46 i 47,
   d) zmianę formy budynków nr 48 i 49, z nawiązaniem do gabarytów i formy budynków nr 49 i 50.

   Dla pierzei ulic Błonie i Mickiewicza ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu;
20) teren 2.19U - teren istniejącej zabudowy usługowej w budynku objętym ochroną konserwatorską; obowiązuje zakaz zmiany formy zewnętrznej budynku;
21) teren 2.20M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, kształtującej zabudowę pierzei ulic Błonie i Mickiewicza; dopuszcza się przekształcenie pierzei ul. Błonie poprzez zwartą zabudowę, w gabarytach istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską;
22) teren 2.21M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, kształtującej pierzeję ul. Błonie; ustala się:
   a) zachowanie pierzei ul. Błonie, z zakazem zmiany formy budynków objętych ochroną konserwatorską;
   b) w pierzei ul. H. Sawickiej dopuszcza się zabudowę naroża oraz zwartej pierzei - budynkami o wysokości II kondygnacji nadziemnych w gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej (szerokość elewacji, wysokość kalenicy, dach dwuspadowy);
23) teren 2.22M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej; ustala się:
   a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków nr 51, 52, 57, 58, 59, 60a,
   b) dopuszczenie przekształceń i uzupełnienia zabudowy nr 53 ÷ 56, tworzącej jednorodną pierzeję o wysokości jak budynek nr 57 lub do III kondygnacji nadziemnych, z zastosowaniem formy dachu i elewacji nawiązujących do formy budynków nr 51 i 52;
24) teren 2.23U - teren istniejącej zabudowy usługowej; w zakresie przekształceń obowiązuje odtworzenie zabudowy naroża ul. Kościuszki i H. Sawickiej;
25) teren 2.24M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w budynkach objętych ochroną konserwatorską, kształtujących pierzeję ul. Kościuszki; ustala się:
   a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków nr 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68;

b) nakaz zmiany formy budynku nr 64, o wysokości II kondygnacji nadziemnych poprzez zmianę formy dachu oraz detalu i zastosowaniu wysokości co najmniej jak w budynku nr 65;
c) nakaz rewitalizacji całej pierzei w ul. Kościuszki nr 61 ÷ 68, z zachowaniem oryginalnego detalu istniejących budynków;

26) teren 2.25M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, kształtującej pierzeje ulic H. Sawickiej i Błonie, w przeważającej zabudowie objętej ochroną konserwatorską; w zakresie przekształceń dopuszcza się uzupełnienie zabudowy w pierzei ul. H. Sawickiej;
27) teren 2.26M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, kształtującej pierzeję ul. Kasprzaka; ustala się zakaz nowej zabudowy do czasu przeprowadzenia badań archeologicznych obszaru niezabudowanego;
28) teren 2.27M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, kształtującej pierzeje ulic Błonie i Kasprzaka; ustala się:
a) zakaz zmiany formy budynku nr 32 w pierzei ul. Błonie,
b) możliwość uzupełnienia zabudowy w pierzei ul. M. Kasprzaka oraz ul. Błonie - w gabarytach (II kondygnacje nadziemne) i nawiązaniu formy do zabudowy istniejącej;
29) teren 2.28M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w budynkach objętych ochroną konserwatorską, kształtujących pierzeję ul. Kościuszki; ustala się:
a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków nr 69, 71, 73,
b) zabudowę naroża ul. Kościuszki i Kościelnej - budynkiem o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z akcentowaniem naroża budynku (dach łamany); nachylenie połaci dachowych oraz wysokość kalenicy zbliżone do budynku nr 74; przeznaczenie na cele mieszkaniowo-usługowe lub usługowe;
30) teren 2.29U - teren istniejącej zabudowy usługowej; ustala się:
a) nakaz zachowania istniejącego budynku oraz elewacji z cegły okładzinowej w obiekcie kształtującym naroże ul. Błonie i ul. Kościelnej,
b) dopuszczalną zabudowę o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym, w pierzei ul. Błonie;
31) teren 2.30M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej; ustala się:
a) możliwość przekształceń zabudowy, w budynkach kształtujących pierzeję ulicy o wysokości do III kondygnacji nadziemnych,
b) dla budynku nr 13 obowiązuje zakaz zmiany formy zewnętrznej;
32) teren 2.31M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w budynkach objętych ochroną konserwatorską, kształtujących pierzeję placu Powstańców Wlkp.; w zakresie przekształceń ustala się:
a) zakaz zmiany formy budynków nr 9, 12, 14, 15,
b) dopuszczenie nadbudowy i zmiany formy budynków nr 10 i 11 do wysokości budynku nr 12, z zastosowaniem wysokości okapu i kalenicy jak w budynku nr 12,
c) dopuszczenie nadbudowy i zmiany formy budynków nr 13 i 16, z zastosowaniem poziomu okapu i wysokości kalenicy nawiązujących do budynków nr 14 i 15,
d) nakaz zmiany formy dachu oraz elewacji budynków nr 17 i 18;
33) teren 2.32M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w budynkach objętych ochroną konserwatorską, kształtujących pierzeję placu Powstańców Wlkp.; w zakresie przekształceń ustala się:
a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków nr 3, 5, 6, 7,
b) dopuszczalne przekształcenie budynków nr 1 i 2, w tym nowa zabudowa w formie i gabarytach budynku nr 3, z kształtowaniem naroża w pierzei nabrzeża rzeki Noteci,
c) dopuszczalną nadbudowę budynku nr 3 do dwóch kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym dwuspadowym w układzie kalenicowym o nachyleniu połaci

dachowych zbliżonym do budynku nr 3 oraz okapach wysuniętych minimum 0,5m za lico budynku;

34) teren 2.33M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, kształtującej pierzeję ul. Nadnoteckiej oraz nabrzeża rzeki Noteci; ustala się:
   a) dopuszczalną nadbudowę i zmianę formy budynków kształtujących pierzeję ul. Nadnoteckiej w wysokości II ÷ III kondygnacji w gabarytach i formie dachu zbliżonych do budynku nr 4 - 5,
   b) dopuszczalną zabudowę kształtującą pierzeję nabrzeża rzeki Noteci w budynkach o wysokości II ÷ III kondygnacji, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚ oraz okapach wysuniętych z lica budynku;
35) teren 2.34M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, kształtującej pierzeje ulic Nadnoteckiej i Kościelnej; ustala się:
   a) zakaz zmiany formy budynku nr 4 - 5 przy ul. Nadnoteckiej oraz w pierzei ul. Kościelnej objętych ochroną konserwatorską,
   b) dopuszczalną zabudową kształtującą narożе ul. Kościelnej i Nadnoteckiej, z zastosowaniem formy i gabarytów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej;
36) teren 2.35M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej; ustala się:
   a) zakaz zmiany formy budynków w pierzei Nowego Miasta,
   b) możliwość przekształceń zabudowy w pierzei ul. Kościelnej;
37) teren 2.36U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z obowiązującym zachowaniem formy istniejącego budynku; ponadto ustala się obowiązek odtworzenia podziału stolarki okiennej w parterze budynku;
38) teren 2.37M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej kształtującej pierzeje ulic: Nowe Miasto i Kasprzaka; ustala się obowiązek zachowania formy budynków w pierzei Nowego Miasta i ul. Kasprzaka;
39) teren 2.38UKs - teren istniejącej zabudowy usług sakralnych; istniejący obiekt kościoła stanowi zabytek wpisany do rejestru zabytków, z zakazem przekształcenia formy zewnętrznej obiektu; ponadto ustala się:
   a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków mieszkalnych,
   b) zachowanie istniejącego drzewostanu,
   c) zachowanie muru obwodowego posesji,
   d) zakaz prowadzenia prac budowlanych w obszarze dawnego cmentarza przykościelnego;
40) teren 2.39M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, kształtującej pierzeję ul. Kościuszki; w zakresie przekształceń ustala się:
   a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynku nr 1,
   b) uzupełnienie zabudowy na posesji nr 2 przy granicy budynku nr 1 oraz przejazdem od strony budynku nr 3. Budynek może posiadać wysokość II ÷ III kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym dwuspadowym w układzie kalenicowym, z zachowaniem linii okapu nawiązującego do budynków sąsiednich;
41) teren 2.40M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w budynkach objętych ochroną konserwatorską, kształtujących pierzeję ul. Kościuszki; ustala się:
   a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków nr 5, 6, 8, 10, 12,
   b) dopuszczalne przekształcenie budynków nr 7, 9, 11,
   c) przy przebudowie budynku nr 7 obowiązuje odtworzenie szachulcowej elewacji budynku,
   d) dla przekształceń budynków nr 9 i 11 obowiązuje zastosowanie wysokości równej budynkom nr 7 i 10 oraz podziałów poziomych gzymsów i okapów;
42) teren 2.41U - teren istniejącej zabudowy usługowej w budynku objętym ochroną konserwatorską, z obowiązującym zachowaniem formy architektonicznej budynku;

43) teren 2.42M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej kształtującej pierzeje ulic: Kasprzaka, Sienkiewicza i H. Sawickiej; ustala się:
   a) zakaz zmiany elewacji budynków objętych ochroną konserwatorską w pierzei ul. Sienkiewicza i M. Kasprzaka,
   b) dopuszczalne uzupełnienie zabudowy w pierzei ul. Sienkiewicza, w formie zabudowy zwartej;
44) teren 2.43M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej kształtującej pierzeje ulic: Kasprzaka, Nowe Miasto i H. Sawickiej; ustala się zakaz zmiany formy budynków w pierzei Nowego Miasta;
45) teren 2.44M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej kształtującej pierzeje ulic: H. Sawickiej, Nowe Miasto i Mickiewicza; ustala się zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków w pierzei ul. H. Sawickiej oraz Nowego Miasta, z wyłączeniem nowej, przekształconej zabudowy;
46) teren 2.45M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej kształtującej pierzeje ulic: H. Sawickiej, Sienkiewicza i Mickiewicza; ustala się zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków objętych ochroną konserwatorską w pierzei ul. Sienkiewicza;
47) teren 2.46U - teren istniejącej zabudowy usługowej (przystanek autobusowy); ustala się dostosowanie architektury obiektów usługowych do formy zabudowy historycznej;
48) teren 2.47M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w budynkach objętych ochroną konserwatorską, kształtujących pierzeję ul. Kościuszki; ustala się:
   a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków nr 16 i 20,
   b) dopuszczalne przekształcenie budynków nr 14 i 15 oraz nr 17, 18, 19 - do wysokości budynku nr 16, z zastosowaniem II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym jak w stanie istniejącym tych budynków lub możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe oraz nawiązania do formy architektonicznej budynków nr 16 i nr 20,
   c) dopuszczalną zmianę formy budynku nr 21 z dostosowaniem do wysokości budynku nr 22 kształtującego przeciwległe narożе ul. Mickiewicza;
49) teren 2.48M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w budynkach objętych ochroną konserwatorską, kształtujących pierzeję ul. Kościuszki; ustala się;
   a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków nr 22, 23, 24, 28, 29, 30,
   b) dopuszczalne przekształcenie budynków nr 14, 15, z zachowaniem jednorodnej wysokości co najmniej II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym lub III kondygnacji nawiązujących do wysokości i formy budynku nr 16,
   c) nakaz zmiany formy budynku nr 25 w zakresie zastosowania formy dachu stromego, detalu architektonicznego, podziału okien oraz wysokości co najmniej jak budynku nr 26,
   d) dopuszczalne przekształcenie zespołu budynków nr 25, 26, 27 jako jednorodnej pierzei, w nawiązaniu do budynku nr 26,
   e) dopuszczalne przekształcenie budynków nr 31 i 32, nawiązujące do formy i wysokości budynku nr 30;
50) teren 2.49M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej kształtującej pierzeje ulic: Mickiewicza, Szkolnej i Sienkiewicza; ustala się zachowanie pierzei ul. Sienkiewicza i formy zewnętrznej obiektów objętych ochroną konserwatorską;
51) teren 2.50U - teren istniejącej zabudowy usługowej, kształtującej pierzeje ulic Kościuszki i Szkolnej, w tym obiekt objęty ochroną konserwatorską; ustala się:
   a) zakaz nadbudowy obiektu jednokondygnacyjnego,
   b) nakaz zachowania muru obwodowego posesji,
   c) nakaz zachowania zieleni wysokiej;
52) teren 2.51U/ZZ - teren istniejącej zabudowy usługowej, z prawem do przekształceń i rozbudowy istniejącego budynku oraz zakazem nadbudowy; przekształcenia formy

architektonicznej budynku winny spełniać wymogi dostosowania do sąsiedniej zabudowy historycznej; ustala się zakaz nowej zabudowy;

53) teren 2.52M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, kształtującej pierzeję ul. Szkolnej, w tym w budynkach objętych ochroną konserwatorską; ustala się:
   a) zakaz przekształcenia budynków nr 1 wraz z oficynę nr 2 i 3 oraz budynku gospodarczego,
   b) nakaz zachowania detalu architektonicznego elewacji budynków nr 1, 2, 3,
   c) nakaz zachowania domu w konstrukcji szachulcowej;
54) teren 2.53UE - teren istniejącej zabudowy związanej z edukacją oraz opieką socjalną bez zakwaterowania (lokalny cel publiczny - szkoła podstawowa), w budynkach objętych ochroną konserwatorską; ustala się:
   a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków objętych ochroną konserwatorską,
   b) nakaz zachowania wysokiej zieleni szpalerowej;
55) teren 2.54U- teren istniejącej zabudowy usługowej, z zachowaniem przeznaczenia terenu; dopuszczalna rozbudowa oraz budowa przy granicy, z zachowaniem nawiązania wysokości części dobudowanej do wysokości budynku istniejącego;
56) teren 2.55U- teren istniejącej zabudowy usługowej z możliwością zmiany przeznaczenia na inne cele usługowe; przeznaczenie nie może generować zwiększenia ruchu samochodowego w związku z prowadzoną działalnością; dla nowej zabudowy ustala się nakaz rozbiórki obiektu istniejącego i zabudowę nie wyższą niż III kondygnacje nadziemne, z dachem stromym oraz usytuowaniem w nowej linii zabudowy;
57) teren 2.56M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, kształtującej pierzeję ul. Nowe Miasto, z dopuszczalną zabudową jednym budynkiem w pierzei ul. Nowe Miasto, z kształtowaniem w bryle budynku formy wyróżniającej naroże od strony nowej ulicy; ustala się zakaz zjazdu na teren z projektowanej ulicy lokalnej; dla istniejącego budynku usługowego ustala się nakaz zmiany formy dachu - na dach stromy, o nachyleniu połaci dachowych nawiązujących do zabudowy kształtującej pierzeję ulicy;
58) teren 2.57M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, kształtującej pierzeję ul. Łąkowej oraz drogi wewnętrznej; ustala się zakaz przekształcania formy budynków nr 4 i 4a;
59) teren 2.58M- teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, kształtującej pierzeje ulic Nowe Miasto i Łąkowej; ustala się:
   a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków objętych ochroną konserwatorską,
   b) dopuszczalną zabudowę naroża ul. Nowe Miasto i Łąkowej;
60) teren 2.59M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, kształtującej pierzeję ul. Łąkowej; ustala się zakaz zmiany formy zewnętrznej budynku nr 3;
61) teren 2.60M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, kształtującej pierzeje ulic: Łąkowej, Nowe Miasto i Polnej; ustala się:
   a) zakaz zmiany formy budynków w pierzei ul. Nowe Miasto,
   b) dopuszczalne uzupełnienie zabudowy w pierzejach ulic Nowe Miasto i Polnej w nawiązaniu do gabarytów i formy zabudowy sąsiedniej;
62) teren 2.61M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zakazem rozbudowy oraz wskazanym przekształceniem na cele usługowe; ustala się:
   a) zakaz przekształcania elewacji istniejącego budynku,
   b) nakaz zachowania historycznej działki,
   c) dopuszczalną funkcję usługową budynku;
63) teren 2.62UH - teren zabudowy usługowej, przeznaczony na cele Targowiska Miejskiego; ustala się zabudowę tylko w obiektach tymczasowych;
64) teren 2.63Kx/U - teren placu Nowego Miasta (historyczne miejsce lokalizacji kościoła ewangelicko-augsburskiego), przeznaczony na cele usług handlu w sprzedaży placowej,

bez prawa zabudowy budynkami; wskazane odtworzenie w zagospodarowaniu zarysu budynku sakralnego - w formie podwyższonej przestrzeni placu. Zagospodarowanie terenu winno obejmować teren 2.63Kx/U, 2.62UH oraz ZP (zieleń urządzona);

65) teren 2.64M-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, kształtującej pierzeje ulic: Nowe Miasto, Nadnoteckiej oraz nabrzeża rzeki Noteci; obowiązują ustalenia §22 ust. 2 pkt 4. Dla zabudowy nabrzeża (dz. nr ewid. 504) ustala się:
   a) budynek mieszkalny o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z symetrycznym dachem stromym;
   b) wysokość kalenicy nieprzekraczającą wysokości budynku sąsiedniego,
   c) wskazane wykonanie naczółka w północnej połaci dachowej,
   d) budynek gospodarczy o wysokości I kondygnacji nadziemnej z dachem o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 15˚ i okapach wysuniętych minimum 0,4m z lica budynku,
   e) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego nieprzekraczająca 70% powierzchni budynku mieszkalnego;
66) teren 2.65M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej kształtującej pierzeje ulic: Nowe Miasto, Portowej i Polnej; ustala się:
   a) zachowanie pierzei ul. Nowe Miasto, z prawem do przekształceń obiektów nieobjętych ochroną konserwatorską,
   b) dopuszczalną zabudowę pierzei ul. Polnej oraz drogi wewnętrznej - budynkami o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚ oraz z zachowaniem istniejącego podziału działek dla zabudowy drogi wewnętrznej (Kw),
   c) nową zabudowę w pierzei ul. Portowej w budynkach o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z symetrycznym dachem dwuspadowym, o nachyleniu zbliżonym do zabudowy sąsiedniej i kalenicowym usytuowaniu do ulicy;
67) teren 2.66M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej kształtującej pierzeję ul. Polnej, z prawem do przekształceń zabudowy w pierzei ul. Polnej i drogi wewnętrznej;
68) teren 2.67U/P - teren istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej, z prawem do przebudowy i realizacji nowej zabudowy, z zachowaniem wysokości obiektów nieprzekraczającej gabarytów zabudowy kształtującej pierzeję nabrzeża rzeki Noteci;
69) teren 2.68MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przewidzianej do zagospodarowania; zachowuje się istniejące budynki mieszkalne, z prawem do ich przebudowy i rozbudowy oraz budowę nowych obiektów usługowych, przy zastosowaniu dla wszystkich budynków dachów stromych o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚ i wysokości nie wyższej niż o 0,50m od istniejących budynków;
70) teren 2.69MN/ZZ - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi; ustala się zakaz nowej zabudowy; ew. przebudowa i rozbudowa istniejących budynków musi spełniać wymogi wynikające z przepisów Prawa wodnego;
71) teren 2.70MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, kształtującej jednorodną pierzeję ulicy Poręba; ustala się zachowanie formy dachów i linii zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej ulicę; na niezabudowanych działkach mogą być zrealizowane: budynek mieszkalny o wysokości i nachyleniu połaci dachowych jak w zabudowie sąsiedniej oraz dla budynek gospodarczy z dachem o nachyleniu nie mniejszym niż 20˚ i wysuniętych z lica budynku - okapach;
72) teren 2.71MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zakazem lokalizowania nowych budynków mieszkalnych;
73) teren 2.72MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością rozbudowy oraz przebudowy, z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych;

74) teren 2.73MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania z zastosowaniem ustaleń jak dla terenu 2.75MN; dla budynku na działce nr 290, w pierzei ul. Poręba, obowiązuje nawiązanie do formy dachów kształtujących południową pierzeję ulicy;
75) teren 2.74P - teren istniejącej zabudowy produkcyjnej w rolnictwie, z możliwością nowej zabudowy usługowej; prowadzona działalność nie może stanowić uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej; budynki nie mogą przekraczać wysokości II kondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej; wyznaczona na rysunku nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy budynków produkcyjnych. Przed nieprzekraczalną linią zabudowy może być zrealizowany budynek mieszkalny w formie architektonicznej ustalonej dla terenu 2.75MN;
76) teren 2.75MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania. Ustala się zabudowę, na każdej działce, jednym budynkiem mieszkalnym o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 40 ÷ 45˚, z poziomem posadowienia parteru nie wyższym niż 0,60m od terenu oraz jednym budynkiem gospodarczym o wysokości I kondygnacji nadziemnej i nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20˚; budynki winny być realizowane bez podpiwniczenia, ze względu na poziom wód gruntowych. Dla działek, dla których warunki gruntowe umożliwiają podpiwniczenie lub przy zastosowaniu rozwiązań technicznych właściwych dla istniejących warunków gruntowych, dopuszcza się podpiwniczenie przy zachowaniu poziomu posadowienia parteru nie wyższego niż 0,60m od poziomu terenu. Obowiązuje grodzenie terenu w odległości nie mniejszej od linii rozgraniczającej działkę, niż oznaczona na rysunku (obowiązujące poszerzenie przedpola ulicy wewnętrznej);
77) teren 2.75ZZ - teren narażony na niebezpieczeństwo powodzi; dopuszczalna zabudowa w dwóch budynkach mieszkalnych, pod warunkiem spełnienia wymagań odnoszących się do zabudowy, wynikających z przepisów Prawa wodnego. Zabudowa musi spełniać wymagania formy architektonicznej jak dla terenu 2.75MN.

Rozdział 3.
„WIELEŃ LEWOBRZEŻNY”

§50.1. Obszar zabudowy usługowo - mieszkaniowej, ograniczony od północy kanałem Stara Noteć, a od strony południowej terenami kolejowymi.
Podstawowe elementy struktury przestrzennej obszaru obejmują:
1) część historycznej zabudowy w obszarze zabytkowego założenia urbanistycznego (Ostrowo), obejmującego zespół dworsko - pałacowy, o którym mowa w §15 ust. 1 i §17 ust. 1 pkt 2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Nr 3;
2) strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §16 ust. 2, obejmującą zespół historycznej zabudowy kształtującej obudowę ul. Jaryńskiej (zespół dworsko - folwarczny) oraz ulic: Staszica, Drawskiej i Dworcowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Nr 3;
3) zespół zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (Przytorze) i wielorodzinnej przy ul. Dworcowej i Chopina;
4) zespół zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulic Czarnkowskiej i Mężykowskiej oraz zabudowy usługowo - produkcyjnej przy ul. Przemysłowej.

2. Dla zasad zagospodarowania poszczególnych terenów mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale.

3. Dla dróg wyznaczonych w planie mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w odniesieniu do klasy drogi określonej w planie.

4. System infrastruktury technicznej rejonu „Wieleń Lewobrzeżny" wymaga modernizacji w zakresie zadań własnych Gminy określonych w §39, zgodnie z załącznikiem nr 5 do uchwały.

5. Dla całego terenu, o którym mowa w ust.1, dla warunków zagospodarowania oraz przekształceń istniejącej zabudowy ustala się:

1) stosowanie zasad określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami, Prawa budowlanego i postanowień niniejszej uchwały w odniesieniu obiektów i obszarów zabytkowych;
2) stosowanie zasad odnoszących się do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi określonych w Prawie wodnym, w szczególności zawartych w §27;
3) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   a) zakaz budowy, na każdej działce, drugiego budynku mieszkalnego, chyba że z treści uchwały wynika inaczej,
   b) możliwość lokalizowania w istniejących budynkach mieszkalnych - usług, w szczególności konsumpcyjnych, o powierzchni zgodnej z przepisami Prawa budowlanego - dla obiektów kwalifikowanych jako mieszkalne, a przy rozbudowie budynku - tylko w przypadku, jeżeli zwiększenie kubatury nie przekracza 20% budynku istniejącego,
   c) zakaz budowy nowych budynków gospodarczych lub garaży, o ile ich ilość przekroczy dwa obiekty na działce;
4) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej, poza ustaleniami jak w pkt 3 lit. a:
   a) zachowanie istniejącego przeznaczenia oraz możliwość przekształceń na cele usługowe oraz budowę nowych budynków usługowych,
   b) możliwość lokalizowania w istniejących budynkach niemieszkalnych - działalności usługowej (zmiana sposobu użytkowania, rozbudowa, przebudowa), z wyłączeniem warsztatów naprawczych, mechaniki samochodowej, innych mechanicznych np. ślusarstwo oraz wszelkich usług, których działalność nie spełnia wymogów ochrony środowiska oraz postanowień niniejszej uchwały,
   c) możliwość przeznaczenia całego budynku mieszkalnego, z prawem do jego rozbudowy - na cele usług konsumpcyjnych niepowodujących generowania znacznego ruchu samochodowego oraz pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych na działce. Przebudowany budynek winien zachować formę architektoniczną podobną do sąsiednich budynków mieszkalnych (zasada jednorodnej pierzei ulic), chyba że z treści uchwały wynika inaczej,
   d) przy przekształcaniu całej działki na cele usługowe - zakaz lokalizowania obiektów wytwórczych oraz nakaz nieprzekraczania wskaźnika 70% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
5) stosowanie następujących zasad przekształcania formy architektonicznej istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   a) możliwość nadbudowy budynków wolno stojących o jedną kondygnację nadziemną z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ (poddasze użytkowe), przy nieprzekraczaniu wysokości trzech kondygnacji nadziemnych,
   b) zakaz nadbudowy dwukondygnacyjnych budynków ze stropodachem płaskim, w zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej, z dopuszczeniem zmiany stropodachu

płaskiego na formę połaci dachowych o spadku nie większym niż 15˚ i okapach wysuniętych z lica budynku,

c) możliwość nadbudowy budynków, o których mowa w pkt 5 lit. b, o kondygnację poddasza użytkowego, o kącie nachylenia połaci dachowych 35˚ ÷ 45˚, pod warunkiem, że obejmuje to wszystkie łączące się segmenty zabudowy szeregowej lub cały budynek bliźniaczy,

d) zakaz stosowania niesymetrycznych połaci dachowych w nowej zabudowie, rozbudowie i nadbudowie oraz przy przebudowie poddaszy w istniejących budynkach z dachem stromym,

e) przy zabudowie działki obiektami wielokondygnacyjnymi, każdy budynek niemieszkalny musi być niższy od budynku mieszkalnego, o co najmniej ½ wysokości kondygnacji istniejącego budynku mieszkalnego;

6) dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej:

a) zakaz nadbudowy istniejących budynków o wysokości przekraczającej 3 kondygnacje nadziemne,

b) zakaz zmiany formy dachu stromego na stropodach płaski,

c) możliwość zmiany formy budynków w szczególności poprzez przebudowę szczytów, partii wejściowych do budynku, elementów przystawnych, służących wyższej jakości estetycznej budynku,

d) możliwość lokalizowania w parterach lub suterenach budynków wielorodzinnych - usług, jeżeli równocześnie będą spełnione warunki techniczne i wymogi pkt 6 lit. c (zmiana formy zewnętrznej budynku), a działalność będzie prowadzona zgodnie z zasadami określonymi przez zarządcę nieruchomości;

7) o ile z treści uchwały nie wynika inaczej - na terenach przeznaczonych dla nowej zabudowy mieszkaniowej realizuje się budynki gospodarcze o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20 ˚ oraz wysokości nieprzekraczającej połowy wysokości budynku mieszkalnego; dla nowej zabudowy mają zastosowanie ustalenia §43 ust. 2.

6. Dla określenia warunków zabudowy wyodrębnia się jednostki struktury przestrzennej rozgraniczone poprzez przebiegi ulic:

1) Jaryńskiej i Czarnkowskiej oraz kanału Stara Noteć;
2) Jaryńskiej i Drawskiej;
3) Drawskiej, Chopina i Dworcowej;
4) Dworcowej, Czarnkowskiej i Mężykowskiej.

§51. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w §50 ust. 6 pkt 1, obejmujących tereny oznaczone 3.1 ÷ 3.7 - warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:

1) teren 3.1U/P - teren istniejącej zabudowy usługowo - produkcyjnej, w tym związanej z działalnością rolniczą, z prawem do przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz realizacji nowych tylko w przypadku rozbiórki obiektów istniejących;
2) teren 3.1ZZ - integralna część terenu 3.1U/P, obejmująca obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi - wyłączony z zabudowy; obowiązują stosowne przepisy Prawa wodnego oraz niniejszej uchwały;
3) teren 3.2U/P - teren istniejącej zabudowy usługowo - produkcyjnej, z prawem do przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz realizacji nowych tylko w przypadku rozbiórki obiektów istniejących;

4) teren 3.2ZZ - integralna część terenu 3.2U/P, obejmująca obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi - wyłączony z zabudowy; obowiązują stosowne przepisy Prawa wodnego oraz niniejszej uchwały;
5) teren 3.3MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; dla przekształceń istniejącej zabudowy mają zastosowanie ustalenia §50 ust. 5 pkt 4;
6) teren 3.3ZCz - stanowiący zieleń pocmentarną cmentarza żydowskiego, wyłączoną z zabudowy i zagospodarowania;
7) teren 3.4U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z prawem do rozbudowy istniejącego budynku, z zachowaniem nieprzekraczania jego wysokości;
8) teren 3.5MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; dla przekształceń zabudowy mają zastosowanie ustalenia §50;
9) teren 3.6MN - tereny zabudowy mieszkaniowej, z prawem uzupełnienia zabudowy w pierzei ul. Jaryńskiej na cele zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej, z zachowaniem nawiązania do gabarytów i formy istniejących budynków; dla terenu 3.6ZZ, stanowiącego integralną część nieruchomości mieszkaniowych w strefie zalewowej ustala się zakaz nowej zabudowy;
10) teren 3.7UZ - teren istniejącej zabudowy usługowej; obowiązują zasady określone w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz postanowień niniejszej uchwały w odniesieniu do obszarów wpisanych do rejestru zabytków;
11) teren 3.7ZZ - teren narażony na niebezpieczeństwo powodzi, wyłączony z zabudowy, stanowiący integralną część terenu 3.7UZ,
12) teren 3.7N - teren wyłączony z zabudowy, stanowiący integralną część terenu 3.7UZ;
13) teren 3.7ZL - teren leśny, wyłączony z zabudowy, stanowiący integralną część terenu 3.7UZ;
14) tereny 3.7ZC i 3.7ZCz stanowią cmentarze związane integralnie z terenem 3.7UZ, w tym tereny zieleni i cmentarza nieczynnego, zlokalizowanego w obszarze zabytkowego założenia urbanistycznego oraz cmentarz czynny przy ul. Czarnkowskiej; do obu terenów mają zastosowanie przepisy o ochronie zabytków;
15) teren 3ZP - teren istniejącej zieleni parkowej przy ul. Staszica, urządzonej, stanowiącej obszar przestrzeni publicznej o istotnym znaczeniu w kształtowaniu zagospodarowania terenów zieleni i rekreacji;
16) teren 3Ks - teren obejmujący istniejącą oczyszczalnię ścieków komunalnych oraz teren 3Ks1 - przewidziany dla rozbudowy istniejących urządzeń, związanych z przeznaczeniem terenu; tereny stanowią obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, do których mają zastosowanie ustalenia §27 pkt 2 oraz przepisy Prawa wodnego.

§52. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w §50 ust. 6 pkt 2, obejmujących tereny oznaczone 3.8 ÷ 3.20 - warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) teren 3.8MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z dopuszczeniem rozbudowy tylko w pierzei ul. Jaryńskiej;
2) teren 3.9U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z dopuszczalną rozbudową istniejących budynków przy zachowaniu nieprzekraczania ich wysokości;
3) teren 3.10UE - teren istniejącej zabudowy usługowej związanej z edukacją oraz opieką socjalną bez zakwaterowania (lokalny cel publiczny - ob. liceum);
4) teren 3.10ZP - teren zieleni urządzonej, stanowiący integralną część terenu 3.10UE, wyłączony z zabudowy;
5) teren 3.11MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; w zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §50;

6) teren 3.11N/U - teren wyłączony z zabudowy ze względu na warunki fizjograficzne, mogący stanowić integralną część nieruchomości 3.11MN-U, jako teren zagospodarowany, bez prawa zabudowy budynkami;
7) teren 3.12MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przewidzianej do zagospodarowania na trzech działkach budowlanych; w związku z ograniczoną przydatnością terenu do zabudowy, ze względu na warunki gruntowo - wodne, teren może być przewidziany dla działalności wymagającej usług terenochłonnych (np. sprzedaż placowa); realizowane budynki mogą posiadać wysokość do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20˚;
8) teren 3.12N/U - teren wyłączony z zabudowy ze względu na warunki fizjograficzne, mogący stanowić integralną część nieruchomości 3.12MN-U, jako teren zagospodarowany, bez prawa zabudowy budynkami;
9) teren 3.13M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej; w zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §50;
10) teren 3.14MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziany do zagospodarowania na czterech działkach, realizowanej w budynkach wolno stojących o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 35˚ ÷ 45˚; na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek gospodarczy o wysokości I kondygnacji nadziemnej i dachu o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20˚ i wysuniętych z lica budynku - okapach; poziom posadowienia parteru w budynkach nie może być wyższy niż 0,60m od poziomu ul. Drawskiej, z zastrzeżeniem, że budynki lokalizowane w pierzei drogi wewnętrznej (KDW) nie powinny być podpiwniczone, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
11) teren 3.15MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziany do zagospodarowania na pięciu działkach; ustalenia jak dla terenu 3.14MN;
12) teren 3.16MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością uzupełnienia zabudowy jednym budynkiem mieszkalnym wolno stojącym zlokalizowanym w pierzei ul. Drawskiej; dla nowej zabudowy obowiązuje nawiązanie do gabarytów i formy architektonicznej zabudowy istniejącej;
13) teren 3.17MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziany do zagospodarowania na siedmiu działkach; ustalenia jak dla terenu 3.14MN, z wymaganą formą dachu dwuspadowego; ponadto obowiązuje jednorodne kształtowanie pierzei ulicy w budynkach mieszkalnych o zbliżonych gabarytach i wysokości kalenicy zróżnicowanej w stosunku do budynku sąsiedniego nie więcej niż o 0,30m; poziom posadowienia parteru w budynkach nie może być wyższy niż 0,60m od poziomu ul. Drawskiej, a budynki nie powinny być podpiwniczone, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
14) teren 3.18MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania na pięciu działkach w zabudowie wolno stojącej, w budynkach o wysokości do II kondygnacji nadziemnych z dachem wielospadowym;
15) teren 3.19UHp - teren usług handlu paliwami; obowiązują stosowne przepisy ochrony środowiska; w rozwiązaniach technicznych oraz zabezpieczeniach przed wystąpieniem awarii należy uwzględnić w szczególności zagrożenia ze względu na występujący wysoki poziom wód gruntowych;
16) teren 3.20MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny o wysokości do II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚, kształtujący pierzeję ulicy dojazdowej oraz jeden budynek usługowy o wysokości I kondygnacji nadziemnej, o ile lokalizowany jest w głębi działki, a w przypadku lokalizowania w pierzei ulicy musi posiadać gabaryty jak budynek mieszkalny.

§53. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w §50 ust. 6 pkt 3, obejmujących tereny oznaczone 3.21 ÷ 3.31 - warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:

1) tereny 3.21MN - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z przeważającą zabudową w budynkach z dachem stromym; dla zabudowy istniejącej obowiązują stosowne ustalenia §50; na działkach niezabudowanych realizuje się zabudowę mieszkaniową w budynkach o wysokości do II kondygnacji nadziemnych o zbliżonych gabarytach i wysokości kalenicy zróżnicowanej w stosunku do budynku sąsiedniego nie więcej niż o 0,3m;
2) tereny 3.21MN-U - tereny istniejącej zabudowy o przeważającej funkcji usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz usług wytwórczych;
3) teren 3.22MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej ze stropodachem płaskim; obowiązują stosowne ustalenia §50;
4) teren 3.22MN-U - teren istniejącej i przewidzianej do zagospodarowania zabudowy mieszkaniowo - usługowej na trzech działkach; zabudowa w budynkach wolno stojących o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachem wielospadowym, z dopuszczeniem realizacji, na każdej działce, jednego budynku gospodarczego o wysokości I kondygnacji nadziemnej i nachyleniu połaci dachowych zbliżonym do geometrii dachu budynku mieszkalnego;
5) tereny 3.23MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej; obowiązują stosowne ustalenia §50;
6) tereny 3.24U - tereny zabudowy usługowej, przewidzianej do zagospodarowania w obiektach o wysokości I kondygnacji nadziemnej; obowiązuje usytuowanie budynku w odległości, co najmniej 1,50m od linii rozgraniczającej istniejące działki zabudowy mieszkaniowej, pozostałe linie rozgraniczające stanowią maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy; na obydwu wyznaczonych terenach budynki muszą posiadać taką samą wysokość i formę dachu;
7) teren 3.25MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przewidzianej do zagospodarowania na dwóch działkach w budynkach wolno stojących o wysokości do III kondygnacji nadziemnych, ze wskazanymi usługami wbudowanymi w parterze budynku; obowiązuje forma dachu wielospadowego;
8) teren 3.26MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z możliwością uzupełnienia zabudowy w pierzei ul. Dworcowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku; nowa zabudowa może być realizowana w gabarytach i formie nawiązującej do zabudowy sąsiedniej; do zabudowy istniejącej mają zastosowanie stosowne ustalenia §50;
9) teren 3.27MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; ustalenia jak dla terenu 3.26MN-U;
10) teren 3.28MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; ustalenia jak dla terenu 3.26MN-U;
11) teren 3.29U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z zachowaniem istniejącego przeznaczenia usług celu publicznego; w oznaczonych granicach dopuszcza się nową zabudowę w gabarytach i formie nawiązującej do zabudowy objętej ochroną konserwatorską;
12) teren 3.29Kp - teren wyłączony z zabudowy budynkami, służący w szczególności dla realizacji parkingu oraz zieleni urządzonej jako przedpole istniejących cmentarzy;
13) tereny 3.29ZCz i 3.29ZC obejmują cmentarze zabytkowe oraz teren cmentarza czynnego, w tym obiekt obsługi i parkingi; do terenów zabytkowych mają zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustalenia §26 ust. 3 pkt 1;

14) teren 3.30UZ - teren istniejącej zabudowy usługowej - usług zdrowia i opieki społecznej z zakwaterowaniem; ustala się w szczególności zachowanie stanu istniejącego; w przypadku przebudowy lub rozbudowy obiektu obowiązują stosowne przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
15) teren 3.31M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej; obowiązują stosowne ustalenia §50;
16) teren 3ZD - istniejące ogrody działkowe; obowiązują przepisy o rodzinnych ogrodach działkowych oraz ustalenia §26 ust. 3 pkt 2.

§54. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w §50 ust. 6 pkt 4, obejmujących tereny oznaczone 3.32 ÷ 3.54 - warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) teren 3.32MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością przekształceń na cele usługowe, z zachowaniem istniejącej zieleni; obowiązują stosowne ustalenia §50;
2) teren 3.33MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują stosowne ustalenia §50;
3) teren 3.34U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z zachowaniem stanu istniejącego - bez powiększania powierzchni zabudowy;
4) teren 3.35UE - teren istniejącej zabudowy usługowej związanej z edukacją oraz opieką socjalną bez zakwaterowania (lokalny cel publiczny - przedszkole);
5) teren 3.36U - teren istniejącej zabudowy usługowej - usług kultury (lokalny cel publiczny); obowiązuje zakaz zmiany formy istniejącego budynku;
6) teren 3.37MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z dopuszczalnym przekształceniem zabudowy usługowej w pierzei ulicy;
7) teren 3.38MW - teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej; obowiązują stosowne ustalenia §50;
8) teren 3.39MW - teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej; obowiązują stosowne ustalenia §50;
9) teren 3.40U - teren istniejącej zabudowy, z zachowaniem istniejących obiektów; obowiązuje zakaz powiększania istniejącego wskaźnika zabudowy;
10) teren 3.41M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują stosowne ustalenia §50;
11) teren 3.42KG - teren istniejących garaży, bez prawa nowej zabudowy;
12) teren 3.43U/P - teren istniejącej zabudowy usługowej, z dopuszczeniem produkcyjnej w szczególności usług wytwórczych; dopuszcza się rozbudowę oraz nową zabudowę z zachowaniem wymogów ochrony środowiska;
13) teren 3.44U/P - teren istniejącej zabudowy usługowej, z dopuszczeniem produkcyjnej w szczególności usług wytwórczych; dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów oraz nową zabudowę z zachowaniem wymogów ochrony środowiska;
14) teren 3.45U/P - teren istniejącej zabudowy usługowej, z dopuszczeniem produkcyjnej w szczególności usług wytwórczych; dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów oraz nową zabudowę z zachowaniem wymogów ochrony środowiska;
15) teren 3.46U/P - teren zabudowy usługowej, w tym usług handlu paliwami, z dopuszczeniem nowej zabudowy w szczególności usług wytwórczych, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska;
16) teren 3.47US - istniejący teren sportu, z zachowaniem przeznaczenia i możliwością realizowania obiektów i urządzeń związanych z obsługą wyznaczonego terenu;
17) teren 3.47U - teren istniejącej zabudowy, z przeznaczeniem na cele usługowe; dopuszczalna wysokość zabudowy I kondygnacja nadziemna;

18) teren 3.47KG - teren przewidziany dla realizacji garaży; wszystkie obiekty winny być zrealizowane na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania terenu, stanowiącego podstawę do udzielenia pozwolenia na budowę; dla każdego zespołu garaży wymagana jest jednakowa wysokość gzymsu oraz wrót garażowych, przy zastosowaniu jednakowej kolorystki oraz realizacja na podstawie jednego pozwolenia na budowę; ilość boksów garaży nie może przekraczać - 60 boksów; na terenie należy przewidzieć zagospodarowanie zieleni i placu gospodarczego;
19) teren 3.47Z - teren zieleni, z możliwością realizacji miejsc postojowych służących obsłudze terenów 3.47US i 3.48US; rozgraniczenie z terenem 3.47Kp i KG - nie jest obowiązujące;
20) teren 3.47Kp - teren parkingu, z możliwością wydzielenia terenu dla realizacji garaży na terenie oznaczonym - KG;
21) teren 3.48US - część istniejącego terenu sportu i rekreacji, z zachowaniem przeznaczenia i możliwością realizowania obiektów i urządzeń związanych z obsługą wyznaczonego terenu;
22) teren 3.48Kp - parking ogólnodostępny, służący obsłudze terenów sportu 3.47US i 3.48US;
23) teren 3.49MW - teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej; obowiązują stosowne ustalenia §50;
24) teren 3.49KG - teren istniejących garaży, z zakazem nowej zabudowy;
25) tereny 3.50MN - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej, w budynkach ze stropodachem płaskim; obowiązują stosowne ustalenia §50;
26) tereny 3.51ZP - tereny wewnątrzosiedlowej zieleni urządzonej w rejonie ul. Wyzwolenia i ul. Akacjowej, z istniejącymi obiektami energetyki (E) oraz dopuszczeniem realizacji jednokondygnacyjnych obiektów usługowych, w szczególności tymczasowych oraz służących obsłudze istniejących zespołów zabudowy jednorodzinnej;
27) teren 3.52MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, bez prawa rozbudowy;
28) teren 3.53U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z prawem do rozbudowy i przebudowy oraz zakazem nadbudowy budynków istniejących;
29) teren 3.54UHp - teren usług handlu paliwami (istniejąca stacja paliw); dopuszczalna przebudowa związana z dostosowaniem do wymogów ochrony środowiska.

DZIAŁ III
Przepisy końcowe.

§55. W celu naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki:

1) dla terenów zabudowanych, dla których nie zmienia się przeznaczenia na podstawie niniejszej uchwały - 0%;
2) dla terenów niezabudowanych - przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej - 10 %;
3) dla terenów niezabudowanych - przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, usługowej, produkcyjnej oraz terenów zabudowanych, dla których wymienione przeznaczenie ustalono na podstawie niniejszej uchwały - 30%;
4) dla pozostałych terenów - 0%.

§56. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielenia.

§57. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr 93/IX/99 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 30 sierpnia 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielenia (Dz.Urz Woj. Wlkp. Nr 67 poz.1346).

§58. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.