

# UCHWAŁA Nr 222

## RADY MIASTA KONINA

z dnia 26 października 2011 roku

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic: Rudzickiej i Hirszfelda

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust.8, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 596 Rady Miasta Konina z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic: Rudzickiej i Hirszfelda - **Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:**

#### Rozdział 1

#### Ustalenia ogólne

- § 1. 1. Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic: Rudzickiej i Hirszfelda**, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, zwany dalej planem.
2. Granicę obszaru objętego opracowaniem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiący do niej załącznik nr 1.
  3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie stanowi załącznik nr 2.
  4. Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 3.
- § 2. 1. Na rysunku planu przedstawione są oznaczenia graficzne, ustalające:
- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - 4) linie podziału wewnętrznego – obowiązujące,
  - 5) linie podziału wewnętrznego – orientacyjne.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów:

- 1) granice terenu ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć wody podziemnej,
  - 2) obszar pasa technologicznego infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu, oznaczone symbolami naniesionymi na rysunek planu:
- 1) **U** - tereny zabudowy usługowej,
  - 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) **ZN** - tereny zieleni nieurządzonej,
  - 4) **ZL** - tereny lasu,
  - 5) **KD-L** - teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej,
  - 6) **KD-D** - teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

### § 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1. **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
2. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać zabudowy, dopuszcza się możliwość przekroczenia tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, jednak nie więcej niż o 0,8 m;
3. **teren** – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
4. **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
5. **wysokość budynku** – maksymalna odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego;
6. **wskaźnik intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z.**- należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki.

### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Forma nowych obiektów lub ich części musi być zharmonizowana z obiektami istniejącymi lub realizowanymi w sąsiedztwie – w zakresie gabarytów, formy dachów budynków i kolorystyki.
2. Realizacja nowych inwestycji musi respektować ustalone w planie parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów.

3. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń komunalnej infrastruktury technicznej.
4. Dla naziemnych urządzeń infrastruktury nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy.

**§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Cały teren objęty planem leży w granicach Goplańsko – Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z uchwałą Nr 53/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej z dnia 28 stycznia 1986 r.
2. Na całym terenie objętym planem wprowadza się obowiązek szczególnie starannego zaopatrzenia w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska wszystkich obiektów oraz prowadzenia monitoringu i nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i przestrzegania dyscypliny budowlanej.
3. Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne na obszarach objętych planem.
4. Wszelkie oddziaływania związane z projektowanymi przedsięwzięciami i funkcjonowaniem obiektów oraz urządzeń usługowych nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.
5. Należy zachować w maksymalnym stopniu istniejącą zielenią.
6. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne.
7. Dla ochrony gruntów i wód podziemnych większe place manewrowe i parkingi należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych, które winny oczyszczać wody opadowe przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
8. Masy ziemne w szczególności wierzchnie, najbardziej żyzne warstwy gleby, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach działki, a w sytuacji kiedy nie będą mogły być w ten sposób wykorzystane, traktować jako odpad i zagospodarować zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.
9. Dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych w planie symbolem MN należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Na całym obszarze objętym planem w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego, należy wstrzymać roboty i niezwłocznie powiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

**§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia działki na 1,8 m.
2. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w granicy z drogą publiczną.

**Rozdział 2**

**Ustalenia szczegółowe**

**§ 8. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w obszarze pasa technicznego linii elektroenergetycznych zakazuje się przebywania ludzi przez okres przekraczający 8 godzin na dobę;
- 4) parametry zabudowy mieszkaniowej:
  - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
  - szerokość elewacji frontowej do 15,0 m,
  - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 25°-45°, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- 5) parametry zabudowy gospodarczej:
  - zabudowa jednokondygnacyjna o powierzchni zabudowy do 80 m<sup>2</sup>,
  - zabudowa gospodarcza jednokondygnacyjna,
  - wysokość całkowita zabudowy gospodarczej do 5,0 m,
  - dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20°-30°, pokrycie dowolne;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
  - wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,
  - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
  - w granicach nieruchomości należy zapewnić 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego;
- 7) zasady podziału na działki budowlane:
  - minimalna szerokość działki budowlanej – 25 m,

- minimalna powierzchnia działki – 900 m<sup>2</sup>.

2. Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **U - tereny zabudowy usługowej** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) zakaz magazynowania i składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo oraz materiałów zagrożonych wybuchem;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
  - c) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 25°-45°, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu,
  - e) potrzeby parkingowe dla funkcji usługowej należy realizować na terenie lokalizacji własnej w ilości jedno miejsce parkingowe na trzy osoby zatrudnione;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna szerokość działki budowanej – 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>.

3. Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **ZN - tereny zieleni nieurządzonej** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń rekreacji codziennej oraz parkingów,
- 3) zabrania się lokalizowania zabudowy kubaturowej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki.

4. Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **ZL – tereny lasu** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasu,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszych,
- 3) zabrania się lokalizowania zabudowy kubaturowej,

4) ustala się wyposażenie terenu w obiekty małej architektury, w szczególności: ławki, śmietniki.

5. Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **KL** – **tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej komunalnej,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **KD** – **tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej komunalnej,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. wszystkie budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
2. ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, poprzez stacje transformatorowe,
3. sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana jako podziemna,
4. wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki, w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji dopuszcza się do czasu jej wybudowania, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe,
5. wody opadowe wprowadzane do kanalizacji deszczowej powinny spełniać wymagania stawiane przez zarządcę sieci,
6. należy zapewnić wyposażenie nieruchomości w pojemniki na odpady komunalne zmieszane oraz do selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi na obszarze miasta Konina,

7. wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
8. należy stosować do ogrzewania ekologiczne nośniki energii, preferowana miejska sieć ciepłownicza,
9. dla nadziemnych urządzeń infrastruktury nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy w tym stacji transformatorowych.

§ 10. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów.

### Rozdział 3.

#### Ustalenia końcowe

§ 11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU	WARTOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ
MN	0
U	30

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Przewodniczący  
Rady Miasta Konina**

*Wiesław Steinke*