

# UCHWAŁA Nr 224

## RADY MIASTA KONINA

**z dnia 26 października 2011 roku**

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic: Europejskiej - Piłsudskiego**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 401 z dnia 04 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic: Europejskiej – Piłsudskiego - **Rada Miasta Konina u c h w a l a, co następuje:**

#### **Rozdział 1**

#### **Zakres regulacji**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic: Europejskiej – Piłsudskiego po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 757 Rady Miasta Konina z dnia 27.10.2010 r.

**§ 2.** Granice obszaru objętego uchwałą obejmują obszar przedstawiony na rysunku planu.

**§ 3.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 4.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach jedno, dwu lub wielospadowy,
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, którą elementy zabudowy nie mogą przekroczyć. Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych** – należy przez to rozumieć linie, którą ściany nowo realizowanego budynku mieszkalnego nie mogą przekroczyć,

4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie posadowienia najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej nowego budynku mieszkalnego, usługowego, lub linie styczną do najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej nowego budynku mieszkalnego, usługowego, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,8 m, balkonów, galerii, ganków, werand, tarasów, zjazdów, podjazdów, schodów zewnętrznych nie więcej niż 2,5 m, Linia ta jest linią nieprzekraczalną zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych. Nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

5) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic: Europejskiej – Piłsudskiego,

6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, oraz nie pogarszają standardów jakości środowiska,

7) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami w tym inwestycje z zakresu łączności publicznej, przewody lub urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, a także obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń, w tym stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach oraz dojścia, dojazdy, parkingi,

8) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi.

§ 5. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica miasta,
  - 2) granica opracowania planu,
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem literowym i numerem,
  - 4) obowiązujące linie zabudowy,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy budynków mieszkalnych,
  - 7) granice strefy ochrony stanowiska archeologicznych,
  - 8) granice terenów zwartych nasadzeń drzew i krzewów,
2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **MN**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej o symbolu **MN,U**;
  - 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **U,MN**;
  - 4) tereny zabudowy usługowej o symbolu **U**;
  - 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej o symbolu **P,U**;
  - 6) tereny lasów o symbolu **ZL**;
  - 7) tereny zieleni urządzonej o symbolu **ZP**;
  - 8) tereny zieleni nieurządzonej o symbolu **ZN**;
  - 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu **WS**;
  - 10) tereny dróg publicznych – ulica klasy głównej o symbolu **KD-G**;
  - 11) tereny dróg publicznych - ulica klasy zbiorczej o symbolu **KD-Z**;
  - 12) tereny dróg publicznych - ulica klasy lokalnej o symbolu **KD-L**;
  - 13) tereny dróg publicznych – ulica klasy dojazdowej o symbolu **KD-D**;
  - 14) teren komunikacji pieszo jezdnej o symbolu **KD-P**;
  - 15) teren parkingu o symbolu **KS**;
  - 16) elektroenergetyka o symbolu **E**;
  - 17) telekomunikacja o symbolu **T**.

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.
2. Dopuszcza się realizację reklam przy spełnieniu niżej wymienionych warunków:
  - 1) odległość reklamy od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, lokalnej, zbiorczej - 4,0m, drogi głównej – 6,0m,
  - 2) wysokość obiektów reklamowych do 8,0m, z dopuszczeniem na terenach o symbolu **P,U** do 15,0m,
  - 3) powierzchnia reklamy nie większa niż 9,0m<sup>2</sup>, łączna powierzchnia reklam zlokalizowana na budynku nie większa niż 12,0 m<sup>2</sup>.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem.
4. Na terenach o symbolu **MN**; **MN,U**; **U,MN**; **U**; **P,U** dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, budynków gospodarczych i garażowych przy uwzględnieniu nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z ustaleń szczegółowych.

5. Na terenach o symbolu **ZP; ZN** dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury przy uwzględnieniu nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z ustaleń szczegółowych.
6. Na terenach o symbolu **KD-D, KD-L, KD-Z, KD-G, KD-P** dopuszcza się lokalizację przewodów lub urządzeń sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej, gazowej, telekomunikacyjnej przy uwzględnieniu nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych.
7. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych poza linią zabudowy nieprzekraczalną wyznaczoną dla budynków mieszkalnych z zachowaniem parametrów określonych w planie.
8. Dla działek budowlanych narożnikowych z wyznaczonymi dwiema obowiązującymi liniami zabudowy ustala się prawo do usytuowania budynku zgodnie z jedną z nich.
9. Ustala się obszar nasadzeń drzew i krzewów w granicy którego obowiązuje nakaz zagospodarowania terenu zielenią z nasadzeniami drzew i krzewów z prawem do realizacji budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych, obiektów małej architektury.
10. Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych o wysokości do 1,60m, przy czym powyżej 60cm od poziomu terenu muszą być ażurowe w co najmniej w 35 % powierzchni przeszł. Obowiązuje zakaz wykonywania przeszł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych.
11. Dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej na granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy działki.
12. Realizowane obiekty o wysokości równej lub większej niż 50,0m należy zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.
13. Określona w planie wysokość zabudowy nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej.

#### **§ 8.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla istniejącej budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenach o symbolu **P,U** ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach np.: okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej, podwyższona izolacyjności akustyczna przegród zewnętrznych, rozwiązania architektoniczne ponoszące izolacyjność akustyczną budynku.
2. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.
3. Nakaz zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych powodujących dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach terenu przewidzianego dla lokalizacji inwestycji.
4. Dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w zakresie dopuszczonym ustaleniami planu, w szczególności ograniczenia dotyczą zmiany naturalnego ukształtowania terenu, stosunków wodnych. Dla działalności

powodujących możliwość przenikania substancji szkodliwych do gruntu i wód gruntowych należy stosować rozwiązania zabezpieczające przed ich przenikaniem.

5. Zbędne masy ziemne stanowiące grunt rodzimy usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięć, mogą być wykorzystywane w niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu przy rzędnej terenu nie wyższej niż 1,0 m w odniesieniu do stanu pierwotnego.
6. W zakresie gospodarki odpadami należy postępować zgodnie z uchwałą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie Konin oraz odrębnymi przepisami o odpadach.
7. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu na terenach o symbolu:
  - 1) **1-20 MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) **1-16 MN,U; 1-12 U,MN** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - 3) **2U** jak dla terenów szpitali w miastach,
  - 4) **1-3 ZP, 1-5 ZN** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Ustala się strefę ochrony stanowisk archeologicznych w granicy której obowiązuje przy prowadzeniu prac ziemnych przeprowadzenie stałego nadzoru archeologicznego i w razie konieczności ratowniczych badań archeologicznych.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na terenach zieleni publicznej oznaczonych symbolem **ZP, ZN** dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, obiektów małej architektury. Ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo handlowych. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu.
2. Na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolem **KD-D, KD-L, KD-Z, KD-G** oraz na terenach komunikacji pieszo jezdnej oznaczonych symbolem **KDP** ustala się zakaz lokalizacji obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Przy scaleniu i podziale nieruchomości ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego  $90^0$  z tolerancją do 20% lub równoległe do granic działek sąsiednich.
2. Zasady podziału określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą:
  - 1) podziału terenu dla powiększenia działki sąsiedniej na terenach o tym samym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
  - 2) podziału terenu pod objekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. Minimalna szerokość wewnętrznych dróg dojazdowych do działek budowlanych 10,0 m. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości drogi do 8,0m w przypadku dojazdu do nie więcej niż czterech działek budowlanych. Na terenie o symbolu **1U**, **2U** dopuszcza się stosowanie minimalnej szerokości wewnętrznych dróg dojazdowych do działek budowlanych 7,0m z prawem do zmniejszenia szerokości drogi do 5,0m w przypadku dojazdu do nie więcej niż czterech działek budowlanych.
4. Na drogach zamkniętych dojazdowych do więcej niż trzech działek budowlanych należy stosować place manewrowe o wymiarach min. 12,5x 12,5 m.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ustala się strefę techniczną wyznaczoną dla:
  - 1) sieci kanalizacji sanitarnej w odległości: 10,0m od osi kanału Ø1000, 5,0m od osi kanału Ø400, Ø500, Ø600,
  - 2) sieci kanalizacji deszczowej w odległości 5,0 m od osi kanału Ø1200,
  - 3) sieci ciepłowniczej magistralnej w odległości 4,0m od osi sieci.
2. Ustala się strefę techniczną dla napowietrznej linii elektroenergetycznej:
  - 1) 110kV – 17,5 m od osi linii,
  - 2) 15kV, 20kV – 7,0 m od osi linii,
  - 3) 0,4kV – 4,0m od osi linii.
3. Dla terenu w strefie technicznej określonej w ust. 1, 2 ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków i budowli oraz nasadzeń drzew i krzewów w strefie mogących spowodować uszkodzenie sieci,
  - 2) zakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci,
  - 3) nakaz zagospodarowania terenu oparciu o obowiązujące przepisy prawne w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
4. W przypadku skablowania doziemnego napowietrznej sieci elektroenergetycznej ustalenia dotyczące strefy technicznej nie obowiązują.
5. Prze realizacji nowych odcinków sieci kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące strefy technicznej określone w ust. 2 i 4 zależne od parametrów realizowanej sieci.

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

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,

- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu oraz zmianę parametrów urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3) nakaz zapewnienia dostępu dla właściciela, zarządcy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zaopatrzenie w wodę nastąpi z miejskiej sieci wodociągowej. Właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie.
  3. Odprowadzanie ścieków nastąpi do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych. Ustala się obowiązek podłączenia do sieci kanalizacyjnej po jej realizacji. Ścieki ze szczelnych zbiorników bezodpływowych będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.
  4. Odprowadzenie ścieków wód deszczowych i roztopowych nastąpi do sieci kanalizacji deszczowej lub systemów odwadniających. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków powierzchniowo na teren działki z zachowaniem zakazu zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Zabronione jest również dokonywanie spływu wód opadowych i roztopowych na teren sąsiedniej nieruchomości.
  5. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi w oparciu o istniejący system sieci i urządzeń elektroenergetycznych rozbudowywanych i przebudowywanych w celu poprawy warunków zasilania oraz usuwania ewentualnych kolizji. Nowoprojektowaną sieć niskich i średnich napięć należy realizować kablem doziemnym. W przypadku braku możliwości realizacji sieci kablem doziemnym dopuszcza się jej realizację jako sieć napowietrzną. Dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł alternatywnych z wykluczeniem turbin wiatrowych.
  6. Zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci dystrybucyjnej rozbudowanej bądź zmodernizowanej stosownie do potrzeb i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej. Dopuszcza się stosowanie pojedynczych zbiorników na gaz przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach.
  7. Gospodarka odpadami komunalnymi – ustala się obowiązek segregowanych odpadów i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Konina i przepisami odrębnymi.
  8. Zaopatrzenie w ciepło nastąpi z indywidualnych źródeł ciepła lub poprzez podłączenie do sieci ciepłowniczej. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe lub stałe oraz alternatywne źródła energii.
  9. Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną nastąpi w oparciu o istniejący system sieci i urządzeń telekomunikacyjnych rozbudowywanych i przebudowywanych w celu poprawy warunków zasilania oraz usuwania ewentualnych kolizji.

10. Nakaz zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych na terenie, na którym lokalizowana jest inwestycja według wskaźników:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny,
  - 2) dla zabudowy usługowej – 1miejsce/45 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku,
  - 3) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 1 miejsce/55m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku.
11. W bilansie miejsc parkingowych należy uwzględnić miejsca garażowe.
12. W bilansie miejsc parkingowych należy kierować się zasadą zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych niezbędnych dla prowadzonej działalności.
13. W bilansie miejsc parkingowych dopuszcza się uwzględnienie możliwości parkowania przyulicznego oraz na wydzielonych parkingach, lecz nie więcej niż 25 % wartości bilansu.

**§ 14. Ustalenia dotyczące stawek procentowych:**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0%,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – 10%,
- 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej - 20%,
- 4) tereny zabudowy usługowej – 20%,
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej – 20%,
- 6) pozostałe tereny 0 %.

**Rozdział 3.**

**Ustalenia szczegółowe**

**§ 15. 1. Tereny o symbolu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki,
  - 4) poziom posadowienia parteru budynku do 1,2 m od poziomu terenu,
  - 5) szerokość elewacji frontowej do 22,0m,
  - 6) wysokość zabudowy do 9,5m,
  - 7) wysokość okapu do 7,5 m,
  - 8) ilość kondygnacji nadziemnych:
    - a) do 2 - budynek mieszkalny,
    - b) 1 - budynek gospodarczy, garażowy wolnostojący,



- 9) geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci do 14° lub spadzisty o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
  - 10) pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów: ceglasty, brązowy, szary, grafitowy, czarny,
  - 11) nakaz wykonania tynkowanych elewacji zewnętrznych budynków z dopuszczeniem elewacji ceramicznych oraz umieszczania elementów drewnianych, kamiennych,
4. Zasady podziału na działki budowlane:
- 1) minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki 18,0m,
  - 3) maksymalna szerokość frontu działki 35,0m.
5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych.

**§ 16. 1. Tereny o symbolu 7MN, 8MN, 9 MN, 10MN, 11MN**

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki,
  - 4) poziom posadowienia parteru budynku do 1,2 m od poziomemu terenu,
  - 5) szerokość elewacji frontowej do 20,0m,
  - 6) wysokość zabudowy do 9,5 m,
  - 7) wysokość okapu do 5,5 m,
  - 8) ilość kondygnacji:
    - a) do 2 – budynek mieszkalny,
    - b) 1 – budynek gospodarczy, garażowy wolnostojący,
  - 9) geometria dachu:
    - a) dach spadzisty - budynek mieszkalny,
    - b) dach płaski lub spadzisty - budynek gospodarczy, garażowy,
  - 10) kąt nachylenia głównych połaci dachu:
    - a) od 30° do 45° - dach spadzisty,
    - b) do 14°- dach płaski,
  - 11) pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów: ceglasty, brązowy, szary, grafitowy, czarny,
  - 12) nakaz wykonywania tynkowanych elewacji zewnętrznych budynków z dopuszczeniem elewacji ceramicznych oraz umieszczania elementów drewnianych, kamiennych,
4. Zasady podziału na działki budowlane:
  - 1) minimalna powierzchnia działki 600 m<sup>2</sup>,

- 2) minimalna szerokość frontu działki 18,0m,
  - 3) maksymalna szerokość frontu działki 35,0m.
5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych.

**§ 17. 1. Tereny o symbolu 12MN,13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN**

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki,
  - 4) poziom posadowienia parteru budynku do 1,2 m od poziomu terenu,
  - 5) wysokość zabudowy do 9,5 m,
  - 6) wysokość okapu do 5,5 m,
  - 7) ilość kondygnacji:
    - a) do 2 - budynek mieszkalny,
    - b) 1 - budynek gospodarczy, garażowy wolnostojący,
  - 8) geometria dachu:
    - a) dach spadzisty - budynek mieszkalny,
    - b) dach płaski lub spadzisty - budynek gospodarczy, garażowy,
  - 9) kąt nachylenia głównych połaci dachu:
    - a) od 35° do 45° - dach spadzisty,
    - b) do 14° - dach płaski,
  - 10) pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów: ceglasty, brązowy, szary, grafitowy, czarny,
  - 11) nakaz wykonywania tynkowanych elewacji zewnętrznych budynków z dopuszczeniem elewacji ceramicznych oraz umieszczania elementów drewnianych, kamiennych,
4. Zasady podziału na działki budowlane:
  - 1) minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki 18,0m,
  - 3) maksymalna szerokość frontu działki 35,0m.
5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych.

**§ 18. 1. Tereny o symbolu 1MN,U; 2MN,U; 3MN,U; 4MN,U; 5MN,U; 6MN,U; 7MN,U; 8MN,U; 9MN,U; 10MN,U; 11MN,U; 12MN,U; 13MN,U; 14MN,U; 15MN,U; 16MN,U.**

1. Przeznaczenie terenu
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) zabudowa usługowa nieuciążliwa zajmująca do 45% dopuszczonej planem powierzchni zabudowy działki.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki,
  - 4) poziom posadowienia parteru budynku do 1,2 m od poziomu terenu,
  - 5) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 22,0m,
  - 6) wysokość zabudowy do 9,5 m,
  - 7) wysokość okapu do 7,5 m,
  - 8) ilość kondygnacji nadziemnych:
    - a) do 2 - budynek mieszkalny, usługowy,
    - b) 1 - budynek gospodarczy, garażowy wolnostojący,
  - 9) geometria dachu: dopuszcza się dach płaski o nachyleniu połaci do 14°, dach spadzisty o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
  - 10) pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów: ceglasty, brązowy, szary, grafitowy, czarny,
  - 11) nakaz wykonywania tynkowanych elewacji zewnętrznych budynków z dopuszczeniem elewacji ceramicznych oraz umieszczania elementów drewnianych, kamiennych,
3. Zasady podziału na działki budowlane:
  - 1) minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki 18,0m,
  - 3) maksymalna szerokość frontu działki 35,0m.
4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych.

**§ 19. 1. Tereny o symbolu 1U,MN; 2U,MN; 3U,MN; 4U,MN; 5U,MN; 6U,MN; 7U,MN; 8U,MN; 9U,MN; 10U,MN, 11U, MN; 12U,MN.**

2. Przeznaczenie terenu
  - 1) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
  - 2) zabudowa produkcyjna w gospodarstwach ogrodniczych,
  - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zajmująca do 40% dopuszczonej planem powierzchni zabudowy działki.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni działki,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,
  - 4) poziom posadowienia parteru budynku do 1,2 m od poziomu terenu,
  - 5) wysokość zabudowy do 12,5 m,
  - 6) wysokość okapu do 7,5 m,
  - 7) ilość kondygnacji:

- a) do 2- budynek mieszkalny, usługowy z dachem płaskim,
  - b) do 3 - budynek mieszkalny, usługowy z dachem spadzistym,
  - c) 1 - budynek produkcyjny, gospodarczy, garażowy wolnostojący,
- 8) geometria dachu: dopuszcza się dach płaski o nachyleniu połaci do 14°, dach spadzisty o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
- 9) pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów: ceglasty, brązowy, szary, grafitowy, czarny, nie dotyczy szklarni,
- 10) nakaz wykonywania tynkowanych elewacji zewnętrznych budynków z dopuszczeniem elewacji ceramicznych oraz umieszczania elementów drewnianych, kamiennych,
4. Zasady podziału na działki budowlane:
- 1) minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki 18,0m.
5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi o symbolu 1KD-G, 2KD-G poprzez skrzyżowania dróg, zjazdy indywidualne i publiczne oraz planowane drogi równoległe.

#### **§ 20. 1. Tereny o symbolu 1U**

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>, usługi ciepłownictwa.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni terenu,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni terenu,
  - 4) wysokość zabudowy do 14,0 m, nie dotyczy urządzeń i obiektów technologicznych dla ciepłowni,
  - 5) geometria dachu: dachy dowolne, pokrycie dowolne.
4. Minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>.
5. Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej.

#### **§ 21. Tereny o symbolu 2U**

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie usług zdrowia wraz z obsługą komunikacyjną oraz lądowiskiem dla helikopterów.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 65% powierzchni terenu,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni terenu,
  - 4) wysokość zabudowy do 22,0 m,
  - 5) geometria dachu – dachy dowolne, pokrycie dowolne.

3. Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej oraz przez teren o symbolu 1KS do drogi publicznej ulicy Szpitalnej.

#### **§ 22. Tereny o symbolu 3U, 4U**

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa nieuciążliwa.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni terenu;
  - 3) powierzchnia biologicznie minimum 20% powierzchni terenu;
  - 4) wysokość zabudowy do 14,0 m;
  - 5) geometria dachu – dachy dowolne, pokrycie dowolne.
3. Minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>.
4. Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej.

#### **§ 23. Tereny o symbolu 5U**

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa usługowa nieuciążliwa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>,
  - 2) składy, magazyny,
  - 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zajmującej do 40% dopuszczonej planem powierzchni zabudowy działki.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki,
  - 4) poziom posadowienia parteru budynku nie więcej niż 1,2 m od poziomu terenu,
  - 5) wysokość zabudowy do 12,5 m,
  - 6) wysokość okapu do 7,5m,
  - 7) ilość kondygnacji:
    - a) do 2 - budynek z dachem płaskim,
    - b) do 3 - budynek z dachem spadzistym,
  - 8) geometria dachu: dach płaski o nachyleniu do 14°, dach spadzisty o nachyleniu od 30° do 45°,
  - 9) pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów: ceglasty, brązowy, szary, grafitowy, czarny,
3. Minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.
4. Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej.

#### **§ 24. Tereny o symbolu 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U:**

## 1. Przeznaczenie terenu

- 1) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny,
- 2) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową dla właściciela posesji pod warunkiem wcześniejszej lub równoczesnej lokalizacji zabudowy określonej w pkt 1,2, zajmującą do 35% dopuszczonej planem powierzchni zabudowy działki,
- 4) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie.

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki,
- 3) wysokość zabudowy do 12,5 m, nie dotyczy urządzeń i obiektów technologicznych dla których wysokość zabudowy wynosi do 15,0m, nie dotyczy masztów telefonii komórkowej dla których wysokość zabudowy wynosi do 35,0m,
- 4) ilość kondygnacji:
  - d) do 2 - budynek z dachem płaskim,
  - e) do 3 - budynek z dachem spadzistym,
- 5) geometria dachu: dach płaski o nachyleniu do 14°, dach spadzisty o nachyleniu od 30° do 45°, pokrycie dowolne.

## 3. Minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi o symbolu 1KD-G, 2KD-G poprzez skrzyżowania dróg, zjazdy indywidualne i publiczne oraz planowane drogi równoległe.

## § 25. Teren o symbolu **1ZL**

1. Przeznaczenie terenu: las z zachowaniem istniejącego ujęcia wody.
2. Powierzchnia biologicznie czynna minimum 75% powierzchni terenu.

## § 26. Teren o symbolu **1ZP, 2ZP, 3ZP**

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) park miejski publiczny,
  - 2) dopuszcza się trasy piesze i rowerowe,
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) nakaz zagospodarowania terenu zespołami roślinności wysokiej i niskiej oraz obiektami małej architektury,
  - 2) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 75% powierzchni terenu;
  - 4) wysokość zabudowy do 6,0 m.

## § 27. Tereny o symbolu **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN**

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zieleń publiczna,
  - 2) dopuszcza się trasy piesze i rowerowe,
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz grodzenia terenu,
  - 2) nakaz zagospodarowania terenu zespołami roślinności niskiej i wysokiej, obiektami małej architektury
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni terenu,
  - 4) wysokość zabudowy do 6,0 m.

**§ 28. Tereny o symbolu 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS,**

1. Przeznaczenie terenu: ciek, rowy melioracyjne,
2. Zakaz realizacji zabudowy w odległości 2,0m od górnej krawędzi ciek, rowu melioracyjnego.

**§ 29. Teren o symbolu 1KD-G, 2KD-G**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy głównej,
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) droga 1KD-G jednojezdniowa z dwoma drogami równoległymi celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przyległych,
  - 3) wzdłuż pasa drogowego należy poprowadzić ścieżkę rowerową,
  - 4) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez skrzyżowania dróg, zjazdy indywidualne i publiczne oraz planowane drogi równoległe.
3. Dla ochrony przed hałasem dopuszcza się stosowanie ekranów akustycznych w miejscu oznaczonym na rysunku planu.

**§ 30. Tereny o symbolu 1KD-Z, 2KD-Z**

1. Przeznaczenie terenu : ulica klasy zbiorczej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) obustronne chodniki,
  - 3) ścieżka rowerowa,
  - 4) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

**§ 31. Tereny o symbolu 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-L, 11KD-L, 12KD-L, 13KD-L, 14KD-L**

1. Przeznaczenie terenu : ulica klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) obustronne chodniki,

- 3) ścieżka rowerowa,
- 4) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

**§ 32. Tereny o symbolu 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy dojazdowej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) obustronne chodniki,
- 3) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

**§ 33. Teren o symbolu 1KD-P**

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 34. Teren o symbolu 1KS**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) parking dla samochodów osobowych z dopuszczeniem realizacji parkingu wielopoziomowego,
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni terenu,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu,
- 4) wysokość zabudowy do 14,0m,
- 5) geometria dachu: dach płaski o nachyleniu połaci do 14<sup>0</sup>.

3. Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej.

**§ 35. Teren o symbolu T**

1. Przeznaczenie terenu: telekomunikacja - stacja bazowa telefonii komórkowej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni terenu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;
- 3) wysokość zabudowy do 35,0 m.

**§ 36. Teren o symbolu E**

1. Przeznaczenie terenu: elektroenergetyka - stacja transformatorowa, obiekty i urządzenia służące do przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji energii.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni terenu;



- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;
- 3) wysokość zabudowy do 7,0 m.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 37. Wykonanie uchwały powierza Prezydentowi Miasta Konina.

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

**Przewodniczący**  
**Rady Miasta Konina**

*Wiesław Steinke*