

**UCHWAŁA Nr 481**  
**RADY MIASTA KONINA**  
**z dnia 28 listopada 2012 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic Spółdzielców - Hurtowa**

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.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w związku z Uchwałą Nr 84 Rady Miasta Konina z dnia 30 marca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic Spółdzielców – Hurtowa,  
**Rada Miasta Konina u c h w a l a, c o n a s t ę p u j e:**

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu nie naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina przyjętego Uchwałą Nr 757 Rady Miasta Konina z dnia 27.10.2010 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic Spółdzielców – Hurtowa, zwany dalej planem, którego granice wskazuje rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic Spółdzielców – Hurtowa, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik nr 3.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

#### § 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu;
- 2) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowym, tzw. „symbolem terenu”, który określa przeznaczenie terenu;
- 3) oznaczenia terenów dróg po symbolu terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi;
- 4) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbole terenu złożone z oznaczenia literowego,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - a) tereny dróg poza obszarem planu,
  - b) wymiary podane w metrach.

#### § 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony wzdłuż linii rozgraniczającej tejże drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, przy czym nie dotyczy to linii przesyłowych, sieci uzbrojenia terenu, ogrodzeń, wolnostojących pylonów i masztów oraz dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku takie jak: gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1 m;
- 3) **nośniku informacyjnym** – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia, a w szczególności tablice informacyjne niosące treści związane z usługami publicznymi i obiektami użyteczności publicznej, systemem informacji miejskiej, oznaczeniami i informacjami turystycznymi oraz oznaczeniami obiektów i terenów chronionych lub stref ochronnych;
- 4) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej lub innych systemów mocujących do obiektów stanowiących element nośny i urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym, zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone niniejszym planem miejscowym formy i cele zagospodarowania terenu;

- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie terenu obejmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 9) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno - reklamowy, a nie będącą szyldem;
- 10) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, lub grafikę informacyjno-reklamową określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności, lub jeden z tych elementów, w tym logo, symbol lub znak przedsiębiorcy;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym terenu;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) **zaplaczu działki budowlanej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDZ) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDZ) granicą działki budowlanej.

§ 4.1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej oznaczony symbolem – **UC**;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem – **KDZ**.

2. Ustala się teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDZ jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5.1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego polegające na:

- 1) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów:
  - a) dopuszcza się umieszczenie nośników reklamowych w postaci tablic na budynkach wyłącznie na ścianach lub ich fragmentach bez otworów okiennych i drzwiowych, w tym nośniki reklamowe w formie reklam świetlnych lub podświetlanych, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni danej elewacji;
  - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
    - w formie wolnostojących przestrzenno-architektonicznych elementów promocji i reklamy,
    - w formie obiektów małej architektury,
    - w formie bannerów,
    - w liniach rozgraniczających ulic jako transparenty, flagi reklamowe i plansze reklamowe oraz urządzenia wysyłające lub odbijające światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu

- drogowego, tj. reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED,
- w formie reklam w oknach i na oknach, na drzwiach zewnętrznych i ogrodzeniach,
  - jako reklam remontowych.
- c) warunki umieszczania tablic informacyjnych: dla elementów informacji miejskiej dotyczącej w szczególności nazw ulic, znaków informacyjnych, tablic ogłoszeniowych dopuszcza się umieszczenie na budynkach w poziomie parteru, na ogrodzeniach lub w formie wolnostojących znaków,
- d) w zakresie lokalizacji szyldów:
- dopuszcza się szyldy w formie tablic, szyldów świetlnych i podświetlanych za wyjątkiem szyldów świetlnych lub podświetlanych wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu drogowego tj. reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED,
  - dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków od strony drogi publicznej,
  - dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie odnoszących się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości,
  - dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem UC dopuszcza wkomponowane w bryłę budynku obiekty przestrzenne o wysokości do 4 m powyżej wysokości budynku, lub wolnostojące pylony oraz maszty o wysokości do 18 m od poziomu terenu zawierające znak, logo, symbol, lub nazwę przedsiębiorcy prowadzącego działalność na działce budowlanej, z ograniczeniem do jednego obiektu na działce budowlanej,
- 2) określeniu następujących zasad w zakresie realizacji ogrodzeń od terenów o funkcjach publicznych:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń na terenie oznaczonym symbolem UC od strony dróg publicznych,
  - b) wysokość ogrodzenia maksymalnie 180 cm mierząc od poziomu utwardzonego wjazdu na działkę budowlaną do najwyższego punktu ogrodzenia,
  - c) maksymalna wysokość podmurówki betonowej nie może przekraczać 30 cm od poziomu gruntu rodzimego,
  - d) wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony drogi publicznej: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, z płaskowników metalowych,
  - e) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz prefabrykowanych przęseł lamelowych.
2. Na terenie oznaczonym symbolem UC dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, i innych tożsamyh urządzeń wyłącznie w formie wolnostojących masztów lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej w wysokości do 30 m lub w formie zamaskowanej pod postacią detalu architektonicznego lub wkomponowanych w przestrzenne logo, symbol, znak, nazwę przedsiębiorcy, o których mowa w § 5, ust. 1, pkt 1, lit. d niniejszej uchwały.
3. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 15 m<sup>2</sup>,
  - c) dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 10<sup>o</sup>,

- d) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu.
4. W obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie ochrony środowiska:

- a) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 – Pradolina Warszawa – Berlin, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 151 – Zbiornik – Turek – Konin – Koło w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
- zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - zakaz wprowadzania ścieków bytowych do gruntu, a w szczególności do warstw wodonosnych,
  - zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
- b) dla terenów położonych w zasięgu oddziaływania uciążliwości ruchu drogowego związanego z drogą klasy zbiorczej oraz uciążliwości ruchu kolejowego obowiązuje nakaz zabezpieczenia pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, przed hałasem i drganiami do parametrów izolacyjności akustycznej zgodnych z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez:
- realizację zieleni izolacyjnej o rozbudowanej strukturze pionowej,
  - stosowanie materiałów budowlanych zapewniających właściwą izolacyjność przegród zewnętrznych,
  - racjonalne usytuowanie budynku;
- c) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach dostępnych dla ludności,
  - zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne o wartościach ponadnormatywnych w miejscach dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- e) ustala się, iż masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszane w związku z realizacją przedsięwzięć powinny być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, jak również służyć do utwardzenia powierzchni, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z zachowaniem rzeźby terenu, a w sytuacji braku możliwości takiego ich wykorzystania należy traktować je jako odpad i zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) zachowanie istniejących drzew nie kolidujących z zagospodarowaniem terenu z dopuszczeniem ich wymiany i uzupełnieniem drzewostanu w ramach zagospodarowania terenu zielenią urządzoną.

**§ 7.** Na terenie objętym planem nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8.1.** Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ stanowi tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) oświetlenie ciągu komunikacyjnego na terenie publicznym;
- 3) nakaz dostosowania terenu o funkcji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
  - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na przejściach dla pieszych na całej jego szerokości, ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
  - b) przed przejściem dla pieszych wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku,
  - c) wyposażenie przejść dla pieszych z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
  - d) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych;
- 4) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 9.** Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych i sposobu ich realizacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 10.** Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 11.1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem KDZ jest ciągiem komunikacyjnym o znaczeniu lokalnym oraz zapewnia obsługę komunikacyjną terenu objętego planem;
- 2) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów, w tym dla osób niepełnosprawnych, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, w tym minimum 5 miejsc dla osób niepełnosprawnych,
  - b) minimum 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
  - c) dla obiektów usług gastronomicznych minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w tym minimum jedno dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

- d) dla pozostałych obiektów usługowych oraz lokali usługowych stanowiących funkcję uzupełniającą minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym minimum 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych.
  - e) dla magazynów na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej 10 miejsc parkingowych;
- 3) potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej.

§ 12.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) zachowuje się istniejące elementy sieci wodociągowej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linie rozgraniczające dróg za zgodą zarządcy, zgodnie z przepisami odrębnymi lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenu,
  - c) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi klasy zbiorczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
  - b) zachowuje się istniejące elementy sieci kanalizacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linie rozgraniczające dróg za zgodą zarządcy, zgodnie z przepisami odrębnymi lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
  - c) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - d) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogę publiczną klasy zbiorczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - e) dla pozostałych terenów w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości,
  - f) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - g) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - i) w celu retencjonowania wód opadowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w granicach działek budowlanych;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
  - a) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się lokalizację projektowanych stacji gazowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy na każdym terenie pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania terenem oraz braku kolizji z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z ze źródeł zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, z odnawialnych źródeł energii lub z sieci ciepłowniczej,

- b) dla obiektów budowlanych, dla których przewidywana szczytowa moc cieplna instalacji i urządzeń do ogrzewania tych obiektów wyniesie nie mniej niż 50 kW ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, przy czym w przypadku braku możliwości przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej lub wykazania w audycie efektywności energetycznej wyższej efektywności energetycznej zaopatrzenia w ciepło z innego niż sieć ciepłownicza, indywidualnego źródła energii dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, lub z odnawialnych źródeł energii,
  - c) nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przetworzonych;
  - d) realizacja nowych sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne;
  - e) realizacja sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
  - b) zachowuje się istniejące elementy sieci infrastruktury elektroenergetycznej z możliwością ich remontów oraz przebudowy w linie rozgraniczające dróg za zgodą zarządcy, zgodnie z przepisami odrębnymi lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
  - c) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się lokalizację projektowanych kubaturowych stacji transformatorowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy na każdym terenie pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania terenem oraz braku kolizji z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie,
  - e) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno nastąpić staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
  - f) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- a) zachowuje się istniejące elementy sieci telekomunikacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linie rozgraniczające dróg za zgodą zarządcy, zgodnie z przepisami odrębnymi lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
  - b) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych obiektów liniowych kablowej sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej wyłącznie jako podziemne,
  - c) realizacja kablowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) dla bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację stacji bazowych na warunkach określonych w § 5 ust. 2 niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż teren drogi, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) zasadę wywozu sposobem zorganizowanym odpadów stałych z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci;
  - 2) wywóz odpadów przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przez przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie odbierania odpadów komunalnych;
  - 3) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;



- 4) nakaz stworzenia, dla każdej działki budowlanej warunków do segregacji odpadów;
- 5) zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z uchwałą o utrzymaniu czystości i porządku w mieście Konin oraz odrębnymi przepisami o odpadach.

**§ 13.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że każda działka budowlana musi posiadać możliwość:
  - a) dostępu do drogi publicznej;
  - b) realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych;
  - c) wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów;
  - d) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
- 2) zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów, z zastrzeżeniem § 13 pkt. 4 i 5;
- 3) dopuszcza się dokonywanie scaleń i łączenia działek budowlanych;
- 4) dopuszcza się dokonanie podziału, w celu wydzielenia działki gruntu nie spełniającej wymagań dla działki budowlanej, przeznaczonej na powiększenie działki sąsiedniej, w celu poprawy warunków jej zagospodarowania lub umożliwienia jej zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu, przy czym działka, z której następuje wydzielenie nie może stracić przymiotu działki budowlanej, a jej zagospodarowanie po oddzieleniu części działki musi być zgodne z ustaleniami szczegółowymi w zakresie wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) dopuszcza się dokonanie podziału w celu wydzielenia działki gruntu nie spełniającej wymagań dla działki budowlanej pod obiekty infrastruktury technicznej, lub pod drogi publiczne;
- 6) ustala się, że określone w § 13 pkt 1 warunki mają zastosowanie w przypadku procedury scalania nieruchomości;
- 7) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem UC – 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDZ – 0%.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC:

- 1) przeznaczenie terenu
  - a) podstawowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz zabudowa usługowa nieuciążliwa,
  - b) uzupełniająca – zabudowa magazynowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa usługowa i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w formie wolnostojącej,
  - b) zabudowa magazynowa wyłącznie na zapleczu działki budowlanej, w formie wolnostojącej,
  - c) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie kubaturowym,
  - d) pomieszczenia biurowo-administracyjne, socjalne, gospodarcze, garażowe należy lokalizować w ramach budynku usługowego lub usługowo-handlowego, w tym obiekcie handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszcza się realizację parkingu podziemnego oraz nadziemnego wbudowanego w bryłę budynku usługowego lub usługowo-handlowego, w tym obiekcie handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

- f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
  - j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji zabudowy usługowej oraz usługowo-handlowej – 3 kondygnacje nadziemne,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji zabudowy magazynowej - 1 kondygnacja nadziemna,
  - m) maksymalna wysokość zabudowy usługowej oraz usługowo-handlowej – 15 m,
  - n) maksymalna wysokość zabudowy magazynowej – 8 m,
  - o) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 20°,
  - p) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych i falistych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, ceramiczne, szklane, panele z blachy płaskiej w naturalnym kolorze metalu lub w kolorach zgodnych z kolorystyką ścian,
  - q) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania na funkcję zgodną z ustaleniami planu,
  - r) remonty, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu stosowanie do zakresu i przedmiotu robót budowlanych;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 pkt 4;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną dla potrzeb noworealizowanych obiektów z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ po jej przebudowie uwzględniającej zwiększoną intensywność ruchu związaną z planowaną funkcją na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz z projektowanej drogi wzdłuż północnej granicy planu zlokalizowanej poza obszarem planu; przy czym ustala się obsługę komunikacyjną związaną z obsługą towarów z drogi publicznej klasy dojazdowej położonej poza granicami planu na działce nr ewid. 384/1,
  - b) liczba miejsc postojowych i sposób ich realizacji – na warunkach określonych w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie i na potrzeby prowadzenia robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 16. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDZ**:**

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: latarnie, tablice informacji miejskiej, ławki,
  - c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg;

- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej poszczególnych terenów;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

### **Rozdział 3** **Postanowienia końcowe**

§ 17.1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie.

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

*Wiesław Steinke*