

UCHWAŁA Nr 517

RADY MIASTA KONINA

z dnia 30 stycznia 2013 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – rejon ul. Kleczewskiej

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 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Rady Miasta Konina Nr 82 z dnia 30 marca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – rejon ul. Kleczewskiej - **Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:**

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 27.10.2010r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – rejon ul. Kleczewskiej, zwany dalej planem, którego granice wskazuje rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – rejon ul. Kleczewskiej, 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) elektroenergetyczna linia średniego napięcia,
 - b) strefa techniczna od elektroenergetycznej linii średniego napięcia,
 - c) wymiary podane w metrach.

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

- 1) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się ponad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) **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;
- 3) **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;
- 4) **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;

- 5) **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;
- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym, zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone niniejszym planem miejscowym formy i cele zagospodarowania 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) **zapleczu działki budowlanej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) 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 m², stacji paliw oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem – **UC**;
 - 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem – **U**;
 - 3) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem – **KDGP**.
2. Ustala się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDGP jako teren przeznaczone 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 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 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 m² 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 20 m od poziomu terenu zawierające znak, logo, symbol, lub nazwę przedsiębiorcy prowadzącego działalność na działce budowlanej, z ograniczeniem do jednego obiektu na działce budowlanej,
 - dla obiektów usługowych lokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem U dopuszcza wkomponowane w bryłę budynku obiekty przestrzenne o wysokości do 4 m powyżej wysokości budynku, lub wolnostojące pylony oraz maszty o wysokości do 20 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:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolami U, 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) bezwzględny zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz prefabrykowanych przesł lamelowych;
- 3) w zakresie kształtowania powtarzalnych obiektów małej architektury umieszczanych w przestrzeni publicznej ustala się, że elementy te muszą być ukształtowane

- jednorodnie stylistycznie dla całego obszaru planu z zastosowaniem jednakowej kolorystyki i materiałów z jakich zostaną wykonane.
2. Na terenach oznaczonym symbolami UC i U 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 40 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 m²,
 - c) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 10^o,
 - 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) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - drogi publicznej i związanymi z nią urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - parkingów samochodowych,
 - obiektów i urządzeń na terenie oznaczonym symbolem UC dopuszczonych niniejszym planem,
 - stacji paliw,
 - b) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych w obszarze planu, poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 13 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych do gruntu, a w szczególności do warstw wodonośnych,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
 - c) dla terenów położonych w zasięgu oddziaływania uciążliwości ruchu drogowego związanego z drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczoną symbolem KDGP 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 oraz rozmieszczenie pomieszczeń mieszkalnych,
 - d) 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,
 - zakaz realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia; w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej strefy eksploatacyjne przestają obowiązywać,
- e) 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,
- f) 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 rzędnej terenu, a w sytuacji braku możliwości takiego ich wykorzystania należy traktować je jako odpad i zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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 KDGP stanowi tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
 - 2) ustala się oświetlenie ciągu komunikacyjnego na terenie publicznym;
2. nakaz dostosowania terenu o funkcji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
- 1) 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;
 - 2) przed przejściem dla pieszych wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;
 - 3) wyposażenie przejść dla pieszych z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
 - 4) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.
3. 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. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczona symbolem KDGP (tj.: droga krajowa nr 25 relacji Strzelno - Konin - Kalisz - Ostrów Wielkopolski – Oleśnica) jest ciągiem komunikacyjnym o znaczeniu ponadlokalnym 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 m² minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży, w tym minimum 5 dla pojazdów 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 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym minimum 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- 3) potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej.

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

- 1) ustala się strefę techniczną od napowietrznej elektroenergetycznej linii średniego napięcia 15 kV w odległości 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- 2) dla terenów położonych w strefie określonej w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej;
- 3) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej strefy techniczne wymienione w pkt 1 i 2 przestają obowiązywać.

§ 13. 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) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem 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) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków,

- d) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - e) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - f) w przypadku braku możliwości podłączenia działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - g) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe będą podczyszczane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych 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 głównej ruchu przyspieszonego 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 indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii, lub z sieci ciepłowniczej,
 - b) nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych,
 - c) realizacja nowych sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - d) realizacja sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego 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 głównej ruchu przyspieszonego 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) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej, z która koliduje planowane zagospodarowanie terenu,
 - f) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno nastąpić staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - g) 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 telekomunikacyjne 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 głównej ruchu przyspieszonego 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 przepisami odrębnymi.

§ 14. 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) ustala się, że podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojść;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się dokonanie podziału w celu wydzielenia działki gruntu nie spełniającej wymagań dla działki budowlanej pod obiekty infrastruktury technicznej, lub pod drogi publiczne;
- 5) w przypadku podziału na działki budowlane ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 6) ustala się, że określone w pkt 5 warunki podziału na działki budowlane mają również zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 7) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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 U – 30%;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem KDGP – 0%.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², stacja paliw oraz zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa usługowa, stacja paliw i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w formie obiektów wolnostojących;
 - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie kubaturowym,
 - c) pomieszczenia biurowo-administracyjne, socjalne, gospodarcze, magazynowe, garażowe należy lokalizować w ramach budynku usługowego lub usługowo-handlowego, w tym obiekcie handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - d) funkcje usługowe wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - 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 m²,
 - 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 – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3 kondygnacje nadziemne,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, z zastrzeżeniem zawartym w § 5,
 - m) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 10°,
 - n) 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;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,

- c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 100°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KDGP oraz z ulicy Kleczewskiej (drogi położonej poza granicami planu) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) liczba miejsc postojowych i sposób ich realizacji – na warunkach określonych w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 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.

§ 17. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe wolnostojące,
 - b) pomieszczenia biurowo-administracyjne, socjalne, gospodarcze, garażowe należy lokalizować w ramach budynków usługowych,
 - c) funkcje usługowe wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - d) dopuszcza się realizację parkingu nadziemnego wbudowanego w bryłę budynku usługowego oraz parkingu podziemnego,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
 - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje nadziemne,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z zastrzeżeniem zawartym w § 5,
 - l) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 10°,
 - m) 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;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 60o do 110o;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KDGP na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

- b) liczba miejsc postojowych i sposób ich realizacji – na warunkach określonych w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 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.

§ 18. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDGP**:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 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,
 - c) ustala się, że wszystkie elementy małej architektury jak tablice informacyjne muszą być jednorodne stylistycznie w obszarze planu,
 - d) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczającej drogi;
- 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 § 13;
- 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

- § 19.** 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