# UCHWAŁA Nr 577

# RADY MIASTA KONINA

# z dnia 29 maja 2013 roku

## w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców

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 2013r., poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Rady Miasta Konina Nr 221 z dnia 26 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców, **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 27.10.2010 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców zwany dalej planem, którego granice wskazuje rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców 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 literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu", w którym litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca po niej cyfra oznacza numer kolejnego terenu;
3) oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu drogi zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi;
4) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo- cyfrowego,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   e) kierunek ekspozycji elewacji frontowej obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
5) oznaczeniem graficznym na rysunku planu mające charakter informacyjny:
   a) tereny dróg publicznych poza obszarem planu,
   b) wymiary podane w metrach.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
1) **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;
2) **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;
3) **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;
4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym, zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone niniejszym planem miejscowym formy i cele zagospodarowania terenu;
7) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno - reklamowy, a nie będącą szyldem;
8) **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;
9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
10) **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.

**§ 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 $m^2$ oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem – **UC**;
2) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem – **E**;
3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem – **KDZ**;
4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – **KDD**.

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ-1, KDD-1 i KDD-2 jako tereny 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.

3. Ustala się teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem E jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z 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,
   b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
      – w formie wolnostojących przestrzenno-architektonicznych elementów promocji i reklamy,
      – w formie obiektów małej architektury,
      – w formie bannerów,
      – w formie reklam w oknach i na oknach, na drzwiach i ogrodzeniach,
      – 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,
- 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,
- 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 $m^2$ lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem UC-1 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:
- zabrania się grodzenia terenów za wyjątkiem ogrodzeń wynikających ze względów bezpieczeństwa.

2. Dla urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamych urządzeń ustala się realizację wyłącznie w formie zamaskowanej pod postacią detalu architektonicznego lub w przestrzenne logo, symbol, znak, nazwę przedsiębiorcy, o których mowa w § 5 ust. 1 lit. d niniejszej uchwały.

3. W obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

4. 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 $m^2$,
c) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do $10^0$,
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.

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

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
a) 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 wodonośnych,
   - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,

b) cały obszar objęty planem znajduje się na terenie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody dla miasta Konin – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
c) 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) 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) 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 w stosunku do terenów sąsiednich, a w sytuacji braku możliwości takiego ich wykorzystania należy traktować je jako odpad i zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie ochrony przyrody zachowanie istniejących drzew nie kolidujących z zagospodarowaniem terenu.

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

**§ 8.** Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDD stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
2) oświetlenie ciągów komunikacyjnych na terenach publicznych;
3) nakaz dostosowania terenów 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 określenie:

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;
9) kolorystyki i typów elewacji 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 zbiorczej oznaczona symbolem KDZ-1 jest poszerzeniem istniejącego ciągu komunikacyjnego o znaczeniu lokalnym oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
2) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem KDD-1 jest poszerzeniem istniejącego ciągu komunikacyjnego o znaczeniu lokalnym oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
3) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem KDD-2 (ul. Ogrodowa) jest poszerzeniem istniejącego ciągu komunikacyjnego o znaczeniu lokalnym oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
4) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w liczbie ustalonej wg następujących wskaźników, dla poszczególnych funkcji:
   a) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ minimum 3 miejsca postojowe na 100$m^2$ powierzchni sprzedaży,
   b) minimum 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
   c) dla obiektów usług gastronomicznych minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych,
   d) dla pozostałych obiektów usługowych oraz lokali usługowych stanowiących funkcję uzupełniającą minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 $m^2$ powierzchni użytkowej lokali usługowych;
5) 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 dróg klas dojazdowych 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) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klas dojazdowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
   d) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej,
   e) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
   f) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
   g) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
   h) 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) zachowuje się istniejące elementy sieci gazowej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linie rozgraniczające drogę za zgodą zarządcy, zgodnie z przepisami odrębnymi lub wzdłuż linii rozgraniczających drogę pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenu,
   b) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, klasy dojazdowej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
   c) zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów w uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) dla noworealizowanych gazociągów i przyłączy gazowych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) zagospodarowanie terenu w granicach stref kontrolowanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) w szczególności nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych,
   d) realizacja nowych sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne,
   e) realizacja sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej 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 dróg publicznych klasy dojazdowej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
d) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno nastąpić staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
e) 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 prawa do dysponowania terenem.

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 miejską 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.

**§ 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) ustala się, że podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg, dojść i dojazdów;
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 lub pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi publiczne;

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) w przypadku podziału na działki budowlane ustala się:
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 18000 $m^2$,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 70 m,
   c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od $70^o$ do $110^o$;
7) ustala się, że określone w pkt 6 warunki podziału na działki budowlane mają również zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości;
8) 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-1 – 30%;
2) dla pozostałych terenów – 0%.

## Rozdział 2
## Ustalenia szczegółowe

**§ 15.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UC-1**:
1) przeznaczenie terenu – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$, zabudowa usługowa;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) obiekt handlowy wraz z częścią usługową w formie wolnostojącej,
   b) dopuszcza się jeden obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ lub jeden obiekt handlowo - usługowy,
   c) funkcje usługowe wyłącznie, jako usługi nieuciążliwe,
   d) dopuszcza się realizację parkingu podziemnego,
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
   g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
   h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
   i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,1,
   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 nie przekraczającym $10^o$,
   m) ściana frontowa obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ od strony ul. Spółdzielców,
   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,
- ustala się dla ścian frontowych obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ minimum 50 % przeszklenia powierzchni ściany w poziomie parteru,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, ceramiczne, szklane, panele z blachy płaskiej w naturalnych kolorach metalu lub w kolorach zgodnych z kolorystyką ścian;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
   a) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącym zjazdem z drogi publicznej klasy zbiorczej (ul. Spółdzielców) oznaczonej symbolem KDZ-1 oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD -1 na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się przebudowę zjazdu z drogi publicznej klasy zbiorczej (ul. Spółdzielców) oznaczonej symbolem KDZ-1 na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
   c) liczba miejsc postojowych i sposób ich realizacji – na warunkach określonych w § 11;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;
5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
   a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
   b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowanie w trakcie i na potrzeby prowadzenia robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 16.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **E-1**:
1) przeznaczenie terenu – infrastruktura elektroenergetyczna;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabrania się wprowadzania wszelkich budowli, budynków, urządzeń oraz innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu,
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna- 5%,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
   e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
   f) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m,
   g) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym $10^o$,
   h) elewacje zewnętrzne:
      – ustala się kolorystykę 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 walorze i nasyceniu,
   i) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy zgodnie z ustaleniami planu,
   j) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 17.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ-1**:
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 realizację ścieżki rowerowej,
c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: latarnie, tablice informacji miejskiej, ławki,
d) ustala się, że wszystkie elementy małej architektury jak ławki, pojemniki na odpadki, tablice informacyjne muszą być jednorodne stylistycznie z innymi tego typu obiektami występującymi w obszarze planu na terenach o funkcji publicznej,
e) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;

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

**§ 18.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2**:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
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, pojemniki na odpadki,
c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg;
3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej poszczególnych terenów;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;
5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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 Miasta Konina.

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

***Wiesław Steinke***