

**UCHWAŁA Nr 890**  
**RADY MIASTA KONINA**  
**z dnia 29 października 2014 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Konina – rejon ul. Przemysłowej – Gajowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze 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 ze zm.) w związku z Uchwałą Rady Miasta Konina nr 83 z dnia 30 marca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – rejon ul. Przemysłowej – Gajowej, 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, zmienionego uchwałą nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29.05.2013 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – rejon ul. Przemysłowej – Gajowej, zwany dalej planem, którego granice wskazuje rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – rejon ul. Przemysłowej – Gajowej 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,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- c) symbole terenu złożone z oznaczenia literowego,
  - d) obowiązujące linie zabudowy,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- a) drogi poza obszarem planu,
  - b) jednotorowa linia kolejowa,
  - c) wymiary 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 lub ciągu pieszo – jezdnego, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub ciągu pieszo – jezdnego;
- 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 oraz dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynku takie jak: gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1 m;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio przy której należy lokalizować jedną ze ścian budynku w ramach podstawowej lub uzupełniającej funkcji na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy oraz oddalenie (cofnięcie) fragmentów frontowej ściany budynku od linii, pod warunkiem, że nie przekroczą one łącznie 50% długości elewacji oraz nakaz ten nie dotyczy lokalizowania linii przesyłowych, sieci uzbrojenia terenu, ogrodzeń oraz kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej;

- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym, zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone niniejszym planem miejscowym formy i cele zagospodarowania terenu;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie terenu obejmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 11) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno-reklamowy, a nie będącą szyldem;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem – **MN/U**;
- 2) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolem – **UC**;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem – **U**;
- 4) tereny infrastruktury ciepłowniczej oznaczone symbolem – **C**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – **KDD**.

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDD 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.

3. Ustala się tereny infrastruktury ciepłowniczej oznaczone symbolem C jako tereny przeznaczone 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) dla stacji paliw dopuszcza się wolnostojący nośnik reklamowy o wysokości do 7 m, przy czym nie więcej niż jeden na jedną stację paliw, za wyjątkiem reklam 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,
  - c) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
    - w formie wolnostojących przestrzenno – architektonicznych elementów promocji i reklamy, za wyjątkiem dopuszczenia zawartego w § 5 ust. 1 pkt 1 lit. b,

- w formie obiektów małej architektury,
  - w formie bannerów,
  - w liniach rozgraniczających ulic jako transparenty, flagi reklamowe i plansze reklamowe oraz inne 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,
- d) 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,
- e) 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. emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED,
  - dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, lub ogrodzeniach nieruchomości, na których prowadzona jest działalność,
  - 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 terenach oznaczonych 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;
- 2) określeniu następujących zasad w zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych:
- a) wysokość ogrodzenia maksymalnie 180 cm mierząc od poziomu utwardzonego wjazdu na działkę budowlaną do najwyższego punktu ogrodzenia,
  - b) maksymalna wysokość podmurówki betonowej nie może przekraczać 30 cm od poziomu gruntu rodzimego,

- c) wypełnienia ogrodzeń od strony dróg publicznych ażurowe,
  - d) bezwzględny zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz prefabrykowanych pręseł 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. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń w następującej formie:

a) na terenie oznaczonym symbolem MN/U jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na terenie oznaczonym symbolem U wyłącznie w formie zamaskowanej pod postacią detalu architektonicznego,

c) na terenach oznaczonych symbolem UC na zapleczu działki budowlanej lub w formie zamaskowanej pod postacią detalu architektonicznego lub wkomponowane w przestrzenne logo, symbol, znak, nazwę przedsiębiorcy, o których mowa w § 5 ust. 1 lit. e 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 współzycia 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 połaci 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.

5. W obszarze planu wszystkie obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej wymagają zgłoszenia do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W obszarze planu wszystkie obiekty budowlane o wysokości 100 m i więcej, powyżej poziomu otaczającego terenu lub wody, wymagają zgłoszenia do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 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:
  - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - parkingów samochodowych,
  - obiektów i urządzeń na terenach oznaczonych symbolem UC dopuszczonych niniejszym planem,
- b) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 151 – Zbiornik – Turek – Konin – Koło w granicach którego 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,
- c) obowiązek ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem MN/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
- d) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
  - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz w miejscach dostępnych dla ludności,



- zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne o wartościach ponadnormatywnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz w miejscach dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 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 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 oznaczone symbolem KDD stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) oświetlenie ciągów komunikacyjnych na terenach publicznych;
- 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 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) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD są ciągami komunikacyjnym o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają 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 istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na działkę budowlaną,
  - b) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) minimum 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
  - d) dla stacji paliw minimum 5 miejsc postojowych na jeden obiekt,
  - e) dla obiektów hotelowych minimum 1 miejsce postojowe na jeden pokój,
  - f) 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;
- 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 linii rozgraniczające dróg za zgodą zarządcy drogi, 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 publicznych klasy dojazdowej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) dla obszaru objętego planem należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę do celów zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z 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 linii rozgraniczające drogę za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub wzdłuż linii rozgraniczających drogę pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
  - c) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - e) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
  - f) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - g) w przypadku braku możliwości podłączenia działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód lub ziemi, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - h) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe będą podczyszczane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) 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) zachowuje się istniejące elementy sieci gazowej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające drogę za zgodą zarządcy drogi, 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) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny,
  - d) 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,
  - e) dla nowo realizowanych sieci gazowych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) wzdłuż istniejącego gazociągu średniego ciśnienia PE Dz 180 zrealizowanego przed 12 grudnia 2001 r. obowiązują odległości podstawowe od obiektów terenowych dla gazociągów układanych w ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło 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) 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 linii rozgraniczające drogę za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub wzdłuż linii rozgraniczających drogę pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,

- c) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
  - d) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którą koliduje planowane zagospodarowanie terenu;
  - e) 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,
  - 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 telekomunikacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linie rozgraniczające drogę za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub wzdłuż linii rozgraniczających drogę 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 dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) 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 tereny dróg, pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania terenem.

3. Realizacja obiektów infrastruktury technicznej podlega uzgodnieniu z właściwym Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) wywóz sposobem zorganizowanym odpadów z obszaru objętego planem do regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych lub zbieranie i przetwarzanie przez podmioty posiadające stosowne pozwolenia;

- 2) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 3) zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału w celu wydzielenia działki gruntu nie spełniającej wymagań dla działki budowlanej pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) 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;
- 3) ustala się, że określone w pkt 2 warunki podziału na działki budowlane mają również zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 4) 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 terenów oznaczonych symbolami: MN/U, U, UC – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno – usługowe w formie wolnostojącej,

- b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego,
- c) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) obowiązująca linie 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 – 0,1,
- i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
- j) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku mieszkalnego, usługowego i mieszkalno – usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,
- k) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
- l) maksymalna wysokość zabudowy:
  - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego i usługowego – 10 m,
  - maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – 6 m,
  - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6 m z zastrzeżeniem zawartym w § 5,
- m) dachy:
  - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - dla zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°,
  - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym lub grafitowym lub czarnym matowym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- 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, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
  - 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, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne,
- o) dla istniejącej zabudowy położonej poza obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się nadbudowy budynków w obrysie istniejących ścian;
- p) w istniejących zespołach zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy, liczby kondygnacji i wysokości zabudowy;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 17 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 80° do 110°,
  - d) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej ul. Gajowej położonej poza granicami planu,
  - b) liczba miejsc postojowych i sposób ich realizacji – na warunkach określonych w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

**UC-1:**

- 1) przeznaczenie terenu:



- a) podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zabudowa usługowa (w tym usługi hotelarskie, gastronomiczne),
  - b) uzupełniające: zabudowa magazynowa, biurowa, administracyjna, stacja paliw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa usługowa i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zabudowa magazynowa, administracyjna, biurowa, stacja paliw w formie wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie kubaturowym,
  - c) pomieszczenia garażowe, gospodarcze, socjalne należy lokalizować w ramach budynków funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
  - d) budynki magazynowe wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się realizację parkingu podziemnego oraz parkingu naziemnego połączonego z obiektem o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,17,
  - j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5 ,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> , budynków usługowych, biurowych, administracyjnych – 3 kondygnacje nadziemne,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy magazynowej, obiektów stacji paliw – 1 kondygnacja nadziemna,
  - m) maksymalna wysokość zabudowy:
    - maksymalna wysokość obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> , budynków usługowych, administracyjnych, biurowych – 15 m,
    - maksymalna wysokość obiektów stacji paliw – 7 m,
    - maksymalna wysokość zabudowy magazynowej – 10 m,
    - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6 m z zastrzeżeniem zawartym w § 5,
  - n) dachy:
    - budynki usługowe, biurowe, administracyjne – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 10°,

- budynki handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, budynki magazynowe, obiekty stacji paliw – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 10°,
  - pokrycie dachów spadzistych: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym lub grafitowym lub czarnym matowym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- o) 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 30% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu, przy czym ograniczenie to nie dotyczy obiektów stacji paliw,
  - 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 i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 100 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 150°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1 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 § 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.

**§ 17.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UC-2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zabudowa usługowa (w tym usługi hotelarskie, gastronomiczne),
  - b) uzupełniające: zabudowa magazynowa, biurowa, administracyjna, stacja paliw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa usługowa i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zabudowa magazynowa, administracyjna, biurowa, stacja paliw w formie wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie kubaturowym,
  - c) pomieszczenia garażowe, gospodarcze, socjalne należy lokalizować w ramach budynków funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
  - d) budynki magazynowe wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się realizację parkingu podziemnego oraz parkingu naziemnego połączonego z obiektem o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,17,
  - j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, budynków usługowych, biurowych, administracyjnych – 3 kondygnacje nadziemne,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy magazynowej i obiektów stacji paliw – 1 kondygnacja nadziemna,
  - m) maksymalna wysokość zabudowy:
    - maksymalna wysokość obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, budynków usługowych, administracyjnych, biurowych – 15 m,
    - maksymalna wysokość obiektów stacji paliw – 7 m,
    - maksymalna wysokość zabudowy magazynowej – 10 m,
    - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6 m z zastrzeżeniem zawartym w § 5,

n) dachy:

- budynki usługowe, biurowe, administracyjne – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 10°,
- budynki handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, budynki magazynowe, obiekty stacji paliw – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 10°,
- pokrycie dachów spadzistych: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym lub grafitowym lub czarnym matowym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

o) 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 30% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu, przy czym ograniczenie to nie dotyczy obiektów stacji paliw,
- 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,

p) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany jej sposobu użytkowania na funkcję zgodną z ustaleniami planu,

q) remonty, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu stosownie do zakresu i przedmiotu robót budowlanych;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 35 000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 80 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 110°;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1 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 § 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.

**§ 18.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-1**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa usługowa wolnostojąca,
  - b) funkcje usługowe wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
  - c) pomieszczenia biurowo – administracyjne, socjalne należy lokalizować w ramach budynku usługowego,
  - d) budynki gospodarcze i garażowe na zapleczu działki budowlanej lub w dobudowie do budynków usługowych,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,16,
  - j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje nadziemne,
  - l) maksymalna wysokość zabudowy:
    - maksymalna wysokość budynków – 12 m,
    - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem – 6 m, z zastrzeżeniem zawartym w § 5,
  - m) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 10°,

- pokrycie dachów spadzistych: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym lub grafitowym lub czarnym matowym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- 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 30% 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 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,
- o) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany jej sposobu użytkowania na funkcję zgodną z ustaleniami planu,
- p) remonty, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu stosownie do zakresu i przedmiotu robót budowlanych;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 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 90°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-2 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 § 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.

**§ 19.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **C**:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura ciepłownicza;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się inne obiekty liniowe infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się wykonie przejść i przejazdów niezbędnych dla obsługi komunikacyjnej przyległych terenów,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%,
  - d) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej teren,
  - e) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12,
  - f) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

**§ 20.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1 i 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: tablice informacji miejskiej, pojemniki na odpadki,
  - c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) przecięcie drogi oznaczonej symbolem KDD-1 z torami kolejowymi w formie bezkolizyjnego przejazdu dwupoziomowego;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej poszczególnych terenów;
- 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 wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

### **Rozdział 3**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 21.1.** 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*