

UCHWAŁA Nr 891
RADY MIASTA KONINA
z dnia 29 października 2014 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Konina – rejon ul. Dworcowej - Kolejowej

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 150 z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – rejon ul. Dworcowej – Kolejowej oraz uchwałą Rady Miasta Konina nr 393 z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – rejon ul. Dworcowej – Kolejowej etap 2 - **Rada Miasta Konin uchwała, 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, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – rejon ul. Dworcowej – Kolejowej, zwany dalej planem, którego granice wskazuje rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – rejon ul. Dworcowej – Kolejowej, 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,
- 5) wymiary podane w metrach stanowią oznaczenie informacyjne.

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

- 8) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno-reklamowy, a nie będącą szyldem;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **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 m² oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem – **UC**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem – **KDZ**.

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDZ-1 i KDZ-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.

§ 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

z wykluczeniem urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzające w błąd uczestników ruchu drogowego, tj. reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;

- 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,
 - 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 budynkach w poziomie parteru, na ogrodzeniach lub w formie wolnostojących znaków,
 - dopuszcza się umieszczenie pozostałych tablic informacyjnych na budynkach wyłącznie w poziomie parteru,
- d) w zakresie lokalizacji szyldów:
- dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków o powierzchni nieprzekraczającej 3 m² oraz wysokości do 1,5 m,
 - dopuszcza się realizację wyłącznie jednego szyldu dla jednego lokalu użytkowego,
 - zakazuje się 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 odnoszących się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości,
 - dla obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² dopuszcza się jeden obiekt przestrzenny wkomponowany w bryłę budynku o wysokości do 4 m powyżej jego wysokości zawierające znak, logo, lub nazwę przedsiębiorcy;
- 2) określeniu następujących zasad w zakresie realizacji ogrodzeń - zabrania się grodzenia terenów za wyjątkiem ogrodzeń wynikających ze względów bezpieczeństwa użytkowania;
- 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 lokalizacji urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń wyłącznie w formie zamaskowanej pod postacią detalu architektonicznego wkomponowanego w budynek, lub w przestrzenne logo, symbol, znak, nazwę przedsiębiorcy o których mowa w § 5, ust. 1, pkt 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 oraz przepisami odrębnymi.

§ 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:
 - 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 terenie oznaczonym symbolem UC-1 dopuszczonych niniejszym planem,
- b) ustala się 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 nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,

- c) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach dostępnych dla ludności,
 - zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne o wartościach ponadnormatywnych w miejscach dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
 - e) ustala się, iż masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszane w związku z realizacją przedsięwzięć powinny być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, jak również służyć do utwardzenia powierzchni, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z zachowaniem rzędnej terenu, a w sytuacji braku możliwości takiego ich wykorzystania należy traktować je jako odpad i zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie ochrony przyrody ustala się 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.

§ 8.1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDZ-1 i KDZ-2 stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
 - 2) ustala się oświetlenie ciągów komunikacyjnych na terenach publicznych.
2. Ustala się nakaz dostosowania terenów 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. Ustala się, że 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;
- 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.

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

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem KDZ-1 (ul. Dworcowa) jest ciągiem komunikacyjnym o znaczeniu lokalnym;
- 2) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem KDZ-2 (Al. 1 Maja) jest ciągiem komunikacyjnym o znaczeniu lokalnym oraz zapewnia obsługę komunikacyjną terenu objętego planem,

3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

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 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży oraz 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
- b) dla obiektów usług gastronomicznych minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych,
- c) dla pozostałych obiektów usługowych oraz lokali usługowych minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- d) potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej i na publicznie dostępnych parkingach po uzyskaniu zgody gestora terenu.

§ 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) dla obszaru objętego planem należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę do celów zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) 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 prawa do dysponowania terenem,
- d) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg klasy zbiorczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- b) zachowuje się istniejące elementy sieci kanalizacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania terenem,

- c) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - f) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) zachowuje się istniejące elementy sieci gazowej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg za zgodą zarządcy drogi, lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg po uzyskaniu prawa do dysponowania terenem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, klasy zbiorczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) 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;
 - d) zagospodarowanie terenu oraz lokalizowanie obiektów budowlanych z uwzględnieniem stref zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów w uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dla istniejących gazociągów wybudowanych przed 2001 r. należy zachować odległości podstawowe zgodnie z przepisami odrębnymi [Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686)],
 - f) dla noworealizowanych gazociągów i przyłączy gazowych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zagospodarowanie terenu w granicach stref kontrolowanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miazgi, 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 zbiorczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - b) zachowuje się istniejące elementy sieci infrastruktury elektroenergetycznej z możliwością ich remontów oraz przebudowy w linii rozgraniczające dróg za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania terenem,
 - c) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej 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) dopuszcza się lokalizację projektowanych kubaturowych stacji transformatorowych wyłącznie w formie wbudowanej w budynek pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością oraz braku kolizji z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie,
 - f) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- a) zachowuje się istniejące elementy sieci telekomunikacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania terenem,
 - 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 drogę publiczną 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) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w pojemniki i miejsca służące do zbierania odpadów;
- 2) wywóz sposobem zorganizowanym odpadów z obszaru objętego planem do regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych lub do zbierania i przetwarzania przez podmioty posiadające stosowne pozwolenia, 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, 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;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziału w celu wydzielenia działki gruntu nie spełniającej wymagań dla działki budowlanej pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) w przypadku scalania i podziału na działki budowlane ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) minimalną 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.
- 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: UC-1 – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC-1**:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie kubaturowym,
 - b) 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,
 - c) funkcje usługowe wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - d) dopuszcza się realizację parkingu podziemnego,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30,
 - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6,
 - j) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje,
 - l) minimalna wysokość zabudowy w pierzei ul. Dworcowej – 5 m,
 - m) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z zastrzeżeniem zawartym w § 5,
 - n) dachy: płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 10°,
 - 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 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 zewnętrznych położonych od strony ulic Dworcowej i Kolejowej minimum 50% powierzchni przeszkleń w poziomie parteru,
 - detale architektoniczne budynku, w szczególności balustrady: schodów zewnętrznych, tarasów, balkonów, ramp dla niepełnosprawnych w kolorach czarnym, szarym, odcieniach szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła (również przyciemnianego),
 - 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,
- p) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu,
- q) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków lub części budynku pod warunkiem, że różnica wysokości między nadbudową a częścią istniejącą budynku bezpośrednio przyległą do planowanej nadbudowy nie będzie większa niż 1,5 m,
- r) dla rozbudowy ustala się, że wysokość i liczba kondygnacji rozbudowy musi być tożsama z częścią budynku podlegającą rozbudowie,
- s) przy remoncie i przebudowie istniejących budynków lub części budynku dopuszcza się zachowanie stosunku wielkości powierzchni przeszkleń do powierzchni elewacji na dotychczasowym poziomie,
- t) maksymalna powierzchnia zabudowy i minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie dotyczy remontów, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków lub części budynku;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 9000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej od ul. Dworcowej – 150 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°,
 - d) ustalenie §15 pkt 3 lit. a stosuje się do nowo wydzielanych działek budowlanych w obszarze objętym planem;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-2 na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zjazd do parkingu podziemnego z ul. Dworcowej i Al. 1 Maja na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 11 ust. 2,
 - d) ustala się dla nowo realizowanej zabudowy oraz części rozbudowanej lub nadbudowanej zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej,
 - e) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie obsługi komunikacyjnej na publicznych miejscach postojowych położonych poza działką budowlaną;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie i na potrzeby prowadzenia robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 16. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

KDZ-1, KDZ-2:

- 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 dróg realizację zatok postojowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg 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 dróg.
- 3) zasady i warunki scalania i 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, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

- § 17.1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koninie.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

Wiesław Steinke