

UCHWAŁA Nr 23

RADY MIASTA KONINA

z dnia 21 stycznia 2015 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla wybranych obszarów, przy skrzyżowaniu ulic Stanisława Wyspiańskiego i Tadeusza Makowskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 543 Rady Miasta Konina z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla wybranych obszarów, zmienioną uchwałą nr 616 Rady Miasta Konina z dnia 31 lipca 2013 r., **Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla wybranych obszarów, przy skrzyżowaniu ulic Stanisława Wyspiańskiego i Tadeusza Makowskiego, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Konina o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Konina o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

§ 2.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, a także garaż w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) froncie działki budowlanej - należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować minimum 51% ściany elewacji frontowej budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię okapów, gzymsów, balkonów, schodów zewnętrznych, wiatrolapów, oraz pochylni i spoczników, z wyjątkiem budynków garażowo-gospodarczych, dla których należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki garażowo-gospodarcze, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię okapów, gzymsów, balkonów, schodów zewnętrznych, wiatrolapów oraz pochylni i spoczników;

- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest nie mniejszy niż 70%;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 6) szyldzie – należy przez to rozumieć wizualny sposób oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 9) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN**;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**;
- 3) teren komunikacji – teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy;
- 2) maksymalną wysokość ogrodzeń:
 - a) od strony dróg publicznych – 1,80 m,
 - b) nie wymienionych w lit. a – 2,00 m;
- 3) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych z wyjątkiem części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,30 m wysokości i słupów ogrodzeniowych;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych przeszłowych lub wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów wyłącznie na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru;
- 7) zakaz lokalizacji reklam.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zapisami przepisów odrębnych, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) na obszarze całego planu nakaz, aby wszelkie zagospodarowania terenu było zgodne z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony ujęcia wody podziemnej dla miasta Konina;
- 2) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 – Zbiornik Turek-Konin-Koło, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 4, 5, oraz zachowanie przepisów odrębnych.

§ 9.

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dowolną minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych w przypadku wydzielania działek:
 - a) pod poszerzenie dróg publicznych,
 - b) pod obiekty infrastruktury technicznej, w tym w szczególności kubaturowe stacje transformatorowe,
 - c) w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - d) w pozostałych przypadkach nie wymienionych w lit. a, b, c, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 2) strefę oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 15 metrów, po 7,5 m od osi linii, dla której ustala się:
 - a) zakaz realizacji nasadzeń roślinności wysokiej, lokalizacji budowli mogących zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zbliżenia obiektów budowlanych, o których mowa w lit. a, do linii pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy sieci, jeżeli nie spowoduje to przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - c) po skablowaniu istniejącej linii elektroenergetycznej, przestaje obowiązywać określona dla niej strefa oddziaływania.

§ 11.

1. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

2. Zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 12.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce budowlanej, wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego, o maksymalnej powierzchni użytkowej 45 m²;
- 3) dopuszczenie łączenia budynku garażowo-gospodarczych z budynkiem mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce budowlanej;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz zastosowanej kolorystyki i użytych materiałów z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy lub nadbudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 40%;
- 9) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – nie większą niż 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – nie większą niż 3 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 11) materiał:
 - a) elewacji – tynk, kamień naturalny, klinkier, okładziny drewniane,
 - b) dachów – dachówki ceramiczne, cementowe lub inne materiały dachówkopodobne;
- 12) kolorystykę:
 - a) elewacji – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy beż, piaskowy, jasnożółty z zastrzeżeniem pkt 13,
 - b) dachów – odcienie czerwieni;
- 13) dopuszczenie zachowania naturalnego koloru kamienia naturalnego, klinkieru oraz okładzin drewnianych zastosowanych na elewacjach;
- 14) zakaz realizacji blaszanych budynków garażowo-gospodarczych;
- 15) zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji, o których mowa w pkt 11 lit. a i pkt 12 lit. a, dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 16) dla budynku garażowo-gospodarczego nakaz dostosowania kolorystyki i zastosowanych materiałów elewacji oraz materiału dachu do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;
- 17) geometrię dachów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 550 m² z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 19) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;
- 20) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**;

- 21) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
- a) jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w budynku garażowo-gospodarczym,
 - b) jednego miejsca postojowego na lokal użytkowy.

§ 13.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN**, ustala się:

- 1) zagospodarowanie jako ogród przydomowy w połączeniu z przylegającą działką budowlaną, zlokalizowaną poza granicą opracowania planu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu **2MN** – nie mniejszy niż 50%.

§ 14.

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**, ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej, w szczególności zieleni parkowej i skwerów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) alejek pieszych i ścieżek rowerowych,
 - c) sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) na terenach **2ZP, 3ZP i 4ZP** – dojazdów;
- 5) dla terenu **1ZP** zakaz realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych;
- 6) dopuszczenie włączenia terenów **2ZP, 3ZP i 4ZP** do przyległych nieruchomości z zachowaniem przeznaczenia.

§ 15.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz realizacji dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej, przyłączy na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci;
- 2) dopuszczenie budowy nowych oraz przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicy własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny – dopuszczenie zasilania z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakaz podłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie realizacji kubaturowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się nakaz podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej lub stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe, stałe w tym drewno, biomasa, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 9) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN – w wysokości 20%;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 – w wysokości 0%.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

§ 18.

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

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

Wiesław Steinke