

UCHWAŁA Nr 24
RADY MIASTA KONINA
z dnia 21 stycznia 2015 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Konina dla wybranych obszarów, przy ulicy Spółdzielców i Konwaliowej**

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 ulicy Spółdzielców i Konwaliowej, 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy, w tym naczółkowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć część budynku, zlokalizowaną w miejscu wyznaczonym na rysunku planu, wyróżniającą się od pozostałej części budynku wysokością, liczbą kondygnacji lub geometrią dachu zgodnie z zapisami planu;
- 5) froncie działki budowlanej – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – 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 z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię okapów, gzymsów, balkonów, schodów zewnętrznych, wiatrolapów oraz pochylni i spoczników;

- 7) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest nie mniejszy niż 70%;
- 8) 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 pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 9) szyldzie – należy przez to rozumieć wizualny sposób oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU**;
- 3) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **KDC** – teren ciągu pieszo-jezdnego,
 - b) **KC** – teren ciągu pieszo-rowerowego.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji, ustalane w dalszej części uchwały, dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 3) w przypadku stosowania ogrodzeń – nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych z wyjątkiem części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,3 m wysokości i słupów ogrodzeniowych oraz z dopuszczeniem zachowania istniejących ogrodzeń;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych przęsłowych 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 i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zapisami przepisów odrębnych z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** – kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MWU – kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy 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 Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 151 – Zbiornik Turek-Konin-Koło i nr 150 – Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra), poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 14 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 niewymienionych w lit. a, b, c, o ile dalsze przepisy ustawy nie stanowią inaczej.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych.

§ 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 MN, 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, wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego, o maksymalnej powierzchni użytkowej 45 m²;
- 3) zakaz sytuowania budynków garażowo-gospodarczych w odległości mniejszej, niż budynek mieszkalny, zlokalizowany na tej samej działce budowlanej, od terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDC;
- 4) nakaz dostosowania kolorystyki i zastosowanych materiałów elewacji i dachu budynku garażowo-gospodarczego do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz zastosowanej kolorystyki i materiałów elewacji i dachów z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy lub nadbudowy;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 40%;
- 10) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – nie większą niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – nie większą niż 4,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 12) materiał:
 - a) elewacji – tynk, kamień naturalny, klinkier, okładziny drewniane, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2,
 - b) dachów – dachówki ceramiczne, cementowe lub inne materiały dachówkopodobne;
- 13) zakaz realizacji blaszanych budynków garażowo-gospodarczych;
- 14) kolorystykę:
 - a) elewacji – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, jasnożółty, jasnobrązowy, z zastrzeżeniem pkt 15 i § 4 pkt 2,
 - b) dachów – odcienie czerwieni, grafitowy, czarny;
- 15) dopuszczenie zachowania naturalnego koloru kamienia naturalnego, klinkieru oraz okładzin drewnianych zastosowanych na elewacjach;
- 16) geometrię dachów – dachy strome z dopuszczeniem zachowania obecnej geometrii dachów;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 450 m² z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 18) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych – 22 m;
- 19) wysokość ogrodzenia nie większą niż 2,0 m;
- 20) obsługę komunikacyjną z terenu ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDC, lub z drogi zlokalizowanej poza granicą planu;
- 21) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych;
- 22) 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 wielorodzinnej wraz z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MWU**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług w parterach lub kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków usługowych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 5) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz zastosowanej kolorystyki i materiałów elewacji i dachów z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy lub nadbudowy;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, wewnątrznych parkingów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 50%, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) w strefie zieleni urządzonej, wyznaczonej na rysunku planu, udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 75% z nakazem realizacji zieleni urządzonej;
- 12) liczbę kondygnacji – nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem, w miejscu lokalizacji dominanty architektonicznej oznaczonym na rysunku planu, zwiększenia do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 13) wysokość budynków – nie większą niż 15 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z dopuszczeniem, w miejscu lokalizacji dominanty architektonicznej oznaczonym na rysunku planu, zwiększenia do 20 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 14) materiał elewacji budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 – tynki;
- 15) kolorystykę elewacji, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, jasnożółty;
- 16) nakaz stosowania dachów płaskich z dopuszczeniem w miejscu lokalizacji dominanty architektonicznej, oznaczonym na rysunku planu, stosowania dachów stromych lub zachowania istniejącej geometrii dachu;
- 17) dopuszczenie stosowania ogrodzeń wyłącznie w celu wydzielenia placów zabaw;
- 18) wysokość ogrodzenia – nie większą niż 1,2 m;
- 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m² z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 20) obsługę komunikacyjną z terenu ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDC;
- 21) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych;
- 22) nakaz zapewnienia na działce budowlanej lub na terenie MWU co najmniej:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w kondygnacjach podziemnych,
 - b) 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług.
- 23) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, o których mowa w pkt 22 na terenie ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDC lub na terenie ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KC, jednak nie więcej niż 60% wymaganych miejsc postojowych i z zastrzeżeniem § 14 ust. 1 pkt 3 lit. d.

§ 14.

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 ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDC**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 4) dla terenu ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KC**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji łącznie nie więcej niż ośmiu miejsc postojowych z nakazem zachowania przepisów odrębnych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przystanków komunikacji publicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

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 i przemysłowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej 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 sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny – dopuszczenie zasilania z istniejącej sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakaz podłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) 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, ciągów pieszo-jezdnymi lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

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 terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, KDC, KC – w wysokości 0%;
- 2) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU – w wysokości 15%.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

§ 17.

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

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

Wiesław Steinke