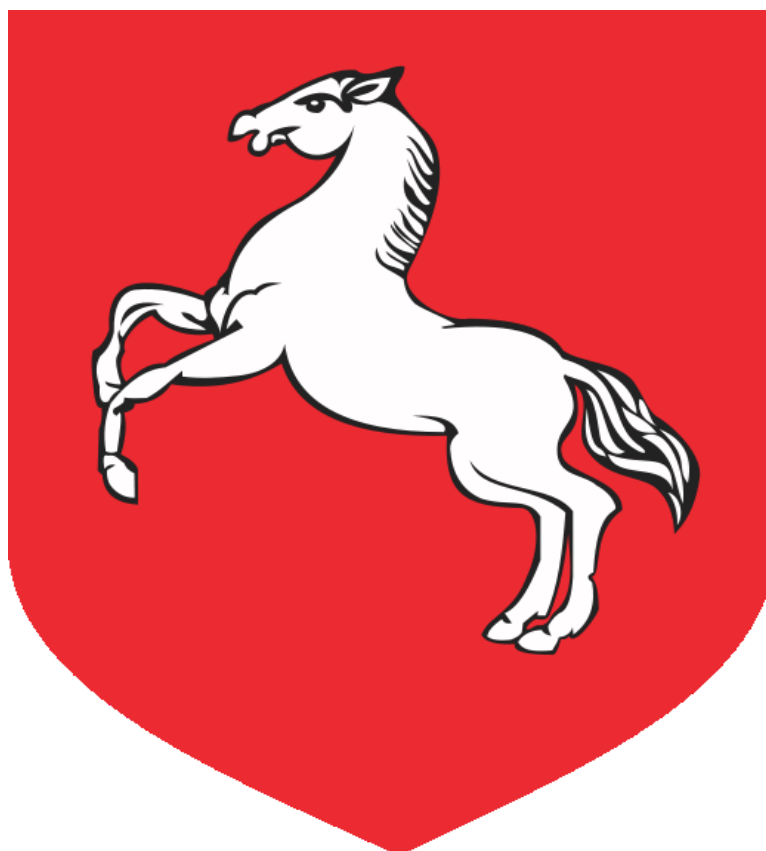


# KONIN



## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KONINA - ZMIANA

### CZĘŚĆ B – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(tekst jednolity)

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr 757 Rady Miasta Konina z dnia 27 października 2010 roku

zmieniony Uchwałą nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29.05.2013 roku

zmieniony uchwałą Nr 42 Rady Miasta Konina z dnia 25 lutego 2015 roku



Opracowanie zostało wykonane na zlecenie Prezydenta Miasta Konina. Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Prezydentem Miasta Konin a INPLUS Doradztwo Inwestycyjne.

Celem opracowania jest określenie polityki przestrzennej miasta, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Powyższe opracowanie obejmuje obszar miasta Konina, zgodnie z zakresem zmiany studium będącej załącznikiem do Uchwały Nr 120 Rady Miasta Konina z dnia 27 czerwca 2007 r.

Opracowanie wykonał zespół w składzie:

mgr inż. Arkadiusz Świder

mgr inż. Sylwia Długosz

mgr inż. Piotr Gromelski

mgr inż. Maria Bohutyn

mgr Szymon Truszczyński

mgr inż. Anna Serguć

pod nadzorem głównego projektanta mgr inż. arch. Mariana Koplińskiego (upr. urbanistyczne 963/89).



D O R A D Z T W O  
I N W E S T Y C Y J N E

INPLUS Doradztwo Inwestycyjne

10-683 Olsztyn

ul. Wilczyńskiego 25e/220

[biuro@inplus.pl](mailto:biuro@inplus.pl)

[www.inplus.pl](http://www.inplus.pl)



Opracowanie zmiany studium zostało wykonane na zlecenie Prezydenta Miasta Konina. Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Prezydentem Miasta Konin a Instytutem Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa.

Powyższe opracowanie obejmuje zmianę studium dla dwóch obszarów na terenie miasta Konina, zgodnie z Uchwałą nr 152 Rady Miasta Konina z dnia 29 czerwca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, zmienioną Uchwałą Rady Miasta Konina z dnia 26 października 2011 roku zmieniającą Uchwałę nr152 Rady Miasta Konina z dnia 29 czerwca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina. Celem zmiany ustaleń studium dla obszaru w rejonie ul. Warszawskiej i Wału Tarejwy jest możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowo – usługowej w miejscu istniejącej bazy PKS oraz powiększenie terenu przeznaczonego pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Natomiast celem zmiany ustaleń dla obszaru w rejonie ul. Przemysłowej i Marantowskiej jest wskazanie lokalizacji cmentarza i zagospodarowanie jego najbliższego sąsiedztwa.

Opracowanie wykonał zespół w składzie:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski – główny projektant, członek Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie, wpisany pod numerem Nr MA-1938

mgr inż. Anna Uszkuć

mgr Joanna Czopek

**INSTYTUT  
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
I MIESZKALNICTWA  
- IGPIM -**



**INSTITUTE  
OF SPATIAL MANAGEMENT  
AND HOUSING  
- ISEH -**

ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa 45, Targowa Street, 03-728 Warsaw, Poland  
telefon: (22) 619 13 50 phone: (48 22) 619 13 50  
fax 619 24 84, e-mail: [igpim@igpim.waw.pl](mailto:igpim@igpim.waw.pl)



Opracowanie zmiany studium zostało wykonane na zlecenie Prezydenta Miasta Konina. Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Prezydentem Miasta Konina a Instytutem Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa.

Powyższe opracowanie obejmuje zmianę studium dla dwóch obszarów na terenie miasta Konina, zgodnie z Uchwałą Nr 651 Rady Miasta Konina z dnia 30 października 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, zmienioną Uchwałą Nr 683 Rady Miasta Konina z dnia 18 grudnia 2013 roku.

Celem powyższych zmian jest:

- uprządkowanie struktury przestrzennej terenów położonych na wyspie Pocijewe na wschód od ulicy Warszawskiej poprzez poszerzenie ilości rodzajów usług, które będzie można lokalizować na tym terenie,
- dopuszczenie możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w rejonie ulicy Kolejowej od Wiaduktu Brińskiego do Poczty Polskiej.

Opracowanie wykonał zespół w składzie:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski – główny projektant, członek Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie, wpisany pod numerem Nr MA-1938

mgr inż. Anna Uszkuć

inż. Justyna Jasińska

**INSTYTUT  
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
I MIESZKALNICTWA  
- IGPiM -**



**INSTITUTE  
OF SPATIAL MANAGEMENT  
AND HOUSING  
- ISEH -**

ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa  
telefon: (22) 619 13 50  
fax 619 24 84

45, Targowa Street, 03-728 Warsaw, Poland  
phone: (48 22) 619 13 50  
e-mail: igpim@igpim.pl



## Spis treści:

<b>1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów.</b>	<b>8</b>
1.1. Cele i zadania polityki przestrzennej miasta.....	8
1.2. Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta.....	10
<b>2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.</b>	<b>13</b>
2.1. Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego.....	13
2.2. Struktura funkcjonalno – przestrzenna miasta.....	15
2.3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych jednostek.....	16
2.3.1. Strefa śródmiejska.....	16
2.3.2. Strefa mieszkaniowa.....	20
2.3.3. Strefa działalności gospodarczej.....	28
2.3.4. Strefa przemysłowa, produkcyjno - składowa.....	31
2.3.5. Strefa przekształconego środowiska.....	34
2.3.6. Strefa ekologiczna.....	37
2.4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu.....	39
2.5. Tereny i obszary proponowane do objęcia ograniczeniem i zakazem zabudowy.....	60
2.6. Kierunki polityki przestrzennej na styku z gminami sąsiednimi.....	61
<b>3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.</b>	<b>62</b>
3.1. Elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną w tytule przepisów o ochronie przyrody.....	63
3.1.1. Pomniki przyrody.....	63
3.1.2. Natura 2000.....	63
3.1.3. Obszary chronionego krajobrazu.....	64
3.1.4. Użytki ekologiczne.....	64
3.2. Obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych.....	64
3.3. Obszary wskazane do objęcia prawną ochroną przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody.....	65
3.4. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego.....	65
3.4.1. Wody powierzchniowe.....	66
3.4.2. Wody podziemne.....	66
3.4.3. Zasoby geologiczne.....	67
3.4.4. Gleby.....	67
3.4.5. Zieleń miejska.....	68
3.4.6. Korytarze ekologiczne.....	69
3.4.7. Ochrona powietrza.....	69
3.4.8. Ochrona klimatu akustycznego, ochrona przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym.....	70
<b>4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i obszarów leśnych</b>	<b>71</b>
<b>5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej</b>	<b>72</b>
5.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego.....	72
5.2. Obiekty wpisane na listę miejskiej ewidencji zabytków.....	75
5.3. Stanowiska archeologiczne i obszary obserwacji archeologicznej.....	79
5.4. Strefy konserwatorskie.....	80
5.5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.....	82
5.5.1. Ochrona cmentarzy.....	82
5.5.2. Ochrona zespołów sakralnych i rezydencjonalnych.....	82
5.5.3. Ochrona obiektów pojedynczych.....	83



<b>6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</b>	<b>83</b>
6.1. Układ drogowy.....	83
6.1.1. Układ powiązań zewnętrznych.....	83
6.1.2. Układ powiązań wewnętrznych.....	85
6.1.3. Parkowanie.....	88
6.2. Układ kolejowy.....	89
6.3. Pozostałe systemy komunikacji.....	90
6.3.1. Komunikacja lotnicza.....	90
6.3.2. Komunikacja wodna.....	90
6.3.3. Komunikacja rowerowa.....	91
6.3.4. Komunikacja piesza.....	91
6.3.5. Komunikacja zbiorowa.....	92
6.4. Infrastruktura techniczna.....	92
6.4.1. System zaopatrzenia w wodę.....	92
6.4.2. System odprowadzania i oczyszczania ścieków.....	94
6.4.3. System zaopatrzenia w ciepło.....	97
6.4.4. System zaopatrzenia w energię elektryczną.....	98
6.4.5. Telekomunikacja.....	100
6.4.6. System zaopatrzenia w gaz.....	101
6.4.7. Gospodarka odpadami.....	102
6.4.8. Energetyka wiatrowa.....	104
<b>7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego</b>	<b>105</b>
7.1. Zadania rządowe stanowiące inwestycje celów publicznych i ponadlokalne zadania celów publicznych.....	105
7.2. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	107
<b>8. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych</b>	<b>108</b>
<b>9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji</b>	<b>111</b>
9.1. Tereny zabudowane i przemysłowe.....	111
9.2. Tereny poprzemysłowe.....	112
<b>10. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych</b>	<b>113</b>
<b>11. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny</b>	<b>113</b>
<b>12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych</b>	<b>113</b>
<b>13. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszary przestrzeni publicznych</b>	<b>114</b>
13.1. Obszary sporządzenia planów miejscowych jako obowiązkowych.....	114
13.2. Obszary przestrzeni publicznych.....	115
<b>14. Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego</b>	<b>116</b>
<b>15. Obszary problemowe</b>	<b>117</b>
<b>16. Synteza ustaleń projektu zmiany studium i uzasadnienie przyjętych rozwiązań</b>	<b>117</b>
<b>17. Załączniki</b>	<b>130</b>



## **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów.**

### **1.1. Cele i zadania polityki przestrzennej miasta**

Analiza istniejących uwarunkowań rozwoju miasta, a w szczególności jego zagospodarowania przestrzennego, sytuacji społeczno-ekonomicznej i gospodarczej, wyposażenia w infrastrukturę techniczną wskazuje, że ustalone w obecnie obowiązującym Studium cele i kierunki rozwoju powinny zostać uzupełnione o nowe treści, które wynikają z aktualnych uwarunkowań przestrzennych i gospodarczych kraju, regionu jak i samego miasta.

Kierunki przyjęte w Studium są rezultatem zarówno uwarunkowań wewnętrznych jak również w pewnym stopniu zadań zawartych w innych dokumentach strategicznych, programujących i określających rozwój miasta nie tylko w aspekcie lokalnym ale i w aspekcie powiązań z obszarem powiatu, województwa oraz kraju. Wśród tych dokumentów najistotniejsze znaczenie mają:

- Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego;
- Strategia Rozwoju Konina;
- Wieloletnie Programy Inwestycyjne.

Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do roku 2020, zakłada, że celem generalnym rozwoju województwa powinna stać się: „poprawa jakości przestrzeni województwa, systemu edukacji, rynku pracy, gospodarki oraz sfery społecznej skutkująca wzrostem poziomu życia mieszkańców”. Miasto Konin wpisuje się w większość celów strategicznych i operacyjnych, które mają zapewnić realizację wizji województwa. Dotyczy to wielu aspektów służących zrównoważonemu rozwojowi, od tych związanych z infrastrukturą drogową i techniczną, ochroną środowiska, wzrostem konkurencyjności aż do poprawy jakości kształcenia i reorganizacji rynku pracy w województwie.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego określa Konin jako regionalny ośrodek równoważenia rozwoju (wraz z Gnieznem, Leszmem



i Piłą). Miasto w leży w rejonie Konińskiego Okręgu Przemysłowego, w strefie przyspieszonego rozwoju społeczno – gospodarczego (najsilniejszego, po Poznaniu, w województwie) tworzącego się głównie na bazie dostępności komunikacyjnej. Na północ od miasta znajdują się największe i najcenniejsze obszary rekreacyjne tej części województwa. Konin stanowi jedną z trzech (obok aglomeracji Poznania i ośrodków subregionalnych Kalisza wraz z Ostrowem Wlkp.) stref koncentracji urbanizacji. Miasto tworzy jeden z 6 w Wielkopolsce rejonów obsługi.

Plan wyróżnia ponadto kilka stref inwestycyjnych, w ramach których powinna być prowadzona odmienna polityka przestrzenna, która umożliwi maksymalne wykorzystanie walorów poszczególnych obszarów, przy jednoczesnej ochronie elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego. Jedną z tych stref jest „Obszar Konińsko – Tureckiego Zagłębia Węglowego”. Według Planu wymaga on specjalnego potraktowania w związku z koniecznością:

- stopniowej restrukturyzacji przemysłu związanej z wyczerpywaniem się zasobów surowców naturalnych;
- rozwiązania problemów Zagłębia w nawiązaniu do polityki energetycznej kraju;
- rekultywacji terenów pokopalnianych.

Strategia Rozwoju Konina przedstawia Konin jako „nowoczesne miasto nad Wartą, przyjazne dla obywateli, doskonale wykorzystujące środki własne oraz zewnętrzne możliwości finansowania, miasto, w którym decydujący głos należy do ludzi kreatywnych i przedsiębiorczych, gdzie wszelkie strategiczne decyzje wypracowywane są przy szerokim udziale zaangażowanego społeczeństwa obywatelskiego, miasto z szerokim dostępem do oświaty i szkolnictwa wyższego, którego mieszkańcy są częścią globalnego społeczeństwa informacyjnego” Wizja miasta może być zrealizowana między innymi poprzez: utrzymanie i rozwój wiodących dotąd gałęzi przemysłu: energetycznego, wydobywczego i metalurgicznego, realizacja tras i dróg o strategicznym znaczeniu dla regionu i kraju, w tym drogi DK 25, tworzenie dogodnych warunków, w tym terenów dla lokalizacji nowych inwestycji, rewitalizacja miasta przy jednoczesnym zrównoważonym rozwoju wszystkich dzielnic Konina, ożywienie i wykorzystanie potencjału przyrodniczego miasta, w tym rzeki Warty, stałe podnoszenie warunków życia jego mieszkańców i stała poprawa w zakresie infrastruktury miejskiej. Powyższe elementy składające się na realizację wizji





Konina w następnych dziesięcioleciach można wykorzystać głównie w planowaniu rozwoju przestrzennego miasta.

W uzupełnieniu powyższych programów, strategii i dokumentów należy uznać, że polityka przestrzenna miasta powinna być prowadzona również wg następujących zasad, uwzględniających prawa ekologii:

- schemat gospodarowania w mieście będzie zgodny z obiektywnymi uwarunkowaniami tzn. z predyspozycjami i przesłankami przyrodniczymi, geograficznymi, historycznymi i osadniczymi, w tym tradycjami;
- w działaniach na rzecz rozwoju uwzględniane będą ambicje lokalnej społeczności jako impulsu rozwojowego miasta;
- zbiór zadań częściowych podejmowanych dla rozwoju miasta musi być każdorazowo zorientowany na człowieka i środowisko przyrodnicze;
- budowanie programu zaspokajania potrzeb społecznych będzie postępować w ten sposób, aby stworzona została możliwość wyboru miejsca zamieszkania, miejsca pracy i sposobu spędzania wolnego czasu;
- wprowadzony zostanie poszerzony program działań na rzecz ochrony środowiska;
- w polityce przestrzennej wykorzystane zostaną wszelkie dostępne formy edukacji ekologicznej społeczności miasta oraz stworzone zostaną warunki do realizacji propagowanych zasad;
- procesy gospodarowania w mieście podlegać będą kontroli, jak również wprowadzone zostaną instrumenty regulacyjne tych procesów.

## **1.2. Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta.**

Struktura przestrzenna miasta charakteryzuje się dość czytelnym schematem. Rozwój miasta, głównie w okresie powojennym, wykształcił przejrzyste, w miarę jednolite pod względem funkcjonalnym i urbanistycznym jednostki. Północna część miasta – tzw. Nowy Konin, powstała w okresie gwałtownego uprzemysłowienia regionu spowodowała przesunięcie funkcjonalnego centrum miasta na północ, powodując tym samym utratę znaczenia historycznej, dotąd śródmiejskiej części obszaru tzw. Starówki, położonej na lewym brzegu Warty. W ten sposób powstały dwa obszary, które w pewnym sensie



konkurowały ze sobą. Dodatkowym elementem, który stanowił barierę połączenia Starówki z Nowym Koninem była szeroka, niezagospodarowana dolina Warty. Ta polaryzacja funkcjonalna zauważalna jest do dziś, a wspomniana bariera ekologiczna rozwoju jednolitej struktury miejskiej (dolina Warty), ze względu na jej dużą powierzchnię pozostanie nadal tym elementem, który dzieli miasto na dwie części.

Przyjęta w studium polityka przestrzenna koncentruje się głównie na alokacji przestrzennej inwestycji celu publicznego (w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i kształtowaniu elementów struktury zagospodarowania przestrzennego.

Za podstawową zasadę przyjęto równoważenie rozwoju dziedzin: przemysłowej i działalności gospodarczej, usługowej, mieszkaniowej i ochrony środowiska. Jako uzupełniającą przyjmuje się funkcję turystyczno – wypoczynkową.

Zakłada się, że rozwój funkcji przemysłowej i działalności gospodarczej odbywać się będzie poprzez:

- rozwój wiodących branż, w tym przede wszystkim energetycznej i metalurgicznej, z udziałem kooperatorów, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska;
- pozyskanie nowych inwestorów w innych niż wiodące branżach (w związku z docelową koniecznością restrukturyzacji przemysłu);
- lokalizację przemysłu i produkcji nowoczesnych technologii, w tym informatycznych i elektronicznych;
- promocja rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw o zróżnicowanym profilu gospodarczym dostosowanym do całego rejonu obsługi i oddziaływania Konina;
- wyznaczenie terenów inwestycyjnych dla prowadzenia działalności gospodarczych;
- stworzenie ofert i programów skierowanych do inwestorów, w tym kompleksowe przygotowanie i wyposażenie w media terenów pod działalność gospodarczą położonych przy głównych osiach komunikacyjnych miasta.



Zakłada się, że rozwój funkcji usługowej odbywać się będzie poprzez:

- wzrost znaczenia usług w profilu gospodarczym miasta, w związku z kierunkową koniecznością restrukturyzacji przemysłu;
- rozwój usług związanych z obsługą mieszkańców w dobra wyższego rzędu mające na celu poprawę komfortu i jakości życia mieszkańców;
- niwelowanie różnic w wyposażeniu poszczególnych osiedli w usługi;
- umocnienie funkcji naukowo – badawczej oraz turystyczno – rekreacyjnej miasta;
- rozwój usług związanych z położeniem miasta, w tym w sektorze transportu, składowania oraz logistyki (również z porozumieniem z sąsiednimi samorządami);
- zabezpieczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów na cele usługowe równoległe z projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej;
- wzrost znaczenia obszaru historycznego centrum miasta („Starówki”) jako elementu centrotwórczego i generującego ponadlokalne usługi publiczne i komercyjne.

Zakłada się, że rozwój funkcji mieszkaniowej odbywać się będzie poprzez:

- dostosowanie liczby oddawanych mieszkań do potrzeb mieszkaniowych miasta;
- wzrost znaczenia mieszkalnictwa o niskiej intensywności wraz z podstawową obsługą mieszkańców i dobrą dostępnością komunikacyjną;
- intensyfikację i rewitalizację zabudowy mieszkaniowej centrum miasta oraz rewitalizację dzielnic zabudowy wielorodzinnej tzw. Nowego Konina;
- wzrost znaczenia terenów zielni urządzonej zarówno na terenach zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej.

Zakłada się, że rozwój funkcji związanej z ochroną środowiska przyrodniczego odbywać się będzie poprzez:

- zwiększanie obszarów objętych formami ochrony przyrody przy jednoczesnym wzroście dostępności tych obszarów dla mieszkańców miasta;
- pozostawienie w sukcesji naturalnej niektórych, dotąd niezagospodarowanych części miasta, jako korytarzy ekologicznych, w tym przede wszystkim doliny Warty



- zmniejszenie znaczenia funkcji rolnej na terenach atrakcyjnych i przydatnych pod względem środowiskowym dla rozwoju przestrzennego miasta;
- wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz w strefach granicznych różnych funkcji zagospodarowania terenu, w tym przede wszystkim wokół terenów przemysłowych, produkcyjnych usługowych;
- oczyszczenie, udroźnienie i rozbudowa systemów wód otwartych miasta;
- wykorzystanie do celów turystycznych walorów przyrodniczych i krajobrazowych miasta;
- udostępnienie terenów dla rozwoju funkcji turystyczno – rekreacyjnej w północnej części miasta.

Zakłada się, że rozwój funkcji uzupełniającej związanej z turystyką i wypoczynkiem będzie warunkowany wzrostem znaczenia szlaku wodnego Warty oraz Kanału Ślesińskiego oraz szlaków rowerowych. W skali lokalnej rozwój tej funkcji może być również warunkowany poprzez urządzenie parków i terenów zieleni publicznej w ramach realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej. Ze względu na brak wyjątkowych predyspozycji środowiskowo – krajobrazowych dla rozwoju turystyki w mieście i regionie, warto promować tzw. turystykę kwalifikowaną nastawioną na konkretnego odbiorcę.

## **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.**

### **2.1. Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego**

Dla określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i zasad rozwoju wydzielono strefy polityki przestrzennej miasta oraz kategorie obszarów zainwestowanych i obszarów rozwoju, dla których wskazano działania związane z utrzymaniem i wzrostem kondycji tych obszarów, zgodnie z podstawowymi kryteriami ich wydzielania, którymi były:

- obecny stan zainwestowania i charakter zagospodarowania;
- jakość środowiska przyrodniczego;



- stan środowiska kulturowego i charakter krajobrazu miasta;
- stopień urbanizacji;
- możliwości rozwojowe.

Na tej podstawie wyróżniono następujące kategorie obszarów, z dominacją określonych funkcji zagospodarowania, między innymi, na cele:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;
- zabudowy śródmiejskiej (wielofunkcyjnej);
- usług, w tym usług publicznych (związanych z administracją i bezpieczeństwem publicznym, kulturą, oświatą i nauką, zdrowiem);
- przemysłowe i produkcyjno – składowe;
- zieleni miejskiej (w tym cmentarze, ogrody działkowe, zieleni sportowa, zieleni naturalna);
- zabudowy rekreacji indywidualnej;
- zabudowy usług sportu i wypoczynku;
- rolnicze.

Rozwój perspektywiczny miasta polegający na rozwoju jakościowym będzie miał miejsce na już zainwestowanych terenach, poprzez modernizację, rozbudowę, a także wprowadzanie niekolizyjnego uzupełniającego zainwestowania nawiązującego do otoczenia oraz powiązań komunikacyjnych.

Istotnym dla prawidłowego rozwoju miasta jest objęcie działaniem modernizacyjnym i przekształceniami na rzecz rewaloryzacji historycznego układu miasta i substancji historycznej, a także rewaloryzacji obszarów zainwestowanych już współcześnie, lecz o małych walorach lub zdegradowanych.

Studium adaptuje tereny mieszkaniowe wyznaczone w obowiązujących opracowaniach, w tym miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wskazuje się również nowe tereny na cele mieszkaniowe.

Na terenach wyznaczonych w studium przewiduje się przede wszystkim zabudowę jednorodziną o różnym stopniu intensywności i różnych formach organizacyjnych.



Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna będzie miała w perspektywie mniejszy udział. Studium przewiduje rozwój tego typu zabudowy jako uzupełnienie już istniejącej zabudowy blokowej lub jako dokończenie określonych założeń urbanistycznych. Wskazana jest zabudowa wielorodzinna głównie średniej intensywności. Równoległe z realizacją zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić program obsługi ludności w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji i usług.

## **2.2. Struktura funkcjonalno – przestrzenna miasta**

Przyjmuje się podział miasta na 17 jednostek strukturalnych polityki przestrzennej zamkniętych w 6 strefach funkcjonalno – przestrzennych:

- strefa śródmiejska, obejmująca jednostki S1 – S3;
- strefa mieszkaniowa, obejmująca jednostki M1 – M6;
- strefa działalności gospodarczej, obejmująca jednostki G1, G2;
- strefa przemysłowa, produkcyjno — składowa, obejmująca jednostki P1, P2;
- strefa przekształconego środowiska, obejmująca jednostki R1 – R3;
- strefa ekologiczna, obejmująca jednostkę E1.

Dla tych stref określone zostały priorytety polityki przestrzennej oraz zadania dotyczące działań planistycznych, w tym ogólne ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, które powinny stanowić ogólne wytyczne do planów miejscowych, jako aktów prawa miejscowego o większym stopniu szczegółowości i randze prawnej. Za zgodne ze studium uznaje się wypełnienie postulatów zapisanych w kierunkach zagospodarowania oraz ich rozszerzenie i uzupełnienie, które nie koliduje z ich funkcją podstawową, nie zmienia zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.



## 2.3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych jednostek

### 2.3.1. Strefa śródmiejska

Strefa przewidywana do zachowania wartości historycznych i kontynuacji działań rewaloryzacyjnych. Konieczna aktywizacja strefy poprzez usługi centrotwórcze i ogólnomiejskiej oraz podniesienie prestiżu przestrzeni publicznych.

Jednostka strukturalna	Kierunki zagospodarowania przestrzennego
S1 (Osiedle I, II, III)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa przekształceń zabudowy mieszkaniowo – usługowej i uzupełnień zabudowy w kierunku centrotwórczym i ogólnomiejskim;</li> <li>– podniesienie atrakcyjności estetycznej;</li> <li>– utrzymanie i uzupełnienie funkcji publicznych, w tym centrotwórczych w szczególności wzdłuż ul. Dworcowej, al. 1 Maja, ul. Wyszyńskiego;</li> <li>– modernizacja, poprawa estetyki przestrzeni publicznych oraz obiektów obsługi mieszkańców, w tym dworca kolejowego, autobusowego i okolic;</li> <li>– zachowanie czytelności i rehabilitacja zdekapitalizowanej istniejącej zabudowy wielorodzinnej;</li> <li>– utrzymanie i uzupełnianie funkcji usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim;</li> <li>– zwiększenie atrakcyjności usług w ciągach głównych korytarzy komunikacyjnych jednostki, w tym lokalizacja usług w parterach budynków mieszkalnych;</li> <li>– modernizacja zainwestowania i standardów zabudowy, poprawa wglądu wewnątrz międzyblokowych;</li> <li>– wprowadzenie i wzmocnienie zieleni izolacyjnej wzdłuż ulic klasy Z, G, GP oraz linii kolejowej;</li> <li>– ograniczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem rozbudowy istniejących i proponowanych w rysunku studium;</li> <li>– modernizacja układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;</li> </ul> <p>Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>– uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów budowlanych;</li> <li>– teren położony w zasięgu stref ochronnych wód podziemnych i ujęć wody.</li> </ul>
<p>S2 <i>(Pociejewo)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa intensywnych przekształceń zabudowy mieszkaniowo – usługowej i uzupełnień zabudowy w kierunku usługowym centrotwórczym i ogólnomiejskim;</li> <li>– rewaloryzacja i rewitalizacja struktury zabudowy;</li> <li>– podniesienie atrakcyjności estetycznej;</li> <li>– eliminowanie lokalizacji funkcji uciążliwych, w tym istniejących funkcji przemysłowych;</li> <li>– rehabilitacja funkcjonalno – przestrzenna zabudowy z wprowadzeniem jako głównych funkcji lokalizacji usług ogólnomiejskich i centrotwórczych (głównie wzdłuż ul. Wojska Polskiego), zabudowy pierzejowej (próba funkcjonalnego i przestrzennego połączenia dwóch ośrodków centrotwórczych miasta – Starówki i rejonu ul. Dworcowej);</li> <li>– dostosowanie nowej zabudowy do historycznego kontekstu i przeważających form architektonicznych, z zachowaniem charakteru i skali zabudowy wzdłuż ul. Wojska Polskiego;</li> <li>– wykreowanie nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej w głębi obszaru o wysokich wartościach architektonicznych i estetycznych oraz o wysokim standardzie i jakości wykończenia (np. tzw. apartamentowce);</li> <li>– utrzymanie i dalszy rozwój obiektów sportowo – rekreacyjnych, wykreowanie nowych terenów o funkcji sportowej i rekreacyjnej w zachodniej części jednostki;</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>– wzmocnienie systemu zieleni miejskiej, w tym stworzenie kompleksu parkowo – rekreacyjno – sportowego pomiędzy stadionem a wałami przeciwpowodziowymi;</del></li> <li>– wzmocnienie systemu zieleni miejskiej, w szczególności we wschodniej części jednostki;</li> <li>– wzmocnienie i dalszy rozwój funkcji rekreacyjnej we wschodniej części jednostki;</li> </ul> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja obiektów infrastruktury rekreacyjnej i turystycznej wzdłuż Warty, w tym przystani wodnej, ciągów spacerowych;</li> </ul>





	<ul style="list-style-type: none"> <li>– modernizacja układu komunikacyjnego m.in. poprzez stworzenie miejsc parkingowych wzdłuż ul. Wojska Polskiego, w tym lokalizacja parkingów kubaturowych, również dla obsługi funkcji sportowo – rekreacyjnej;</li> <li>– wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ulic klas Z, G, GP;</li> <li>– ograniczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup>, poza terenami proponowanymi w studium;</li> </ul> <p>Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref konserwatorskich;</li> <li>– teren położony w granicach obszaru zagrożonego wystąpieniem powodzi;</li> <li>– teren położony w zasięgu stref ochronnych wód podziemnych i ujęć wody;</li> <li>– teren położony w granicach obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.</li> </ul>
<p>S3 (<i>Starówka</i>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa przekształceń zabudowy i kontynuacji funkcji mieszkaniowo – usługowej o dużym prestiżu, w tym usług centrotwórczych i ogólnomiejskich;</li> <li>– rewaloryzacja i rewitalizacja struktury zabudowy;</li> <li>– ochrona i wyeksponowanie wartości kulturowych Starówki;</li> <li>– podniesienie atrakcyjności estetycznej;</li> <li>– ukształtowanie obszarów wysokiej jakości przestrzeni publicznych i zwiększenie atrakcyjności usług;</li> <li>– kształtowanie funkcji centrotwórczych m.in. poprzez wykorzystanie obszaru do lokalizacji obiektów o wysokich wartościach architektonicznych i estetycznych, wpływających na podniesienie prestiżu miejsca;</li> <li>– uzupełnienie i wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej zgodnie z obowiązującymi wytycznymi konserwatorskimi dla uzyskania wyższej intensywności wykorzystania przestrzeni, głównie w południowej części jednostki, przede wszystkim jako zabudowy pierzejowej i obrzeżnej;</li> </ul>



- modernizacja istniejących obiektów sportowych;
- utrzymanie i modernizacja Parku im. Chopina jako głównego kompleksu parkowo – rekreacyjno – sportowego;
- utrzymanie istniejących form ochrony przyrody, w tym utworzenie nowych na podstawie specjalistycznych badań przyrodniczych;
- utrzymanie, modernizacja i lokalizacja nowych obiektów małej architektury na terenie Parku im. Chopina;
- rehabilitacja zabudowy i poprawa jakości substancji budynkowej, w tym estetyki zabudowy na os. Krykawka;
- eliminowanie lokalizacji funkcji uciążliwych, w tym istniejących funkcji przemysłowych i adaptacja zabudowy na cele usług, w tym usług centrotwórczych (naukowych, otoczenia biznesu, kulturalnych)
- eliminowanie obiektów dysharmonizujących otoczenie;
- zagospodarowanie terenów wzdłuż Warty (tzw. Bulwary Nadwarciańskie);
- wprowadzenie i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic: Bankowej, Solnej, Szpitalnej;
- intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej w południowej części jednostki wraz z dostosowaniem jej do kontekstu historycznego i przeważających form architektonicznych;
- umożliwienie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni pow. 2000m<sup>2</sup> (w formie galerii handlowych z reprezentacyjną elewacją zewnętrzną, architektonicznie dostosowanych do zabudowy Starówki, w której obok usług handlu znajdują się usługi towarzyszące – rekreacja, kultura i rozrywka) w kwartale ulic: Trasa Warszawska – Wał Tarejwy lub ul Szarych Szeregów, Wał Tarejwy, Żwirki i Wigury (na terenie istniejącej zabudowy produkcyjno - składowej, postulowanej do ograniczenia), w tym na terenach wskazanych w rysunku studium;
- wzmocnienie systemu zieleni miejskiej, głównie wzdłuż Trasy Warszawskiej m.in. poprzez utworzenie kompleksu rekreacyjnego;
- modernizacja układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, w tym wprowadzenie stref ruchu uspokojonego;
- powiązanie systemu ścieżek rowerowych z systemami zieleni miejskiej.

Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:



	<ul style="list-style-type: none"> <li>– uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;</li> <li>– teren położony w zasięgu stref konserwatorskich;</li> <li>– teren częściowo położony w granicach obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;</li> <li>– teren położony w zasięgu stref ochronnych wód podziemnych i ujęć wody.</li> </ul>
--	---

### 2.3.2. Strefa mieszkaniowa

Strefa najwyższego potencjału demograficzno – społecznego o miejscami wysokim stopniu wyposażenia w usługi ogólnomiejskiej. Strefa wskazana do uzupełnień i kontynuacji przy jednoczesnym prowadzeniu rehabilitacji istniejącej zabudowy i podnoszeniu standardów zabudowy.

Jednostka strukturalna	Kierunki zagospodarowania przestrzennego
M1 <i>(Pańców, Łężyń)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa rozwoju i kontynuacji funkcji mieszkaniowej z usługami;</li> <li>– przełożenie przebiegu drogi krajowej nr 25 w stronę północną wraz z realizacją nowego przebiegu drogi powiatowej w stronę Kleczewa;</li> <li>– uzupełnienie i modernizacja zabudowy mieszkaniowej, poprawa jakości substancji budynkowej;</li> <li>– możliwość wprowadzenia usług nieuciążliwych w zabudowie mieszkaniowej, przy zachowaniu parametrów dostosowanych do sąsiedniej zabudowy;</li> <li>– wzmocnienie systemu zieleni miejskiej na obszarze osiedla;</li> <li>– uzupełnienie i modernizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych;</li> <li>– wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej pomiędzy ulicami Krańcówą i Wojciechową;</li> <li>– ograniczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</li> <li>– wprowadzenie funkcji mieszkaniowej i usługowej na terenach byłej cukrowni;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>– utrzymanie istniejących funkcji ogólnomiejskich;</li> <li>– wykreowanie czytelnej struktury osiedla, której głównym elementem będzie ul. Łężyńska – miejsce koncentracji funkcji mieszkaniowo – usługowej;</li> <li>– utrzymanie, rehabilitacja i urządzenie korytarza zieleni osiedlowej na odcinku cmentarz – boisko sportowe;</li> <li>– wprowadzenie funkcji usługowej, produkcyjnej i składowej wzdłuż ulicy Ślesińskiej;</li> <li>– wprowadzenie funkcji usługowej w pobliżu skrzyżowania ul. Ślesińskiej i Kazimierskiej;</li> <li>– wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż planowanych dróg (klasy Z, G, GP) i tras przebiegu linii elektroenergetycznych oraz na styku zabudowy mieszkaniowej z przemysłową, produkcyjną i składową;</li> <li>– podniesienie atrakcyjności estetycznej;</li> <li>– utrzymanie istniejącego przebiegu tras linii elektroenergetycznych, przy czym lokalizacja nowych inwestycji powinna odbywać się na północ od zabudowań;</li> <li>– rozbudowa sieci układu komunikacyjnego jednostki na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w tym połączenie projektowanej zabudowy między ul. Wojciechowo i Krańcową przez tereny byłej cukrowni;</li> <li>– modernizacja istniejącego układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej, w tym powiązanie systemu ścieżek rowerowych z systemami zieleni miejskiej i systemem ścieżek rowerowych gmin sąsiednich;</li> <li>– ograniczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup>, poza terenami proponowanymi w studium;</li> </ul> <p>Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;</li> <li>– występowanie w terenie chronionych obiektów dziedzictwa kulturowego;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych infrastruktury technicznej.</li> </ul>
<p>M2 (<i>Gostanice</i>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa rozwoju i kontynuacji funkcji mieszkaniowej z usługami, w tym usługami ogólnomiejskimi;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg i ulic klas Z, G, GP;</li> <li>– proponuje się zachowanie istniejącego charakteru zagospodarowania;</li> <li>– uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami nieuciążliwymi;</li> <li>– ograniczenie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z wyjątkiem uzupełnienia zabudowy przy ul. Gotyckiej;</li> <li>– zachowanie czytelności i rewitalizacja zabytkowych obiektów i obszarów;</li> <li>– wprowadzenie usług sportu i rekreacji oraz zielni w południowej części jednostki, przy rekultywowanym składowisku odpadów pokopalnianych;</li> <li>– modernizacja i poprawa jakości zainwestowania brzegów jez. Gosławskiego, głównie na wysokości Muzeum Okręgowego i ul. Gotyckiej;</li> <li>– wzmocnienie systemu zieleni miejskiej w centralnej części jednostki, poprzez podniesienie walorów przyrodniczych i estetycznych;</li> <li>– modernizacja układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;</li> <li>– utrzymanie istniejącego przebiegu tras linii elektroenergetycznych, przy ograniczeniu realizacji nowych linii;</li> <li>– wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ul. Jędrzejewskiego;</li> <li>– ograniczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, poza terenami proponowanymi w studium;</li> <li>– modernizacja układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej, w tym powiązanie systemu ścieżek rowerowych z systemami zieleni miejskiej.</li> </ul> <p>Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;</li> <li>– występowanie w terenie chronionych obiektów dziedzictwa kulturowego;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych infrastruktury technicznej.</li> </ul>
<p>M3 (<i>Nowy Dwór, Chorzeń</i>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa kontynuacji i rozwoju funkcji mieszkaniowej z usługami;</li> <li>– uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wraz z usługami obsługi mieszkańców;</li> <li>– wzmocnienie systemu zieleni miejskiej, głównie na obszarze styku funkcji mieszkaniowej i doliny Warty;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>– realizacja połączenia (obejścia drogowego osiedla) ul. Poznańskiej z ul. Kleczewską przez jednostkę G1 (strefę działalności gospodarczej);</li> <li>– wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż istniejących i planowych ulic klasy Z, G, GP oraz linii energetycznych wysokiego napięcia;</li> <li>– lokalizacja różnorodnych form usług publicznych, poza śródmiejskimi;</li> <li>– wprowadzenie zieleni izolacyjnej na styku terenów mieszkaniowych z terenami o funkcji przemysłowej, produkcyjnej i składowej, głównie na północy obszaru (wzdłuż linii kolejowej);</li> <li>– wprowadzenie usług sportu i rekreacji dla mieszkańców osiedla;</li> <li>– lokalizacja funkcji usługowej o charakterze ogólnomiejskimi wzdłuż ulicy Poznańskiej;</li> <li>– poprawa standardów zabudowy, eliminowanie lub modernizacja zabudowy substandardowej, głównie wzdłuż ul. Poznańskiej;</li> <li>– modernizacja układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, w tym realizacja garaży podziemnych lub kubaturowych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</li> <li>– powiązanie systemu ścieżek rowerowych z systemami zieleni miejskiej;</li> <li>– ograniczenie lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup>, z wyjątkiem rozbudowy istniejących i proponowanych w rysunku studium;</li> </ul> <p>Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;</li> <li>– występowanie w terenie chronionych obiektów dziedzictwa kulturowego;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych infrastruktury technicznej;</li> <li>– teren częściowo położony w granicach obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.</li> </ul>
<p>M4 <i>(Międzyzylisie, osiedle Zatorze, osiedla IV, V, Niestusze, Morzyśław, os.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa kontynuacji i rozwoju funkcji mieszkaniowej i usług ogólnomiejskich;</li> <li>– wprowadzenie, uzupełnienie i intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami nieuciążliwymi;</li> <li>– wytworzenie nowej jakości przestrzeni w oparciu o nowe technologie i standardy zagospodarowania przestrzeni;</li> </ul>



<p><i>Glinka)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wprowadzenie zabudowy usługowej, w tym usług o znaczeniu ogólnomiejskim (ul. Chopina, Kolejowa);</li> <li>– poprawa jakości przestrzeni poprzez wymianę zabudowy substandardowej na terenach zainwestowanych;</li> <li>– zwiększenie atrakcyjności usług w ciągach głównych korytarzy komunikacyjnych jednostki, w tym lokalizacja usług w parterach budynków mieszkalnych;</li> <li>– modernizacja, poprawa estetyki przestrzeni publicznych oraz obiektów obsługi mieszkańców, w tym okolic dworca kolejowego;</li> <li>– zachowanie czytelności i rehabilitacja zdekapitalizowanej istniejącej zabudowy wielorodzinnej;</li> <li>– uzupełnienie funkcji mieszkaniowej funkcją usługową, z dopuszczeniem drobnej produkcji nie kolidującej z funkcją mieszkaniową (głównie ul. Działkowa, Staromorzyślawska);</li> <li>– dążenie do wyznaczania jednorodnych funkcji i stworzenia czytelnych ich granic;</li> <li>– rozbudowa układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;</li> <li>– połączenie ul. Paderewskiego i Wyzwolenia poprzez bezkolizyjny węzeł drogowy;</li> <li>– zwiększenie dostępności komunikacyjnej osiedli (np. budowa parkingów piętrowych i podziemnych);</li> <li>– ograniczenie użytkowania rolniczego na obszarach wskazanych pod zabudowę;</li> <li>– wprowadzenie i wzmocnienie systemu zieleni osiedlowej, głównie na terenach o niekorzystnych pod zabudowę warunkach fizjograficznych oraz wzdłuż istniejących cieków wodnych oraz tworzenie zieleńców przyulicznych, zielni towarzyszącej zabudowie;</li> <li>– wprowadzenie systemu zieleni miejskiej, głównie we wnętrzach planowanych obszarów zabudowy mieszkaniowej;</li> <li>– wprowadzenie form ochrony przyrody dla zbiornika wodnego „Morzyśław” (jako użytek ekologiczny) oraz utrzymanie istniejących form ochrony przyrody (pomników przyrody, użytków ekologicznych);</li> <li>– zapewnienie wystarczającej ilości miejsc parkingowych dla działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej oraz dla pozostałych funkcji;</li> </ul>
-----------------------	---



- wprowadzenie zieleni izolacyjnej na styku terenów mieszkaniowych i przeznaczonych na cele przemysłowe, produkcyjne i składowe;
- lokalizacja różnorodnych form usług publicznych, poza śródmiejskimi;
- rozwój lokalnych ośrodków usługowych w formie ulic handlowych, głównie w zabudowie wielorodzinnej pierzejowej;
- ograniczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup>, poza terenami proponowanymi w studium;
- realizacja odcinka drogi krajowej nr 25, wraz z systemem zieleni izolacyjnej i zastosowaniem skutecznych środków ochrony przed hałasem;
- przeznaczenie fragmentu ogródków działkowych na obszar zieleni miejskiej, w związku z budową nowej drogi zbiorczej;
- dążenie do zachowania ciągłości funkcjonalnej i przestrzennej z zagospodarowaniem gmin sąsiednich;
- w okresie kierunkowym zmiana funkcji terenów dzisiejszych ogródków działkowych na zabudowę mieszkaniową, usługową i związaną z zielenią miejską, w tym sportu i rekreacji;
- ochrona substancji o wysokich walorach kulturowych wpisanej do rejestru zabytków i ewidencji zabytków.

– na terenie oznaczonym nr 1 na rysunku zmiany studium wskazuje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz zwiększa się teren ogrodów działkowych. Przy czym dopuszcza się na tym obszarze korygowanie i ustalanie ostatecznych przebiegów linii rozgraniczających pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb, których nie można było przewidzieć na etapie sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:

- uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych infrastruktury technicznej.





<p>M5 <i>(Laskówiec, Grójec)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej i usług;</li> <li>– utrzymanie i rozwój funkcji usługowej z drobną produkcją wzdłuż głównego korytarza komunikacyjnego – ul. Jana Pawła II;</li> <li>– lokalizacja usług publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim;</li> <li>– rozwój lokalnych ośrodków usługowych w formie placów i ulic handlowych;</li> <li>– modernizacja i rozbudowa systemu infrastruktury technicznej;</li> <li>– wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ulic klasy Z, G, GP, linii kolejowych i sieci infrastruktury technicznej;</li> <li>– wzmocnienie i wprowadzenie systemu zieleni miejskiej, głównie we wnętrzach planowanych obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w południowej części jednostki wzdłuż brzegów Warty;</li> <li>– dążenie do wyznaczania jednorodnych funkcji i stworzenia czytelnych ich granic;</li> <li>– rozbudowa i modernizacja istniejącej sieci drogowej, wraz z przeprawą mostową przez Kanał Ślesiński na wysokości śluzy w Morzysławiu;</li> <li>– ograniczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup>, poza terenami proponowanymi w studium;</li> <li>– ochrona substancji o wysokich walorach kulturowych wpisanej do rejestru zabytków (park podworski w Laskówcu);</li> <li>– proponuje się utrzymanie funkcji rolniczej na północ od torów kolejowych jako rezerwy terenowej miasta;</li> <li>– dążenie do zachowania ciągłości funkcjonalnej i przestrzennej z zagospodarowaniem gmin sąsiednich.</li> </ul> <p>Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych infrastruktury technicznej;</li> <li>– występowanie w terenie chronionych obiektów dziedzictwa kulturowego;</li> <li>– teren położony w granicach obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;</li> <li>– teren położony w zasięgu stref ochronnych wód podziemnych i ujęć</li> </ul>
--	--



	wody.
M6 (os. Dmowskiego, os. Zemelki, os. Armii Krajowej, Przydziałki, os. Sikorskiego, Pawłówek, Wilków)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa rozwoju i kontynuacji funkcji mieszkaniowej i usług z terenami zieleni miejskiej;</li> <li>– uzupełnienie i intensyfikacja funkcji mieszkaniowej i usługowej wzdłuż głównych ulic (np. ul. Zagórowska) wraz z lokalizacją usług ogólnomiejskich (np. ul. Zagórowska, przedłużona ul. Piłsudskiego);</li> <li>– modernizacja i urządzenie systemu zieleni miejskiej (w tym m.in.: Parku im. Chopina jako głównego kompleksu parkowo – rekreacyjno – sportowego miasta, kompleksu parkowo – rekreacyjno – sportowego u zbiegu Trasy Bursztynowej i ul. Zagórowskiej);</li> <li>– utrzymanie istniejących form ochrony przyrody (pomników przyrody), w tym utworzenie nowych na podstawie specjalistycznych badań przyrodniczych;</li> <li>– utrzymanie, modernizacja i lokalizacja nowych obiektów małej architektury na terenie Parku im. Chopina;</li> <li>– utrzymanie urządzeń melioracji (kanał Powa – Topiec), w tym realizacja zieleni wzdłuż cieków wodnych;</li> <li>– wytworzenie lokalnych, wewnątrzblokowych systemów zieleni, w tym utrzymanie istniejących ogrodów działkowych;</li> <li>– utrzymanie i uzupełnienie funkcji usługowej z drobną produkcją w rejonie ul. Dąbrowskiej;</li> <li>– uzupełnienie i intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami nieuciążliwymi;</li> <li>– poprawa standardów i estetyki zabudowy, wymiana tkanki substandardowej (ul. Nadrzeczna, ul. Dmowskiego);</li> <li>– dążenie do zachowania ciągłości funkcjonalnej i przestrzennej z zagospodarowaniem gmin sąsiednich (dotyczy głównie os. Wilków);</li> <li>– modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej (w tym m.in.: budowa bezkolizyjnego skrzyżowania ul. Kolskiej i Europejskiej i Trasy Warszawskiej, przedłużenie ul. Piłsudskiego, poprawa dostępności komunikacyjnej os. Zemelki) oraz realizacja parkingów podziemnych i piętrowych;</li> <li>– wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ulic klasy Z, G, GP i sieci infrastruktury technicznej;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>- wprowadzenie zieleni izolacyjnej na styku terenów zabudowy mieszkaniowej z terenami działalności gospodarczych (przede wszystkim ze strefą G2);</li><li>- w okresie kierunkowym przeznaczenie pod zabudowę terenów ogródków działkowych;</li><li>- dążenie do wyznaczenia jednorodnych funkcji i stworzenia czytelnych ich granic;</li><li>- stworzenie spójnego, czytelnego i przejrzystego układu zabudowy wielorodzinnej jako jednej całości przestrzennej i funkcjonalnej z wyznaczonymi miejscami koncentracji usług i zieleni osiedlowej;</li><li>- ograniczenie lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup>, poza terenami proponowanymi w rysunku studium;</li><li>- lokalizacja kotłowni dla południowej części miasta pomiędzy ul. Dąbrowskiej i Trasą Bursztynową.</li></ul> <p>Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;</li><li>- teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych infrastruktury technicznej;</li><li>- występowanie w terenie chronionych obiektów dziedzictwa kulturowego;</li><li>- teren częściowo położony w granicach obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;</li><li>- teren częściowo położony w granicach obszaru zagrożonego wystąpieniem powodzi;</li><li>- teren położony w zasięgu stref ochronnych wód podziemnych i ujęć wody.</li></ul>
--	---

### 2.3.3 Strefa działalności gospodarczej

Strefa rozwoju nowych działalności gospodarczych na bazie istniejącej zabudowy oraz lokalizacji nowej. Uzupełniona funkcją mieszkaniową, którą powinna zostać ograniczona do minimum. Sprzyjająca dostępność komunikacyjna będzie jednym z czynników decydujących o rozwoju.



Jednostka strukturalna	Kierunki zagospodarowania przestrzennego
G1 (dzielnica przemysłowa, Czarków, Nowy Dwór)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa intensywnych przekształceń i rozwoju działalności gospodarczych, w tym usług o charakterze ogólnomiejskim;</li> <li>– ograniczenie lokalizowania obiektów uciążliwych dla środowiska przyrodniczego;</li> <li>– modernizacja stacji kolejowej Konin – Zachód wraz z lokalizacją usług, zwiększenie jego dostępności komunikacyjnej, w tym parkingi oraz uporządkowanie okolic;</li> <li>– dążenie do wyznaczania jednorodnych funkcji i stworzenia czytelnych ich granic; porządkowanie istniejących funkcji;</li> <li>– wykształcenie ciągów usługowych, w tym handlowych wzdłuż ul. Poznańskiej i Zakładowej, w tym obiektów użyteczności publicznych i usług o charakterze ogólnomiejskim;</li> <li>– wprowadzenie zabudowy produkcyjno – usługowej, baz i składów oraz związanej z różnorodną działalnością gospodarczą na terenie jednostki, w tym inwestycji terenochłonnych;</li> <li>– możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup> na terenach zaproponowanych w rysunku studium;</li> <li>– poprawa jakości i standardów zabudowy, w tym wymiana zabudowy substandardowej;</li> <li>– intensyfikacja zabudowy, szczególnie wzdłuż ul. Poznańskiej;</li> <li>– ograniczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej;</li> <li>– możliwość lokalizacji siłowni wiatrowych na terenach wskazanych w rysunku studium, zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>– modernizacja istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;</li> <li>– realizacja połączenia drogowego ul. Poznańskiej z ul. Kleczewską. Ulica ta stanie się główną osią transportową jednostki;</li> <li>– utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu strategicznym dla miasta;</li> <li>– wprowadzenie zieleni izolacyjnej na styku terenów strefy działalności gospodarczych z terenami zabudowy mieszkaniowej;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja centrum logistycznego i przeładunkowego terminala kolejowego;</li> <li>– możliwość wykorzystania rezerw terenowych dla potrzeb targowych i wystawienniczych;</li> <li>– dążenie do zachowania ciągłości funkcjonalnej i przestrzennej z zagospodarowaniem gmin sąsiednich;</li> <li>– przekształcenie istniejącej zdegradowanej zabudowy dla celów produkcyjnych i usługowych;</li> <li>– wykorzystanie istniejących bocznic kolejkowych dla celów obsługi funkcji podstawowej.</li> </ul> <p>Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych infrastruktury technicznej;</li> <li>– teren częściowo położony w granicach obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych wód podziemnych i ujęć wody.</li> </ul>
<p>G2 (płd. część Pawłówka)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa kontynuacji i rozwoju zabudowy działalności gospodarczych, w tym produkcyjnej, hurtowej, baz i składów oraz usług terenochłonnych;</li> <li>– dążenie do zachowania ciągłości funkcjonalnej i przestrzennej z zagospodarowaniem gmin sąsiednich;</li> <li>– utrzymanie dotychczasowej zabudowy wzdłuż ul. Objazdowej;</li> <li>– wprowadzenie usług związanych z obsługą podróżnych;</li> <li>– wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg i ulic klas Z, G, GP;</li> <li>– modernizacja istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;</li> <li>– ograniczenie wprowadzania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym i rozproszonym;</li> <li>– ograniczenie lokalizowania obiektów uciążliwych dla środowiska przyrodniczego;</li> <li>– wprowadzenie systemu zieleni izolacyjnej na styku terenów</li> </ul>



	<p>mieszkaniowych z terenami działalności gospodarczych oraz zieleni towarzyszącej ciekom wodnym;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– eliminowanie uciążliwych funkcji produkcyjnych i usługowych;</li> <li>– dążenie do wyznaczania jednorodnych funkcji i stworzenia czytelnych ich granic;</li> <li>– możliwość wykorzystania rezerw terenowych dla potrzeb targowych i wystawienniczych;</li> <li>– możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup>, na terenach zaproponowanych w rysunku studium.</li> </ul> <p>Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych infrastruktury technicznej;</li> <li>– teren położony w zasięgu stref ochronnych wód podziemnych i ujęć wody.</li> </ul>
--	--

#### 2.3.4. Strefa przemysłowa, produkcyjno - składowa

Strefa najwyższej aktywności gospodarczej miasta o znaczeniu ponadlokalnym i o największym wpływie na obecny i dalszy rozwój miasta. Przewidywana do zachowania i lokalizacji nowych form przemysłu, w tym terenochłonnych. Układ komunikacyjny sprzyja dalszemu wzrostowi znaczenia tej strefy w gospodarce.

Jednostka strukturalna	Kierunki zagospodarowania przestrzennego
P1 <i>(Elektrownia Pałnów i zachodnia część Pałnowa)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa kontynuacji i rozwoju funkcji przemysłowej;</li> <li>– utrzymanie funkcji przemysłowej na terenie jednostki;</li> <li>– wprowadzenie funkcji przemysłowej, produkcyjnej lub składowej na obszarze na północ od elektrowni, pomiędzy torami kolejowymi;</li> <li>– realizacja obejścia drogowego jednostki M1 i połączenie z nowym przebiegiem drogi krajowej nr 25;</li> <li>– utrzymanie tras przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, możliwość lokalizacji nowych</li> </ul>



	<p>sieci oraz stacji bazowych telefonii komórkowych;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wprowadzenie zieleni izolacyjnej na styku terenów mieszkaniowych i przemysłowych (jednostki M1 i P1);</li> <li>– możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>, na terenach zaproponowanych w rysunku studium;</li> </ul> <p>Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych infrastruktury technicznej.</li> </ul>
<p>P2 <i>(obszar pomiędzy Elektrownią Konin, hutą aluminium, zakładem FUGO)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa intensywnego zagospodarowania, wskazana do przekształceń przestrzennych, głównie na cele przemysłowe, produkcyjne i składowe, w tym rozwoju elektroenergetyki;</li> <li>– utrzymanie funkcji przemysłowej na terenie jednostki, obszar częściowo w strefie ochronnej huty aluminium;</li> <li>– wprowadzenie funkcji przemysłowej, produkcyjnej lub składowej na obszarze jednostki;</li> <li>– proponuje się wprowadzenie funkcji przemysłowej wysokiej technologii, zakładów recyklingu i baz technicznych;</li> <li>– wprowadzenie funkcji produkcyjno – składowej i usługowej jako uzupełniającej na granicy ze strefą mieszkaniową M4 (na południe od ul. Marantowskiej);</li> <li>– wykorzystanie istniejącej zabudowy i zainwestowania terenu na potrzeby rozwoju funkcji przemysłowych, produkcyjnych, składowych i funkcji usługowych;</li> <li>– realizacja nowego przebiegu drogi krajowej nr 25 wraz z węzłem w okolicy MZGOK;</li> <li>– utrzymanie oraz modernizacja miejskiego składowiska odpadów oraz urządzeń gospodarki odpadami i oczyszczania ścieków;</li> <li>– wprowadzenie funkcji usługowej na terenach przy węźle drogowym;</li> <li>– utrzymanie tras przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, możliwość lokalizacji nowych sieci oraz stacji bazowych telefonii komórkowych;</li> <li>– uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej na osiedlu Maliniec wraz</li> </ul>



z wprowadzeniem zieleni izolacyjnej;

- poprawa standardu zabudowy i dostępności komunikacyjnej wewnątrz osiedla Maliniec;
- rewitalizacja obiektów wpisanych do rejestru zabytków po byłym zespole dworsko – folwarcznym w Malińcu;
- dążenie do zmiany jakości zainwestowania, wymiany substancji zdegradowanej, poprawy standardów zabudowy, w tym zabudowy przemysłowej, produkcyjnej i składowej;
- rozwój działalności usługowej, w tym szkolnictwa wyższego;
- modernizacja układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;
- utworzenie użytku ekologicznego na południe od Elektrowni Konin;
- wprowadzenie zieleni lub wzmocnienie istniejącej na terenach najwyższej koncentracji przemysłu oraz wzdłuż ulic klasy Z, G, GP;
- wprowadzenie zieleni izolacyjnej na styku terenów mieszkaniowych i przemysłowych, produkcyjnych i składowych (głównie od strony południowej) oraz od strony zachodniej (na styku jednostki R3);
- możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>, na terenach zaproponowanych w rysunku studium;
- proponuje się przygotowanie terenów jako kompleksowej oferty dla inwestorów terenochłonnych, z preferowanymi nowymi technologiami.

– na terenie oznaczonym nr 1 na rysunku zmiany studium wskazuje się lokalizację terenu cmentarza, zabudowy usługowej, produkcyjno-składowej i usługowej oraz zieleni naturalnej miejskiej. Przy czym dopuszcza się na tym obszarze korygowanie i ustalanie ostatecznych przebiegów linii rozgraniczających pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb, których nie można było przewidzieć na etapie sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, do czasu realizacji planowanego cmentarza dopuszcza się zagospodarowanie tego terenu zielenią urządzoną.

Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:

- uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu





	<p>przepisów prawa budowlanego;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych infrastruktury technicznej;</li> <li>– występowanie w terenie chronionych obiektów dziedzictwa kulturowego;</li> <li>– teren częściowo położony w granicach obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych wód podziemnych i ujęć wody;</li> <li>– teren częściowo położony w strefie ochronnej huty aluminium.</li> </ul>
--	--

### 2.3.5. Strefa przekształconego środowiska

Strefa przewidywana do zachowania istniejących form krajobrazowych i przyrodniczych z koniecznością rekultywacji obszarów zdegradowanych. Konieczne przywracanie równowagi środowisku naturalnemu i powiązanie go z pozostałymi strefami zagospodarowania miasta do celów rekreacji, turystyki i ekologii.

<b>Jednostka strukturalna</b>	<b>Kierunki zagospodarowania przestrzennego</b>
<p>R1 <i>(północna część miasta pow. Patnowa, Janów)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa rekultywacji odkrywki węgla brunatnego, przez teren przebiega rurociąg suspensji;</li> <li>– proponuje się, ze względu na trudne warunki geologiczne i gruntowe utrzymanie funkcji naturalnej zieleni, z funkcją sportowo – rekreacyjną oraz usługową jako uzupełniającą;</li> <li>– umożliwi się wprowadzenie funkcji leśnej dla obszaru rekultywacji;</li> <li>– adaptacja istniejących obiektów dla celów produkcji i składów w Janowie, z możliwością wykorzystania istniejącej bocznic kolejowej;</li> <li>– ograniczenie zabudowy kubaturowej, w tym przede wszystkim zabudowy funkcji produkcyjnej, przemysłowej i składowej na terenach o niestabilnym gruncie;</li> <li>– wprowadzenie i uzupełnienie zabudowy produkcyjno – usługowej i przemysłowej w Janowie;</li> <li>– wzmocnienie i wzbogacenie systemu zieleni poprzez wprowadzenie zieleni w zachodniej i południowej części obszaru oraz wokół zbiornika</li> </ul>



	<p>wodnego „Honoratka” we wschodniej części jednostki;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Janowie wraz z usługami podstawowej obsługi mieszkańców;</li> <li>– uzupełnienie zabudowy turystyczno – rekreacyjnej (w tym w południowej części Jez. Pątnowskiego, zgodnie z rysunkiem studium);</li> <li>– poprawa standardów zabudowy, wymiana zdegradowanej tkanki budynkowej w Beniowie;</li> <li>– możliwość rekreacyjnego wykorzystania zbiornika wodnego oraz terenu rekultywacji (tor wyścigowy, pole golfowe);</li> <li>– możliwość lokalizacji siłowni wiatrowych na terenach wskazanych w rysunku studium, zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>– modernizacja układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej w Beniowie i Janowie;</li> <li>– wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ul. Ślesieńskiej oraz wzdłuż tras przebiegu infrastruktury technicznej;</li> <li>– utrzymanie tras przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, możliwość lokalizacji nowych sieci.</li> </ul> <p>Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych infrastruktury technicznej;</li> </ul>
<p>R2 <i>(System jezior, Kanał Ślesieński, stawy rybne, składowisko odpadów pokopalnianych w Gosławicach)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa kontynuacji ochrony zasobów przyrodniczych i rekultywacji obszarów pokopalnianych;</li> <li>– utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania wód jezior Gosławskiego i Pątnowskiego jako systemu chłodzenia elektrowni;</li> <li>– utrzymanie zagospodarowania związanego z gospodarką rybacką;</li> <li>– wprowadzenie zalesień dla obszaru na wschód od lasu chronionego w Gosławicach (w granicach Powidzko – Bieniaszewskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego) oraz na południe od składowiska odpadów pokopalnianych w Gosławicach;</li> <li>– utworzenie użytków ekologicznych, szczególnie na północ i południe od Jez. Pątnowskiego oraz wokół stawów rybnych (w granicach Kujawsko</li> </ul>



- Goplańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu);
- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa bazy turystycznej wokół Jez. Pątnowskiego;
- utrzymanie, modernizacja, rozbudowa oraz poprawa standardów zabudowy letniskowej i wypoczynkowej na północnym i południowym brzegu Jez. Pątnowskiego;
- modernizacja Kanału Ślesińskiego i budowli hydrotechnicznych na jego trasie, w tym wzmocnienie wykorzystania turystycznej drogi wodnej;
- wprowadzenie zieleni izolacyjnej na styku terenów mieszkaniowych, rekreacyjnych, sportowych z terenami przemysłowymi, produkcyjnymi i składowymi oraz korytarzami przebiegu infrastruktury technicznej;
- utrzymanie dalszej rekultywacji zbiornika odpadów pokopalnianych w wyrobisku w Gosławicach w kierunku wodnym i leśnym;
- rekultywacja i naturalizacja obszaru składowiska odpadów cukrowni, wzbogacenie systemu zieleni;
- zapewnienie swobodnego dostępu do wód powierzchniowych i lasów;
- wprowadzenie zieleni lub wzmocnienie istniejącej na terenach najwyższej koncentracji przemysłu oraz wzdłuż ulic klasy Z, G, GP;
- utrzymanie tras przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, możliwość lokalizacji nowych sieci;
- modernizacja układu komunikacyjnego obszaru, w szczególności poprawa dostępności komunikacyjnej obszarów położonych na południowym brzegu Jez. Pątnowskiego, a także w Łążynie (budowa połączenia drogowego osiedla przy ul. Wojciechowo przez teren b. cukrowni);

Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:

- uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych infrastruktury technicznej;
- teren częściowo położony w granicach obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych wód



	podziemnych i ujęć wody.
R3 <i>(obszar Jez. Czarna Woda, Jez. Zatorze)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa kontynuacji ochrony zasobów przekształconego środowiska przyrodniczego;</li> <li>– utrzymanie i zachowanie funkcji ekologicznej obszaru;</li> <li>– wzmocnienie dostępności obszaru do celów rekreacyjno – wypoczynkowych, w tym usług turystycznychgeotrem</li> <li>– dla mieszkańców miasta;</li> <li>– utworzenie na Jez. Zatorze użytku ekologicznego;</li> <li>– utrzymanie kierunku wodnego rekultywacji składowiska pyłów węglowych po brykietowni w Marantowie i włączenie go do systemu ekologicznego tej części miasta;</li> <li>– utrzymanie istniejących ogrodów działkowych, w okresie kierunkowym możliwa zmiana funkcji na mieszkaniową, z wyłączeniem obszaru wokół Jez. Zatorze (tu: zieleń miejska);</li> <li>– możliwa rozbudowa obiektu handlowego o pow. sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych infrastruktury technicznej;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych wód podziemnych i ujęć wody.</li> </ul>

### 2.3.6. Strefa ekologiczna

Wieloprzestrzenny obszar dolin Warty o najwyższych walorach i potencjale przyrodniczym. Strefa chroniona na podstawie przepisów prawa, o szczególnych powiązaniach z innymi strukturami przyrodniczymi o znaczeniu krajowym.

<b>Jednostka strukturalna</b>	<b>Kierunki zagospodarowania przestrzennego</b>
E1 <i>(Dolina Warty,</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– strefa kontynuacji ochrony naturalnego ekosystemu przyrodniczego chronionego przepisami prawa;</li> </ul>



<p><i>Kanał Ślesięski, Osada)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dalsza ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;</li> <li>– zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu, jako terenów zielonych (wymogi ochronne związane ze strefą ochrony ujęć wody oraz przeciwpowodziowe);</li> <li>– kontrola procesów urbanizacyjnych, ze względu na położenie w zasięgu wód zalewowych, w tym zakaz zabudowy w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego w granicach wałów przeciwpowodziowych;</li> <li>– objęcie obszaru formą ochrony przyrody - zespołem przyrodniczo – krajobrazowym;</li> <li>– wzmocnienie zieleni miejskiej na styku z obszarem M5 i G1;</li> <li>– modernizacja Kanału Ślesięskiego wraz z urządzeniami hydrotechnicznymi;</li> <li>– modernizacja i przystosowanie portu rzeczno-jezickiego w Morzysławiu do celów transportu wodnego i turystycznych;</li> <li>– lokalizacja użytku ekologicznego na obszarze pomiędzy Grójcem i Kanałem Ślesięskim;</li> <li>– możliwość wykorzystania terenów do rozwoju funkcji rekreacyjnych;</li> <li>– uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o charakterze ekstensywnym z dużym udziałem zieleni, wzdłuż ul. Osada;</li> <li>– możliwość lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.</li> </ul> <p>Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uzupełnienie, modernizacja, rozbudowa i budowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych infrastruktury technicznej;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref konserwatorskich;</li> <li>– teren położony w granicach obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;</li> <li>– teren położony w granicach obszaru zagrożonego wystąpieniem powodzi;</li> <li>– teren częściowo położony w zasięgu stref ochronnych wód podziemnych i ujęć wody.</li> </ul>
---------------------------------------	--



Powyższe kierunki i ustalenia są wiążące wraz z zasadami wymienionymi w pozostałych rozdziałach opracowania.

#### 2.4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu

Określone w Studium wskaźniki powinno się traktować jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem lokalnych warunków i możliwości związanych z ładem przestrzennym, przepisami prawa oraz uwarunkowaniami fizjograficznymi terenu. Szczegółowe wskaźniki zagospodarowania terenu powinny zostać określone czytelnie i bezsprzecznie w planach miejscowych jako istotny element kształtowania zabudowy i przestrzegania ład przestrzennego. Poniższe wskaźniki stanowią propozycję uwzględniającą ogólną analizę struktury przestrzennej miasta.

Proponuje się przyjąć następujące optymalne wskaźniki zagospodarowania terenu nowo wydzielanych działek budowlanych dla funkcji,

przy czym dla obszarów oznaczonych nr 1 i 2 na rysunku zmiany studium proponuje się, dla poszczególnych funkcji terenów, odrębne „wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu”.

przy czym dla obszarów oznaczonych nr 3 i 4 na rysunku zmiany studium proponuje się, dla poszczególnych funkcji terenów, odrębne „wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu”.

Funkcja terenu	Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu
obszary zabudowane i wskazane do zabudowy na cele funkcji mieszkaniowej, jako wiodącej	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zezwala się na zabudowę szeregową, bliźniaczą, wolnostojącą oraz lokalizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych (głównie w zabudowie ekstensywnej), zabudowę wielorodzinną uzupełnioną funkcją usługową;</li> <li>– wskaźnik powierzchni przeznaczonych pod funkcję wiodącą - zabudowę mieszkaniową na poziomie minimum 60%;</li> <li>– ograniczenie zabudowy gospodarczej, także tymczasowej zabudowy usługowej i gospodarczej;</li> </ul>



- dla zabudowy jednorodzinnej preferuje się wysokość zabudowy do 11 m nad poziomem terenu (2 – 3 kondygnacje)
- dla zabudowy wielorodzinnej wysokość zabudowy do 20 m nad poziomem terenu, (preferowane 3 – 6 kondygnacji), w uzasadnionych i wyjątkowych sytuacjach do 50 m w celu wyznaczenia dominant architektonicznych miasta (głównie tzw. apartamentowce);
- optymalna minimum powierzchnia działki budowlanej: 250 - 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej, 400 – 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, 700 – 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej intensywnej, 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej ekstensywnej (rezydencjonalnej);
- optymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40% pow. działki w zabudowie jednorodzinnej i 50% pow. działki w zabudowie wielorodzinnej;
- optymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki - maksimum. 50% pow. działki w zabudowie jednorodzinnej i 30% pow. działki w zabudowie wielorodzinnej;
- konieczne wyposażenie terenu w wodociąg, kanalizację sanitarną, energię elektryczną, a także gaz ziemny, telekomunikację i ciepło;
- zapewnienie dla każdej z działek budowlanych obsługi komunikacyjnej z przyległych ulic;
- zapewnienie miejsc do parkowania (w granicach działek) – preferowane w liczbie 1,5 na działkę budowlaną oraz minimum 15 miejsc na każde 1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i usług;
- lokalizacja miejsc parkingowych w obiektach kubaturowych podziemnych i nadziemnych;
- postuluje się wskazać w planach miejscowych wskaźniki dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, formy architektonicznej i kształtu bryły budynku oraz rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane;
- postuluje się wskazanie w planach miejscowych zapisów dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, szerokości działek, geometrycznego rozmieszczenia budynków na działkach; umieszczania reklam;



- uzupełnienie funkcją zieleni miejskiej, wprowadzanie zieleni wewnątrzsiedlowej i przydrożnej, w tym realizacja zieleńców, małej architektury, urządzeń sportowych i tzw. „ogródków jordanowskich”;
- ograniczenie lokalizacji obiektów handlowych powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>, poza terenami wskazanymi w rysunku studium;
- ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazał negatywny wpływ na środowisko.

W obszarze oznaczonym nr 1 na rysunku zmiany studium należy przyjąć następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

- zezwala się na zabudowę wolnostojącą oraz lokalizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, uzupełnioną funkcją usługową;
- wskaźnik powierzchni przeznaczanej pod funkcję wiodącą - zabudowę mieszkaniową na poziomie minimum 60%;
- ograniczenie zabudowy gospodarczej, także tymczasowej zabudowy usługowej i gospodarczej;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej preferuje się wysokość zabudowy do 11 m nad poziomem terenu (2 – 3 kondygnacje nadziemne);
- minimalna powierzchnia działki budowlanej - 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40% pow. działki budowlanej;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki - 50% pow. działki budowlanej;
- konieczne wyposażenie terenu w wodociąg, kanalizację sanitarną, energię elektryczną, a także gaz ziemny, telekomunikację i ciepło;
- zapewnienie dla każdej z działek budowlanych obsługi komunikacyjnej z przyległych ulic;
- przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zespołów zabudowy należy przewidzieć drogi





pożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uwzględnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;

- zapewnienie miejsc do parkowania (w granicach działek) w liczbie minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> pow. usługowej;
- lokalizacja miejsc parkingowych w obiektach kubaturowych podziemnych i nadziemnych;
- postuluje się wskazać w planach miejscowych wskaźniki dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, formy architektonicznej i kształtu bryły budynku oraz rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane;
- postuluje się wskazanie w planach miejscowych zapisów dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, szerokości działek, geometrycznego rozmieszczenia budynków na działkach, umieszczania reklam;
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>,
- zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W obszarze oznaczonym nr 4 na rysunku zmiany studium należy przyjąć następujące wskaźniki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

- zezwala się na zabudowę bliźniaczą, wolnostojącą jednorodziną oraz gospodarczą, uzupełnioną funkcją usługową;
- wskaźnik powierzchni przeznaczonej pod funkcję wiodącą - zabudowę mieszkaniową jednorodziną na poziomie minimum 51%;
- ograniczenie tymczasowej zabudowy usługowej i gospodarczej;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej wysokość zabudowy do 11 m nad poziomem terenu (2-3 kondygnacje);



- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki – 50% powierzchni działki budowlanej;
- konieczne wyposażenie terenu w wodociąg, kanalizację sanitarną, energię elektryczną;
- zapewnienie dla każdej z działek budowlanych obsługi komunikacyjnej z przyległych ulic;
- zapewnienie miejsc do parkowania (w granicach działek) w liczbie minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
- przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zespołów zabudowy należy przewidzieć drogi pożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uwzględnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- postuluje się wskazać w planach miejscowych wskaźniki dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, formy architektonicznej i kształtu bryły budynku oraz rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane;
- postuluje się wskazanie w planach miejscowych zapisów dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, szerokości działek, geometrycznego rozmieszczania budynków na działkach, umieszczania reklam;
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych powierzchni sprzedaży powierzchni 2000 m<sup>2</sup>;
- zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- zakaz składowania, zbierania, transportu, przetwarzania odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów niebezpiecznych przez ich wytwórcę;
- zgodnie z ar. 119 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r., poz. 627, ze zm.) zabrania się



	<p>wznoszenia w pobliżu rzeki i kanału obiektów budowlanych uniemożliwiających lub utrudniających ludziom i dziko występującym zwierzętom dostęp do wody, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej oraz związanych z bezpieczeństwem powszechnym i obronnością kraju;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zasady zagospodarowania terenu z zachowaniem warunków określonych przepisami odrębnymi, a w szczególności ustawą Prawo wodne z dn. 18 lipca 2001 r. art. 88n;</li> <li>– w rejonie otworu obserwacyjnego 6B stanowiącego element monitoringu osłonowego komunalnego ujęcie wody Konin – Kurów oraz otworów piezometrycznych należy zapewnić dojazd (dojście) do poszczególnych otworów oraz możliwości ich ogrodzenia w promieniu minimum 1 m;</li> <li>– zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</li> </ul>
<p>obszary zabudowane wielofunkcyjne, w tym śródmiejskie i wskazane do zabudowy wielofunkcyjnej, jako wiodącej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zezwala się na zabudowę mieszkaniową uzupełnioną funkcją usługową oraz zabudowę usługową</li> <li>– wprowadzanie zabudowy pierzejowej, wzdłuż ulic, z elementami identyfikującymi przestrzeń;</li> <li>– ograniczenie zabudowy gospodarczej, także tymczasowej zabudowy usługowej i gospodarczej;</li> <li>– wysokość zabudowy: do 20 m nad poziomem terenu, (preferowane 3 – 6 kondygnacji) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do 11 m nad poziomem terenu (preferowane 2 – 3 kondygnacje) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do 20 m nad poziomem terenu (preferowane do 5 kondygnacji) dla zabudowy usługowej;</li> <li>– optymalna minimum powierzchnia działki budowlanej: przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej (wskazanych w niniejszej tabeli);</li> <li>– konieczne wyposażenie terenu w wodociąg, kanalizację sanitarną, energię elektryczną, a także w gaz ziemny, telekomunikację i ciepło;</li> <li>– zapewnienie dla każdej z działek budowlanych obsługi</li> </ul>



komunikacyjnej z przyległych ulic;

- zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie 1,5 dla działki budowlanej, w liczbie 1,5 na mieszkanie oraz minimum 15 miejsc na każde 1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i usług;
- postuluje się wskazać w planach miejscowych wskaźniki dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń (proponowane ograniczenie wprowadzania ogrodzeń wewnętrznych), koloru elewacji, formy architektonicznej i kształtu bryły budynku oraz rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi;
- postuluje się wskazanie w planach miejscowych zapisów dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, geometrycznego rozmieszczenia budynków na działkach; umieszczania reklam, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi;
- uzupełnienie funkcją zieleni miejskiej;
- ograniczenie lokalizacji obiektów handlowych powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem obiektów wskazanych na rysunku studium (dla obiektu wskazanego w jednostce S3, położonego w sąsiedztwie terenów zabudowy śródmiejskiej, postuluje się wprowadzenie wymogu utrzymania śródmiejskiego charakteru zabudowy, oraz ściśle określonych zasad zabudowy oraz wielofunkcyjności: rozrywka, rekreacja, handel z gastronomią oraz wskazanych w rysunku studium;
- ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazał negatywny wpływ na środowisko.

W obszarze oznaczonym nr 2 na rysunku zmiany studium należy przyjąć następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

- zezwala się na zabudowę mieszkaniową uzupełnioną funkcją usługową oraz zabudowę usługową;
- ograniczenie zabudowy gospodarczej, także tymczasowej zabudowy usługowej i gospodarczej;
- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wskazanych w rysunku zmiany



	<p>studium lecz ze względu na sąsiedztwo terenów zabudowy śródmiejskiej postuluje się wprowadzenie wymogu utrzymania śródmiejskiego charakteru zabudowy oraz ściśle określonych zasad zabudowy oraz wielofunkcyjności: rozrywka, rekreacja, handel z gastronomią;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- wysokość zabudowy: do 15 m nad poziomem terenu (do 3 kondygnacji nadziemnych) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do 11 m nad poziomem terenu (do 3 kondygnacji nadziemnych) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do 15 m nad poziomem terenu (do 3 kondygnacji nadziemnych) dla zabudowy usługowej, przy czym dla wolnostojących i samodzielnie funkcjonujących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> należy przyjąć maksymalną wysokość zabudowy do 12 metrów (do 2 kondygnacji nadziemnych);</li><li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> – 20% powierzchni działki budowlanej, natomiast dla pozostałych terenów - 40% powierzchni działki budowlanej; przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zmniejszenie procentu wymaganej powierzchni biologicznie czynnej do wartości zgodnej ze stanem istniejącym;</li><li>- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> – 60% powierzchni działki budowlanej, natomiast dla pozostałych terenów 50% powierzchni działki budowlanej; przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zmniejszenie procentu wymaganej powierzchni zabudowy do wartości zgodnej ze stanem istniejącym;</li><li>- minimalna powierzchnia działki budowlanej - 700 m<sup>2</sup>; przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zmniejszenie tego parametru do wartości zgodnej ze stanem istniejącym;</li><li>- zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie minimum 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny oraz minimum</li></ul>
--	---



15 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży;

- konieczne wyposażenie terenu w wodociąg, kanalizację sanitarną, energię elektryczną, a także w gaz ziemny, telekomunikację i ciepło;
- zapewnienie dla każdej z działek budowlanych obsługi komunikacyjnej z przyległych ulic;
- przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zespołów zabudowy należy przewidzieć drogi pożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uwzględnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- postuluje się wskazać w planach miejscowych wskaźniki dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, formy architektonicznej i kształtu bryły budynku oraz rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi;
- postuluje się wskazanie w planach miejscowych zapisów dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, geometrycznego rozmieszczania budynków na działkach; umieszczania reklam, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi;
- zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz ograniczenie inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku, gdy sporządzony na ich potrzeby raport oddziaływania na środowisko wykazał negatywny wpływ na środowisko.

W obszarze oznaczonym nr 3 na rysunku zmiany studium należy przyjąć następujące wskaźniki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

- zezwala się na zabudowę usługową oraz związaną z utrzymaniem ruchu i infrastrukturą kolejową,
- ograniczenie zabudowy gospodarczej oraz tymczasowej zabudowy usługowej i gospodarczej;
- ochrona substancji o wysokich walorach kulturowych tj. wieży



	<p>ciśnienie wpisanej do gminnej ewidencji zabytków;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość dla zabudowy usługowej – do 20 m nad poziomem terenu (preferowane do 5 kondygnacji);</li> <li>– konieczne wyposażenie terenu w wodociąg, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, energię elektryczną i ciepło;</li> <li>– zapewnienie dla każdej z działek budowlanych obsługi komunikacyjnej z przyległych ulic;</li> <li>– zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie minimum 15 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży;</li> <li>– postuluje się wskazać w planach miejscowych wskaźniki dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń (proponowane ograniczenie wprowadzania ogrodzeń wewnętrznych), koloru elewacji, formy architektonicznej i kształtu bryły budynku oraz rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane;</li> <li>– postuluje się wskazanie w planach miejscowych zapisów dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, geometrycznego rozmieszczania budynków na działkach; umieszczania reklam;</li> <li>– przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zespołów zabudowy należy przewidzieć drogi pożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uwzględnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru</li> <li>– uzupełnienie funkcją zieleni miejskiej;</li> <li>– dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;</li> <li>– ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazał negatywny wpływ na środowisko.</li> </ul>
<p>obszary zabudowane i wskazane do zabudowy na cele funkcji usługowej, w tym usług publicznych, jako wiodących</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zezwala się na zabudowę usługową uzupełnioną innymi funkcjami, w tym mieszkaniową, produkcyjną i zieleni miejskiej;</li> <li>– ograniczenie zabudowy gospodarczej, także tymczasowej zabudowy usługowej i gospodarczej;</li> <li>– wysokość zabudowy - preferowane do 5 kondygnacji;</li> <li>– minimum powierzchnia działki budowlanej: 200 m<sup>2</sup>;</li> <li>– optymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynna minimum - 20% pow. działki</li> </ul>



- optymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki maksimum - 70% pow. działki;
- konieczne wyposażenie terenu w wodociąg, kanalizację sanitarną, energię elektryczną, a także gaz ziemny, telekomunikację i ciepło;
- zapewnienie dla każdej z działek budowlanych obsługi komunikacyjnej z przyległych ulic;
- zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie 1,5 na mieszkanie oraz minimum 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> pow. usługowej;
- postuluje się wskazać w planach miejscowych wskaźniki dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, formy architektonicznej i kształtu bryły budynku oraz rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane;
- postuluje się wskazać w planach miejscowych zapisów dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, geometrycznego rozmieszczenia budynków na działkach; umieszczania reklam;
- wprowadzanie zieleni uzupełniającej i izolacyjnej, w tym realizacja zieleńców i małej architektury;
- umożliwia się lokalizację obiektów handlowych powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> na obszarach oznaczonych w rysunku studium;
- wyklucza się lokalizację instalacji stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnej awarii oraz działalność związaną z zastosowaniem substancji niebezpiecznych.

W obszarze oznaczonym nr 1 na rysunku zmiany studium należy przyjąć następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

- zezwala się na zabudowę usługową uzupełnioną innymi funkcjami, w tym mieszkaniową i zieleni miejskiej;
- ograniczenie zabudowy gospodarczej, także tymczasowej zabudowy usługowej i gospodarczej;
- maksymalna wysokość zabudowy - 15 metrów;
- maksymalna liczba kondygnacji - 3 kondygnacje nadziemne;
- minimum powierzchnia działki budowlanej - 800 m<sup>2</sup>;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% pow. działki budowlanej;





- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70% pow. działki budowlanej;
- konieczne wyposażenie terenu w wodociąg, kanalizację sanitarną, energię elektryczną, a także gaz ziemny, telekomunikację i ciepło;
- zapewnienie dla każdej z działek budowlanych obsługi komunikacyjnej z przyległych ulic;
- przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zespołów zabudowy należy przewidzieć drogi pożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uwzględnić zaopatrzenie wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> pow. usługowej;
- postuluje się wskazać w planach miejscowych wskaźniki dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, formy architektonicznej i kształtu bryły budynku oraz rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane;
- postuluje się wskazać w planach miejscowych zapisów dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, geometrycznego rozmieszczania budynków na działkach; umieszczania reklam;
- wyklucza się lokalizację instalacji stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnej awarii oraz działalność związaną z zastosowaniem substancji niebezpiecznych;
- zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

W obszarze oznaczonym nr 2 na rysunku zmiany studium należy przyjąć następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

- zezwala się na zabudowę usługową uzupełnioną zielenią miejską;
- umożliwia się lokalizację obiektów handlowych powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> na obszarach oznaczonych na rysunku zmiany studium;
- ograniczenie zabudowy gospodarczej, także tymczasowej zabudowy usługowej i gospodarczej;



- maksymalna wysokość zabudowy dla wolnostojących i samodzielnie funkcjonujących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> oraz pozostałej zabudowy – do 12 metrów;
- maksymalna liczba kondygnacji dla wolnostojących i samodzielnie funkcjonujących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> – 2 kondygnacje nadziemne; przy czym dla pozostałej dopuszczonej zabudowy dopuszcza się do 3 kondygnacji nadziemnych,
- minimum powierzchnia działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% pow. działki budowlanej;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksymalnie 70% pow. działki budowlanej;
- konieczne wyposażenie terenu w wodociąg, kanalizację sanitarną, energię elektryczną, a także gaz ziemny, telekomunikację i ciepło;
- zapewnienie dla każdej z działek budowlanych obsługi komunikacyjnej z przyległych ulic;
- przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zespołów zabudowy należy przewidzieć drogi pożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uwzględnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie minimum 15 miejsc na każde 1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży;
- postuluje się wskazać w planach miejscowych wskaźniki dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, formy architektonicznej i kształtu bryły budynku oraz rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane;
- postuluje się wskazać w planach miejscowych zapisów dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, geometrycznego rozmieszczania budynków na działkach; umieszczania reklam;
- wprowadzanie zieleni uzupełniającej i izolacyjnej, w tym realizacja zieleńców i małej architektury;
- wyklucza się lokalizację instalacji stwarzających zagrożenie



	<p>wystąpieniem poważnej awarii oraz działalność związaną z zastosowaniem substancji niebezpiecznych;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz ograniczenie inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku, gdy sporządzony na ich potrzeby raport oddziaływania na środowisko wykazał negatywny wpływ na środowisko.</li> </ul>
<p>obszary zabudowane i wskazane do zabudowy na cele funkcji przemysłowej i produkcyjnej, produkcyjno – składowej i usługowej, jako wiodących</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zezwala się na zabudowę przemysłu, produkcji, baz, składów, hurtu, w tym terenochłonnych i wielkokubaturowych oraz usługową uzupełnioną funkcją zieleni miejskiej;</li> <li>– umożliwiała się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z preferowanym ograniczeniem lokalizacji takich inwestycji (dla których raport oddziaływania na środowisko wykazał negatywny wpływ na środowisko) na terenach o funkcji produkcyjno – składowej i usługowej;</li> <li>– preferuje się zabudowę ekstensywną z ograniczeniem form pierzejowych;</li> <li>– wysokość zabudowy do 15 m nad poziomem terenu (z odstępstwami jeśli wymagają tego względy technologiczne);</li> <li>– optymalna minimum powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% pow. działki;</li> <li>– powierzchnia zabudowy działki maksimum. 50% pow. działki;</li> <li>– konieczne wyposażenie terenu w wodociąg, kanalizację sanitarną, energię elektryczną, a także gaz ziemny, telekomunikację i ciepło;</li> <li>– zapewnienie dla każdej z działek budowlanych obsługi komunikacyjnej;</li> <li>– zapewnienie dostatecznej ilości miejsc do parkowania w granicach działek;</li> <li>– postuluje się wskazać w planach miejscowych wskaźniki dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, formy architektonicznej i kształtu bryły budynku oraz rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane;</li> <li>– postuluje się wskazanie w planach miejscowych zapisów dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, geometrycznego</li> </ul>



	<p>rozmieszczania budynków na działkach; umieszczania reklam;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– wprowadzanie zieleni uzupełniającej i izolacyjnej;</li><li>– umożliwiała się lokalizację obiektów handlowych powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> na obszarach oznaczonych w rysunku studium.</li></ul> <p>W obszarze oznaczonym nr 1 na rysunku zmiany studium należy przyjąć następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– zezwala się na zabudowę przemysłu, produkcji, baz, składów, hurtu, w tym terenochłonnych i wielkokubaturowych oraz usługową uzupełnioną funkcją zieleni miejskiej;</li><li>– zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</li><li>– maksymalna wysokość zabudowy – do 15 metrów;</li><li>– maksymalna liczba kondygnacji – 3 kondygnacje nadziemne;</li><li>– minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;</li><li>– minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% pow. działki budowlanej;</li><li>– maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 70% pow. działki budowlanej;</li><li>– konieczne wyposażenie terenu w wodociąg, kanalizację sanitarną, energię elektryczną, a także gaz ziemny, telekomunikację i ciepło;</li><li>– zapewnienie dla każdej z działek budowlanych obsługi komunikacyjnej;</li><li>– przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zespołów zabudowy należy przewidzieć drogi pożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uwzględnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;</li><li>– zapewnienie dostatecznej ilości miejsc do parkowania w granicach działek;</li><li>– postuluje się wskazać w planach miejscowych wskaźniki dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, formy architektonicznej i kształtu bryły budynku oraz rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane;</li><li>– postuluje się wskazanie w planach miejscowych zapisów</li></ul>
--	--



	dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, geometrycznego rozmieszczenia budynków na działkach; umieszczania reklam.
obszary zabudowane i wskazane do zabudowy na cele usług sportu i wypoczynku, jako wiodących	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ustala się indywidualnie wskaźniki zabudowy, ze względu na różny i nietypowy charakter zabudowy;</li> <li>– ograniczenie zabudowy nie związanej z usługami sportu i wypoczynku, z możliwością uzupełnienia funkcją usługową jako towarzyszącą;</li> <li>– wyklucza się lokalizację instalacji stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnej awarii oraz działalność związaną z zastosowaniem substancji niebezpiecznych;</li> <li>– ograniczenie lokalizacji obiektów handlowych nie związanych z funkcją obszaru;</li> <li>– wprowadzanie zieleni uzupełniającej i izolacyjnej;</li> <li>– zapewnienie dla każdej z działek budowlanych obsługi komunikacyjnej;</li> <li>– zapewnienie dostatecznej ilości miejsc do parkowania w granicach działek;</li> </ul>
obszary zieleni urządzonej, obszary zieleni miejskiej i wzbogacania zieleni miejskiej naturalnej, obszary zieleni niskiej	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zachowanie istniejącego zagospodarowania i funkcji;</li> <li>– kształtowanie terenów zielonych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale dot. zieleni miejskiej;</li> <li>– ograniczenie zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem lokalizacji usług związanych z funkcją terenu, preferowane pawilony ogrodowe i mała architektura;</li> <li>– wysokość zabudowy do 6 m nad poziomem terenu (preferowana 1 kondygnacja);</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% pow. działki;</li> <li>– powierzchnia zabudowy działki maksimum 15% pow. działki;</li> <li>– ograniczenie lokalizacji zabudowy jednorodzinnej (określonej na podst. przepisów odrębnych) dla terenów ogrodów działkowych;</li> <li>– postuluje się wskazać w planach miejscowych wskaźniki dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, formy architektonicznej i kształtu bryły budynku oraz rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane;</li> <li>– postuluje się wskazanie w planach miejscowych zapisów</li> </ul>



	<p>dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, geometrycznego rozmieszczenia budynków na działkach; umieszczania reklam;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wskazane powiększenie powierzchni terenów zieleni urządzonej, szczególnie na terenach zainwestowanych a także powierzchni cmentarzy oraz innych form zieleni miejskiej, z wyjątkiem ogrodów działkowych, których powierzchni nie postuluje się do zwiększania na terenie miasta;</li> <li>– ograniczenie lokalizacji obiektów handlowych powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>;</li> <li>– ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazał negatywny wpływ na środowisko.</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>W obszarze oznaczonym nr 1 na rysunku zmiany studium należy przyjąć następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania i funkcji;</li> <li>– kształtowanie terenów zielonych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale dot. zieleni miejskiej;</li> <li>– cześć grzebalna cmentarza na terenie oznaczonym symbolem ZC musi być wyznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>– dopuszcza się na terenie cmentarza oznaczonym symbolem ZC: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lokalizowanie zabudowy kubaturowej o funkcji usługowej i gospodarczej związanej z funkcją cmentarza,</li> <li>▪ realizację parkingu i pętli autobusowej związanych z obsługą cmentarza;</li> </ul> </li> <li>– dopuszcza się realizowanie potrzeb parkingowych związanych z obsługą cmentarza na obszarach przyległych do terenu cmentarza i oznaczonych symbolem U;</li> <li>– dopuszcza się na terenie ogrodów działkowych lokalizowanie zabudowy kubaturowej o funkcji usługowej oraz gospodarczej związanych z funkcją terenu;</li> <li>– maksymalna wysokość zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ na terenie cmentarza – 15 metrów,</li> </ul> </li> </ul> </div>
--	---



	<p>z dopuszczaniem budowy dominant wysokościowych do 25 metrów;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ na terenie ogrodów działkowych - 6 metrów;</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- maksymalna liczba kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna;</li><li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ dla terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC – 20% pow. terenu;</li><li>▪ dla pozostałych terenów – 80% pow. terenu;</li></ul></li><li>- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ dla terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC – 80% pow. terenu;</li><li>▪ dla pozostałych terenów – 20% pow. terenu;</li></ul></li><li>- zapewnienie miejsc do parkowania dla cmentarza w liczbie minimum 15 miejsc postojowych na 10 000 m<sup>2</sup> cmentarza;</li><li>- postuluje się wskazać w planach miejscowych wskaźniki dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, formy architektonicznej i kształtu bryły budynku oraz rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane;</li><li>- postuluje się wskazanie w planach miejscowych zapisów dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, geometrycznego rozmieszczenia budynków na działkach; umieszczania reklam;</li><li>- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>.</li></ul>
	<p>W obszarze oznaczonym nr 4 na rysunku zmiany studium należy przyjąć następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- kształtowanie terenów zielonych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale dot. zieleni miejskiej;</li><li>- ograniczenie zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem lokalizacji małej architektury oraz wieży widokowej o maksymalnej wysokości do 30 m;</li><li>- powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% pow. działki;</li><li>- powierzchnia zabudowy działki maksimum 15% pow. działki;</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;</li> <li>– zgodnie z ar. 119 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r., poz. 627, ze zm.) zabrania się wznoszenia w pobliżu rzeki i kanału obiektów budowlanych uniemożliwiających lub utrudniających ludziom i dziko występującym zwierzętom dostęp do wody, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej oraz związanych z bezpieczeństwem powszechnym i obronnością kraju;</li> <li>– zasady zagospodarowania terenu z zachowaniem warunków określonych przepisami odrębnymi, a w szczególności ustawą Prawo wodne z dn. 18 lipca 2001 r. art. 88n;</li> <li>– w rejonie otworu obserwacyjnego 6B stanowiącego element monitoringu osłonowego komunalnego ujęcie wody Konin – Kurów oraz otworów piezometrycznych należy zapewnić dojazd (dojście) do poszczególnych otworów oraz możliwości ich ogrodzenia w promieniu minimum 1 m;</li> <li>– zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</li> </ul>
<p>obszary zabudowane i wskazane do zabudowy na cele funkcji rekreacji indywidualnej, jako wiodącej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zezwala się na zabudowę obiektami budowlanymi zgodnie z funkcją podstawową;</li> <li>– wysokość zabudowy do 9 m nad poziomem terenu (preferowana 2 - 3 kondygnacje);</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna minimum 65% pow. działki;</li> <li>– powierzchnia zabudowy działki maksimum 25% pow. działki;</li> <li>– postuluje się wskazać w planach miejscowych wskaźniki dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, formy architektonicznej i kształtu bryły budynku oraz rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane;</li> <li>– postuluje się wskazanie w planach miejscowych zapisów dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, geometrycznego rozmieszczania budynków na działkach; umieszczania reklam;</li> </ul>





	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ograniczenie lokalizacji obiektów handlowych powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>;</li> <li>– ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazał negatywny wpływ na środowisko</li> </ul>
<p>tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ogranicza się zabudowę wszelkimi obiektami budowlanymi, z wyjątkiem służących realizacji inwestycji celu publicznego oraz urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>– kształtowanie terenów zielonych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale dot. rolniczej przestrzeni produkcyjnej;</li> <li>– ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazał negatywny wpływ na środowisko</li> </ul>
<p>obszary wskazane do zabudowy na cele funkcji usługowej oraz usług sportu i rekreacji;</p>	<p>W obszarze oznaczonym nr 4 na rysunku zmiany studium należy przyjąć następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zezwala się na zabudowę usługową oraz usług sportu i rekreacji;</li> <li>– dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wskazanych w rysunku zmiany studium;</li> <li>– dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z wód geotermalnych o mocy przekraczającej 100 kW; nie określa się strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, stosownie do potrzeb ewentualny wymóg ustanowienia strefy ochronnej otworu geotermalnego należy uwzględnić w planie miejscowym po jej wprowadzeniu na podstawie przepisów odrębnych;</li> <li>– ograniczenie zabudowy gospodarczej, także tymczasowej zabudowy usługowej i gospodarczej;</li> <li>– wysokość dla zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji do 20 m nad poziomem terenu (preferowane do 5 kondygnacji);</li> <li>– minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> – 30% powierzchni działki budowlanej, natomiast dla pozostałych funkcji terenu - 40% powierzchni działki budowlanej;</li> <li>– maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla obszarów</li> </ul>



	<p>lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> – 40% powierzchni działki budowlanej, natomiast dla pozostałych funkcji terenu 40% powierzchni działki budowlanej;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– konieczne wyposażenie terenu w wodociąg, kanalizację sanitarną, deszczową, energię elektryczną i ciepło;</li><li>– zapewnienie dla każdej z działek budowlanych obsługi komunikacyjnej z przyległych ulic;</li><li>– zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie minimum:<ul style="list-style-type: none"><li>• dla obiektów handlowych 15 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,</li><li>• dla obiektów sportowych i rekreacyjnych 15 miejsc postojowych na 100 użytkowników,</li><li>• dla hotelu dla hoteli, moteli, pensjonatów 5 miejsc postojowych na każde 10 łóżek,</li><li>• dla pozostałych obiektów usługowych 15 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;</li></ul></li><li>– postuluje się wskazać w planach miejscowych wskaźniki dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń (proponowane ograniczenie wprowadzania ogrodzeń wewnętrznych), koloru elewacji, formy architektonicznej i kształtu bryły budynku oraz rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane;</li><li>– postuluje się wskazanie w planach miejscowych zapisów dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, geometrycznego rozmieszczenia budynków na działkach; umieszczania reklam;</li><li>– przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zespołów zabudowy należy przewidzieć drogi pożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uwzględnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;</li><li>– uzupełnienie funkcją zieleni miejskiej;</li><li>– zgodnie z art. 119 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r., poz. 627, ze zm.) zabrania się wznoszenia w pobliżu rzeki i kanału obiektów budowlanych uniemożliwiających lub utrudniających ludziom i dziko występującym zwierzętom dostęp do wody, z wyjątkiem obiektów</li></ul>
--	---



	<p>służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej oraz związanych z bezpieczeństwem powszechnym i obronnością kraju,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– zasady zagospodarowania terenu z zachowaniem warunków określonych przepisami odrębnymi, a w szczególności ustawą Prawo wodne z dn. 18 lipca 2001 r. art. 88n;</li><li>– w rejonie otworu obserwacyjnego 6B stanowiącego element monitoringu osłonowego komunalnego ujęcie wody Konin – Kurów oraz otworów piezometrycznych należy zapewnić dojazd (dojście) do poszczególnych otworów oraz możliwości ich ogrodzenia w promieniu minimum 1 m;</li><li>– zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;</li><li>– zakaz lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:<ul style="list-style-type: none"><li>• zabudowy usługowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wskazanych w rysunku zmiany studium;</li><li>• urządzeń wytwarzających energię z wód geotermalnych o mocy przekraczającej 100 kW, a także związanych z nimi przedsięwzięć w zakresie energii geotermalnej polegających na poszukiwaniu, rozpoznawaniu oraz wydobywaniu złóż kopalin wykonywanych metodą odwiertów wiertniczych.</li></ul></li></ul>
--	---

## 2.5. Tereny i obszary proponowane do objęcia ograniczeniem i zakazem zabudowy

Tereny objęte ograniczeniem i zakazem zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia;
- gazociągi (strefa kontrolowana zgodna z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe z dnia 30 lipca 2001r. oraz dla pozostałych zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu);
- ciepłociągi (5 metrów od osi ciepłociągu w każdą stronę);



- magistralne sieci wodociągowe i kanalizacyjne (5 – 10 metrów od osi rurociągu lub kanału sanitarnego w każdą stronę);
- grunty stanowiące użytki leśne, w związku z odpowiednimi przepisami;
- obszar zalewowy na rzece Warcie, zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- tereny położone w granicach projektowanych i obowiązujących form ochrony przyrody, w związku z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- strefy ochronne wokół cmentarzy, zgodnie z przepisami o cmentarzach;
- tereny ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wody, na zasadach określonych Decyzją Wojewody Wielkopolskiego nr OS.Ko-II-6210/18/99 z dnia 15.10.1999r;

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

Ponadto do terenów, dla których proponuje się ograniczenie zabudowy zaliczyć należy systemy zieleni miejskiej, doliny rzek i strumieni, jeziora, tereny tworzące korytarze ekologiczne miasta. Na obszarach tych możliwa powinna być jedynie lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej miasta, oraz zabudowa związana z funkcjami poszczególnych obszarów. Na terenach wyłączonych z zabudowy powinno zezwolić się na lokalizowanie w uzasadnionych przypadkach inwestycji celu publicznego.

## 2.6. Kierunki polityki przestrzennej na styku z gminami sąsiednimi

W ostatnich latach na obszarach położonych na styku z gminami sąsiednimi ujawniły się różnorodne związki funkcjonalno – przestrzenne. Koordynacji przestrzennej wymagają obszary położone głównie na południe od Konina (Stare Miasto, Żychlin, Brzeźno), w których występuje dynamiczny rozwój mieszkalnictwa. Samorzady tych jednostek powinny dążyć do wykreowania wspólnej polityki dla tych terenów tak, aby tereny zurbanizowane znajdujące się w mieście i poza jego granicami stanowiły funkcjonalną i przestrzenną całość. Utrudnieniem realizacji takich przedsięwzięć jest odrębność administracyjna.



W otoczeniu Konina zlokalizowane są ważne dla miasta i regionu zasoby techniczne, przyrodnicze i gospodarcze oraz związane z infrastrukturą techniczną, które również warunkują rozwój gospodarczy i przestrzenny miasta. Zaliczyć do nich należy autostradę A2 wraz z węzłami, miejsce pielgrzymkowe w Licheniu, centrum logistyczne i centrum handlowe w Starym Mieście, chronione prawnie ekosystemy leśne wokół miasta, system gospodarki odpadami, system zaopatrzenia w wodę (na terenie gminy Krzymów zlokalizowane są warstwy wodonośne miasta Konina wraz z jej strefami ochronnymi).

Jednym z najważniejszych elementów jest jednak przebiegająca na południe od Konina autostrada. I właśnie w tym kierunku przewiduje się wzmożoną ekspansję miasta, szczególnie funkcji produkcyjnych, działalności gospodarczych, składowych i handlowych. Nastąpi również intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej (dotyczy to głównie Żychlina i Starego Miasta).

Najsilniejsze powiązania funkcjonalne i przestrzenne w zakresie zabudowy mieszkaniowej będą zauważalne na styku Konina i miejscowości Posada, a w mniejszym stopniu z miejscowościami: Honoratka, Brzeźno, Wola Podłęzna, Wola Łaszczowa.

W rysunku studium określone zostały najważniejsze tereny ekspansji funkcji miejskich Konina oraz propozycje rozwiązań komunikacyjnych.

Zagospodarowanie tych terenów powinno uwzględniać ograniczenia w sposobie kształtowania poszczególnych funkcji terenów, które wynikają ze szczególnych uwarunkowań przyrodniczych i technicznych, jak: obszary prawnie chronione, strefy ochrony ujęć wody, proponowane powiązania komunikacyjne, przebieg sieci infrastruktury technicznej, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i inne (zawarte w opracowaniach planistycznych gmin sąsiednich).

Przyjmuje się, że obszar podmiejski miasta liczy ok. 110 000 mieszk. Ludność obszaru nie wzrośnie znacznym stopniu, a perspektywiczne obszary rozwoju funkcji mieszkaniowych związane są raczej z podnoszeniem standardu i jakości zamieszkania.

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.**



Podstawowym kierunkiem działań planistycznych mających na celu ochronę i kształtowanie środowiska przyrodniczego miasta powinno być zachowanie i ochrona zasobów przyrodniczych i kulturowych. Dzięki temu rozwój miasta i jakość życia jego mieszkańców ulegać będą poprawie.

Kierunki ochrony środowiska wyznaczają w dużej mierze odrębne przepisy prawne, dotyczące poszczególnych form ochrony przyrody, jak również ocena stanu i zasobów przyrodniczych, które należy objąć ochroną.

Ochrona i kształtowanie środowiska powinno odbywać się poprzez:

- racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi bez naruszenia równowagi środowiska;
- zachowanie i ochronę w krajobrazie tych elementów, które są jego największymi walorami;
- wskazanie możliwości uniknięcia kolizji między zagospodarowaniem przestrzennym a warunkami przyrodniczymi i ochroną środowiska;
- zapewnienie ciągłości ekologicznego systemu obszarów chronionych.

### **3.1. Elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną w tytule przepisów o ochronie przyrody**

#### **3.1.1 Pomniki przyrody**

Na terenie miasta zlokalizowanych jest 5 pomników przyrody. Użytkowanie ich określa ustawa o ochronie przyrody. W ramach ochrony pomników przyrody należy wyznaczać strefy ochrony wokół pomnika, a także chronić je aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu, jeżeli nie stanowią zagrożenia dla ludzi lub mienia. Szczegółowe zasady ochrony pomników przyrody określone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Pomniki przyrody zostały oznaczone na rysunku studium.

#### **3.1.2. Natura 2000**

Na terenie miasta funkcjonują dwa obszary sieci Natura 2000 obejmujące swoim zasięgiem dolinę Warty oraz jej okolice:



- „Dolina Środkowej Warty” (PLB 300002 – obszar specjalnej ochrony ptaków);
- „Ostoja Nadwarciańska” (PLH 300009 – obszar specjalnej ochrony siedlisk).

Ochrona tych obszarów wynika z przepisów ustawy o ochronie przyrody. Granice tych obszarów oznaczono na rysunku studium.

### 3.1.3. Obszary chronionego krajobrazu

W granicach miasta istnieją dwa obszary chronionego krajobrazu, oznaczone na rysunku studium:

- Goplańsko – Kujawski Obszar Chronionego Krajobrazu (na wschód od Kanalu Ślesiańskiego);
- Powidzko – Bieniszewski Obszar Chronionego Krajobrazu (kompleks leśny na południe od jez. Goławskiego oraz fragment osiedla Chorzeń).

Ochrona tych obszarów wynika z przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz właściwych rozporządzeń władz samorządowych.

### 3.1.4. Użytki ekologiczne

Na terenie miasta zlokalizowane są 4 obszary, które objęte zostaną (procedura w trakcie) ochroną w formie użytków ekologicznych: „Wyspa” (wyspa na jez. Pątnowskim), „Łężyn” (podmokle łąki i pas szuwaru trzcinowego na południe od Łężyna), „Morzysław” (zbiornik na osiedlu Va przy ul. Działkowej), „Maliniec” (oczko wodne przy składowisku odpadów komunalnych). Granice tych obszarów oznaczono na rysunku studium.

## 3.2. **Obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych**

Obszarami objętymi prawną ochroną na podstawie przepisów odrębnych są:

- grunty leśne (na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych);
- obszary narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi i wody podziemne (na podstawie przepisów prawa wodnego).



### **3.3. Obszary wskazane do objęcia prawną ochroną przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody**

Ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i konieczność ochrony, do objęcia taką ochroną proponuje się:

- obszary położone w północnej części miasta w okolicach jez. Pątnowskiego – jako użytki ekologiczne (5 użytków ekologicznych): staw rybny w Gosławicach, obszar podmokły pomiędzy linią lasu Dąbrówka (stanowiącego granicę administracyjną miasta) a nasypem grobli stawów rybnych w Gosławicach, zarośla wierzbowe między ul. Laskowiecką a drogą wodną Kanału Ślesięńskiego, oczka wodne na terenie ogródków działkowych przy ul. Paderewskiego, oczka wodne przy ul. Marantowskiej, oczko wodne przy składowisku odpadów komunalnych.
- obszary cenne przyrodniczo w dolinie Warty, jako zespoły przyrodniczo – krajobrazowe (2 zespoły), obejmujące nieużytkowane rolniczo łąki i tereny podtapiane wodami roztopowymi położone pomiędzy zachodnią granicą miasta a Trasą Warszawską oraz fragment pomiędzy Trasą Warszawską a wschodnią granicą miasta. Obszary te stanowią miejsca gniazdowania i żerowania wielu gatunków ptaków wodno-błotnych

W związku z możliwością powstania decyzji administracyjnych odnoszących się do obiektów i obszarów objętych prawną ochroną na terenie miasta Konina, zaistniałych po dacie powstania Studium, ze względu na nadrzędny charakter ochrony przyrody, powinny być one uwzględniane w sporządzanych dokumentach planistycznych, w tym przede wszystkim w planach miejscowych.

### **3.4. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego**





### 3.4.1. Wody powierzchniowe

Utrzymanie wód powierzchniowych śródlądowych powinno polegać na zachowaniu lub odtworzeniu stanu ich dna lub brzegów oraz na konserwacji lub remoncie istniejących budowli regulujących. Służyć to będzie poprawie warunków korzystania z wód i ochronie przeciwpowodziowej. Ponadto należy dążyć do wyeliminowania zrzutu ścieków bytowych i przemysłowych do wód powierzchniowych i gruntowych. Ponadto postuluje się podjęcie następujących działań w celu ochrony wód powierzchniowych:

- objęcie ochroną zlewni rzeki Powy celem zabezpieczenia jakości wód rzeki, oraz potencjalnie zasobów ujęć wody dla miasta Konina;
- równoległe uzbrajanie terenów przeznaczonych pod zainwestowania w sieci infrastruktury technicznej;
- zachowanie istniejących cieków wodnych jako otwartych i wkomponowanych w zieleni towarzyszącą;
- likwidacja nielegalnych wysypisk śmieci;
- zmniejszenie ilości środków ochrony roślin w gospodarce rolnej;
- modernizacja systemów i urządzeń melioracji wodnych, głównie na obszarze Niziny Konińskiej;
- ochrona brzegów cieków wodnych i zbiorników wodnych między innymi poprzez pozostawienie naturalnego charakteru linii brzegowej i swobodnego dostępu do niej oraz ograniczenia zabudowy w pasie brzegowym (z wyjątkiem miejsc zaproponowanych w studium).

### 3.4.2. Wody podziemne

Specyfika warunków hydrogeologicznych, jaką stanowi infiltracja naturalna wód rzecznych i aluwialnych do utworów szczelinowych, duża zmienność morfologii terenu, brak ciągłej warstwy izolacyjnej oraz niekorzystne warunki sanitarne, uzasadniały potrzebę ustanowienia pełnego zakresu stref ochronnych tzn. strefy bezpośredniej oraz pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej i wprowadzenie szeregu ograniczeń w wykorzystaniu tych obszarów. Rozległa strefa rozciąga się na terenach doliny rzeki jak również wysoczyzny zajętej pod budownictwo mieszkaniowe.



Ochrona wód podziemnych, w tym w szczególności na terenie GZWP nr 151, powinna ponadto odbywać się m.in. poprzez: kompleksową realizację sieci infrastruktury technicznej, w tym eliminowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości, ograniczeniu zrzutów nieoczyszczonych ścieków do gleby, ochrony wód przed zanieczyszczeniami pochodzenia rolniczego. W zagospodarowaniu terenów przemysłowych, utwardzonych placów, baz i składów i innych terenów narażonych na zanieczyszczenie środkami ropopochodnymi należy zwrócić uwagę na odpowiednie, zgodne z przepisami ochrony środowiska oraz gospodarki wodno – ściekowej miasta odprowadzanie i oczyszczanie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych.

Na terenie oznaczonym nr 1 na rysunku niniejszej zmiany studium, zgodnie z „Dokumentacją geologiczną ustalającą warunki gruntowo – wodne dla projektowanej lokalizacji cmentarza komunalnego przy ul. Marantowskiej w Koninie”, dopuszcza się powiększenie terenu pod założenie cmentarza wskazanego ww. dokumentacji pod warunkiem wykonania w przyszłości systemu drenażowego.

#### 3.4.3. Zasoby geologiczne

Ochrona złóż kopalin, w tym wód podziemnych termalnych, nastąpi poprzez racjonalne gospodarowanie ich zasobami. W przypadku złóż, które nie podlegają już eksploatacji podstawowym zadaniem powinna być rekultywacja wyrobisk. Znajdujące się w mieście szacunkowe złoża węgla brunatnego, chroni się poprzez zakaz ich eksploatacji. Na terenie miasta prawdopodobnie istnieją źródła wód geotermalnych, które mogą być wykorzystywane do celów rekreacyjnych, leczniczych oraz grzewczych.

Określenie zasad ochrony powinno nastąpić po dokładnym zbadaniu i opracowaniu dokumentacji geologicznej dla złóż. W przypadku możliwości ujmowania wód geotermalnych wskazuje się wykorzystanie ich np., w lecznictwie, odnowie biologicznej (baseny, ośrodki spa) lub dla potrzeb komunalno – bytowych.

#### 3.4.4. Gleby

Gleby na terenie miasta są zanieczyszczone przez działalność przemysłową. Część jest poważnie zakwaszona i zawiera metale ciężkie i związki fluoru. W związku z tym



należy prowadzić działania zmierzające do naturalizacji i odbudowy właściwego profilu gleb.

Ponadto postuluje się między innymi:

- ochronę gleb zieleni miejskiej przed zmianą przeznaczenia;
- zwiększenie powierzchni miejskich systemów zieleni;
- włączenie gleb zdegradowanych do systemu zieleni miejskiej bądź zalesień;
- ograniczenie uszczelniania powierzchni ziemi na rzecz terenów biologicznie czynnych

W planach zagospodarowania przestrzennego, w przypadkach tego wymagających, należy określić warunki i sposoby zagospodarowania mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji. Mogą one być odpowiednio wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, jak również służyć do utwardzenia powierzchni.

#### 3.4.5. Zieleń miejska

Na system zieleni miejskiej składają się zarówno parki, zieleń urządzona w postaci zieleni przyulicznej, ogrodów jordanowskich, zieleńców, zieleni towarzyszącej, zieleni izolacyjnej itp. oraz tereny cmentarzy i ogrodów działkowych oraz obszary zieleni naturalnej wskazanej do wzmocnienia i uzupełnienia.

Za niezbędne działania w zakresie zieleni miejskiej uznaje się:

- utrzymanie i wzbogacanie drzewostanu, roślinności i wyposażenia parków,
- utrzymanie i wzbogacanie terenów parków podworskich (z uwzględnieniem wymogów ochrony konserwatorskiej);
- realizacja nowych założeń parkowych i systemów urządzonej zieleni miejskiej na obszarach przeznaczonych pod zabudowę lub zagospodarowanie;
- wyznaczanie pasów zieleni wzdłuż istniejących zbiorników i cieków wodnych;
- realizacja małej architektury i urządzeń służących rekreacji mieszkańców;
- wyznaczanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ulic, sieci infrastruktury technicznej oraz a styku obszarów o różnych kierunkach zagospodarowania;
- uzupełnianie zadrzewień wielopiętrowych pasmowych, kępowych oraz punktowych o charakterze krajobrazowym, ochronnym, estetycznym oraz



izolacyjnym na terenach przeznaczonych do wzmocnienia systemu zieleni miejskiej;

- polepszenie standardów dostępu do sieci infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji na terenie ogrodów działkowych.. Dla obszarów tych, w okresie kierunkowym, umożliwia się zmianę funkcji na związaną z systemem, usług sportu i wypoczynku, zieleni miejskiej uzupełnioną zabudową mieszkaniową lub usługową;
- ograniczenie do nieuzasadnionego przekształcania terenów ogrodów działkowych w obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- wyznaczanie nowych zieleńców, ogródków jordanowskich i nowej zieleni towarzyszącej na obszarach intensywnie zabudowanych, głównie dla funkcji zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej;
- łączenie, w miarę możliwości, systemów zieleni miejskiej z kompleksami lasów oraz zieleni otwartej;
- utrzymanie i wzmocnienie zieleni na terenach cmentarzy (uwzględniając wytyczne konserwatorskie).

Ponadto należy sukcesywnie zwiększać ilość nasadzeń, pielęgnować zieleni istniejącą (cięcia, zabiegi ochronne).

#### 3.4.6. Korytarze ekologiczne

Korytarze ekologiczne miasta stanowią ciągi przestrzeni o zachowanych do zbliżonych walorach środowiskowych. Pełnią funkcję lokalnego systemu powiązań przyrodniczych, zapewniających równowagę w środowisku i spełniające rolę naturalnych dróg przewietrzania miasta. Głównym korytarzem ekologicznym miasta pozostanie dolina rzeki Warty. Jej dopełnieniem będą korytarze wzdłuż mniejszych cieków wodnych, tereny zieleni miejskiej oraz kompleksy leśne i tereny przeznaczone pod zalesienia. Głównym zadaniem ich utrzymania powinno stać się utrzymanie i zapewnienie ich ciągłości oraz dążenie do integracji rozproszonych fragmentów zieleni miejskiej oraz obszarów chronionych różnymi formami ochrony prawnej przyrody.

#### 3.4.7. Ochrona powietrza



Najważniejszym celem jest polepszenie jakości powietrza na terenie miasta między innymi poprzez:

- budowę i rozbudowę głównych sieci gazowych;
- zmianę nośników energii z paliw stałych na paliwa płynne, gazowe i przede wszystkim odnawialne, w tym źródła geotermalne;
- centralizowanie źródeł ciepła;
- rozbudowę miejskich sieci ciepłych;
- oszczędzaniu energii w systemach przesyłowych;
- termomodernizacja budynków;
- ograniczenie i wyeliminowanie energochłonnych technologii w przemyśle i produkcji;
- wymiana taboru komunikacji miejskiej;
- zwiększenie przepustowości ulic, w celu zmniejszenia emisji spalin.

#### 3.4.8. Ochrona klimatu akustycznego, ochrona przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym

Polepszenie stanu klimatu akustycznego miasta będzie polegało m.in. na realizacji następujących zadań:

- budowa ekranów akustycznych wzdłuż ulic i tras tranzytowych przebiegających przez miasto, w tym przez tereny zabudowy mieszkaniowej, w szczególności dla dróg i ulic klasy GP, G oraz w określonych przypadkach Z;
- wymiana taboru komunikacji miejskiej;
- wprowadzenie i wzmocnienie zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz wokół stref przemysłowych i generujących hałas;
- modernizacja dróg oraz zwiększenie przepustowości istniejących i projektowanych ulic;
- opracowywanie analiz i ocen oddziaływania na środowiska w zakresie wymaganym odpowiednimi przepisami, przed wydaniem decyzji lokalizacyjnych dotyczących stacji bazowych telefonii komórkowych;
- stosowanie określonych przez zarządców linii elektroenergetycznych i przepisy dotyczące ochrony środowiska zasad wyznaczania stref ochronnych w planach



miejscowych wokół tych linii. Przyjmuje się następujące strefy ochronne sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia:

- 70 m (po 35 m z każdej strony osi trasy linii) wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV;
- 50 m (po 25 m z każdej strony osi trasy linii) wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV;
- 35 m (po 17,5 m z każdej strony osi trasy linii) wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV.

#### **4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i obszarów leśnych**

Podstawowym kierunkiem przyjętym w studium jest ograniczenie funkcji rolnej w mieście. Istniejąca rolnicza przestrzeń produkcyjna jest w dużej części przewidziana do zainwestowania pod różne funkcje, związane z rozwojem gospodarczym i przestrzennym Konina. Funkcja rolna pozostaje przede wszystkim na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych dla zmiany funkcji oraz na obszarach wchodzących w skład korytarzy ekologicznych.

Pozostałymi zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej są:

- ograniczenie zainwestowania, w tym zabudowy zagrodowej;
- umożliwienie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- zachowanie istniejących stawów rybackich leżących w północnej części miasta nad Kanalem Ślesińskim.

Obszary leśne na terenie miasta stanowią ok. 6% jego powierzchni. W związku z dużą powierzchnią terenów, które nadają się pod zalesienia postuluje się zwiększenie powierzchni obszarów leśnych. Głównymi zadaniami i celami w zakresie ochrony i rozwoju obszarów leśnych są:

- utrzymanie, zwiększanie i ochrona zadrzewień i zalesień terenów przemysłowych (zwałowiska, otoczenie zbiorników wodnych pokopalnianych), oraz na terenach sąsiadujących z uciążliwą funkcją



przemysłową, które powiększają udział terenów biologicznie czynnych i stanowią ogniwo systemu ekologicznego miasta;

- utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru przyrodniczego lasów;
- wprowadzenie turystyczno – rekreacyjnej i sportowej funkcji do lasów;
- urządzenia małej architektury, tworzenie szlaków pieszych i rowerowych, miejsc postojowych i parkingów leśnych;
- utrzymanie zasad, o których mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie kolidujących jednak z rozwojem przestrzennym miasta.

## **5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej**

Walory historyczno – kulturowe miasta są odzwierciedleniem historii miasta, podnoszą jego rangę w aspekcie krajobrazowym. Na terenie Konina wśród obiektów zabytkowych znajdują się zarówno obiekty użyteczności publicznej, kościoły, obiekty mieszkalne, ale również parki podworskie oraz układ urbanistyczny Starówki. Jednak najcenniejszym obiektem zabytkowym miasta jest słup milowy z 1151 r. wyznaczający drogę pomiędzy Kaliszem i Kruszwicą. Oprócz Starówki najwięcej obiektów zabytkowych zlokalizowanych jest w Gosławicach.

### **5.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego**

- Założenie urbanistyczne 2 poł. XII - XIX, nr rej.: A-56/558 z dn. 7.04.1956;
- Zespół kościoła par. p.w. św. Bartłomieja , ul. Kościelna,
  - Kościół murowany, 2 poł. XIV, XV, rozbudź. 1607, restaur. 1866- 72, 1900 – 10, nr rej.: A-66/48 z 1.02.1965;
  - Dom parafialny, ul. Kościelna 2, mur. 1 poł. XIX, nr rej.: A-130/718 z 11.09.1969;
- Słup drogowy, na cmentarzu kościelnym, kamień, 1151, nr rej.: A-32/387 z 2.09.1953;



- Zespół klasztorny franciszkanów reformatów, ul. Reformacka 2, nr rej.: 71/54 z 5.02.1965 (kościół p.w. św. Marii Magdaleny, mur., 1727, remont. 1993; klasztor, mur., 1727 - 1733, 1956, 1993; brama kościelna, mur., 2 poł. XVIII);
- Zespół kościoła ewangelickiego, ul. Dąbrowskiego,
  - Kościół mur., 1854 – 56, przebud. 1900 – 15, remont. 1928 – 1929, 1947 – 1953, nr rej.: 717/Wlkp./A z 12.11.2008;
  - Pastorówka, mur., 1840, robud. 1920, remont. 1981 – 1985, nr rej.: 717/Wlkp./A z 12.11.2008;
- Synagoga, ob. nie użytkowana, ul. Mickiewicza, 1832, rozbud. 1883, remont. 1983 - 88, nr rej.: A-96/246 z 17.09.1968;
- Cmentarz rzymsko - katolicki. par., ul. Staromorzyńska, 1 poł. XIX, nr rej.: A-495/236 z 21.02.1994;
- Zespół cmentarza ewangelicko – augsburskiego, ul. Kolska, 1846, nr rej.: A-476/217 z 20.07.1992 (cmentarz, 1846, czynny; ogrodzenie z bramą, mur. 1850);
- Cmentarz wojenny z I wojny światowej, ul. Szpitalna, 1916, nieczynny, nr rej.: A-28/Wlkp/A z 5.05.2000;
- Ratusz ul. Wiosny Ludów 6, mur., pocz. XIX, remont. 1985–90, nr rej.: A-34/392 z 2.09.1953;
- Starostwo Powiatowe, ob. Urząd Miejski, pl. Wolności 1, mur., poł. XIX, remont. 1994 – 96, nr rej.: A-120/707 z 5.08.1969;
- Dworek, ob. hotel i restauracja, al. 1 Maja 11a, mur., l. 20-30 XX, remont., nr rej.: A-537/278 z 21.12.1998;
- Dom, ul. 3 Maja 15, mur., 2 poł. XIX, przebud. 1994, nr rej.: A-474/215 z 26.05.1992;
- Dom, ul. 3 Maja 24, mur., 1 poł. XIX, nr rej.: A-126/713 z 5.08.1969;
- Dom, ul. 3 Maja 35, przebud., mur., poł. XIX, nr rej.: A-127/714 z 5.08.1969;
- Dom, ul. 3 Maja 38, mur., 1 poł. XIX, przebud., nr rej.: A-224/1557 z 24.07.1974;
- Dom, ul. 3 Maja 54, mur., 1 poł. XIX, nr rej.: A-128/715 z 10.08.1969;
- Dom, ul. 3 Maja 78, mur., ok. poł. XIX, remont. 1989-90, nr rej.: A-403/145 z 23.02.1988;





- Zajazd „Pod Jeleniem”, ob. dom, ul. 3 Maja 82, mur., 1830, nr rej.: A-79/71 z 23.02.1965;
- Dworek Z. Urbanowskiej, ob. USC, ul. Obrońców Westerplatte 2, mur., poł. XIX, przebud. 1961, remont. 1994, nr rej.: A-134/722 z 11.09.1969;
- Kamienica, ul. Staszica 4, mur., 2 poł. XIX, nr rej.: A-404/146 z 6.04.1988;
- Dom, ul. Wiosny Ludów 3, mur., k. XVIII, przebud. XIX, nr rej.: A-133/721 z 11.09.1969;
- Dom, ul. Wiosny Ludów 7, mur., 2 poł. XIX w., nr rej.: A-473/214 z 26.05.1992;
- Dom, ul. Wiosny Ludów 17, mur., 2 poł. XIX, nr rej.: A-131/719 z 11.09.1969;
- Dom, ul. Wojska Polskiego 8, mur., 1 poł. XIX, nr rej.: A-210/1203 z 2.09.1970;
- Zajazd, ob. dom, pl. Wolności 4, mur. 1840, remont. 1967, nr rej.: A-77/68 z 20.02.1965;
- Dom, pl. Wolności 6, mur., k. XVIII, przebud. k. XIX, nr rej.: A-121/708 z 5.08.1969;
- Dom, pl. Wolności 7, mur., k. XVIII, przebud. 1840, remont. 1996, nr rej.: A-122/709 z 5.08.1969;
- Dom, pl. Wolności 9, mur., 1 poł. XIX, nr rej.: A-78/69 20.02.1965;
- Dom, pl. Wolności 10, mur., 1 poł. XIX, nr rej.: A-123/710 z 5.08.1969 r.;
- Dom, pl. Wolności 11, mur., 1 poł. XIX, remont. 1992, nr rej.: A-124/711 z 5.08.1969;
- Dom, pl. Wolności 12, mur., k. XVIII, przebud., nr rej.: A-125/712 z 5.08.1969;
- Dom, pl. Wolności 16, mur., k. XVI, przebud. k. XVII, 1 poł. XIX, remont. 1997, nr rej.: A-220/1553 z 24.07.1974;
- Dom, pl. Zamkowy 1, mur., 1 poł. XIX, przebud. l. 80 XX, nr rej.: A-173/1042 z 21.03.1970;
- Zespół fabryki maszyn i narzędzi rolniczych Reymonda, ul. Nadbrzeżna, ob. hurtownia, nr rej.: A-433/175 z 24.03.1990 (3 hale produkcyjne, ob. magazyny, mur., 2 poł. XIX; warsztat, ob. magazyn, mur., 2 poł. XIX; wieża ciśnień, mur., 2 poł. XIX; kuźnia, ob. magazyn, mur., 2 poł. XIX; magazyn, mur., 2 poł. XIX; willa właściciela, ob. dom, ul. Wojska Polskiego 5, mur., 1880);



- Kościół par. p.w. św. Andrzeja ap., Gosławice, mur., pocz. XV, zniszczony k. XVII, odbud. 1755 – 75, restaur. 1801 – 19, wieżyczka na sygnaturkę i szczyty kaplic 1898 – 1900, odbud. Sygnaturki i remont dachu 1997, nr rej.: A-33/392 z 2.09.1953;
- Cmentarz rzymsko – katolicki, ul. Główna, 1 poł. XIX, czynny, nr rej.: A-489/230 z 16.11.1993 (1 kwatery);
- Zamek, XIV, ob. Muzeum Okręgowe, ul. Muzealna 6, 1 poł. XV, budowa murów obronnych 2 poł. XV, rozbudź. Poł. XIX, zrujnowany poł. XIX, odbud. 1975 – 86, nr rej.: A-35/405 z 11.11.1953;
- Pozostałości zespołu dworskiego (dwór rozebrany l. 70 XX) - spichlerz, ob. muzeum, mur. 1838, przebud. 1965, nr rej.: A-161/964 z 5.03.1970; gorzelnia, mur., 1 poł. XIX, nr rej.: A-401/143 z 18.01.1988;
- Park dworski, ul. Skrókowa, d. wieś Laskówiec, k. XIX, nr rej.: 143/Wlkp/A z 19.08.2003;
- Zespół dworsko-folwarczny, ul. Gospodarcza, Maliniec, nr rej.: A-362/104 z 10.08.1984 (dwór, mur., k. XIX, rozbudź.pocz. XX; park krajobrazowy, k. XIX);
- Zespół kościoła par. p.w. św. Wojciecha, ul. Portowa, Morzysław: kościół, mur., 1912; dzwonnica, mur., pocz. XX; brama, mur., pocz. XX; nr rej.: 741/Wlkp./A z 31.03.2009;
- Ogrodzenie przy zespole kościoła ewangelickiego, ul. Dąbrowskiego, mur. – żel., ok. poł. XIX; nr rej. 717/Wlkp/A z 12.11.2008.

## 5.2. Obiekty wpisane na listę miejskiej ewidencji zabytków

- Zespół kościoła par. p.w. św. Bartłomieja, ul. Kościelna: dzwonnica, mur., 1873, plebania, mur., 1911;
- Zespół kościoła par. p.w. św. Andrzeja ap., Gosławice: brama-dzwonnica, mur., 1898 – 1900; plebania, ul. Gosławicka 38, mur., 1 poł. XIX; dom parafialny, ul. Gosławicka 5, mur., l. 30 XX;
- Zespół kościoła ewangelickiego, ul. Dąbrowskiego: dawny dom parafialny, ob. dom, ul. Wodna 37, mur., 1906;



- Szkoła talmudyczna przy Synagodze, ob. nie użytkowana, mur., 1 poł. XIX, 1883, przebud. 1966;
- Zespół klasztorny franciszkanów reformatów, ul. Reformacka 2: budynek gospodarczy, ob. dom nr 8, mur., 2 poł. XVIII, XIX, przebud. XX; budynki gospodarcze, mur., 2 poł. XIX;
- Kapliczki: ul. Brzozowa, Grójecka/Strażacka, Jana Pawła II, Kleczewska, Kolska, Laskowiecka/Jana Pawła II, Leśna, Łężyńska, Poznańska, Skrótowa, Zagórowska;
- Zespół cmentarza rzym.-kat., ul. Staromorzysławska: ogrodzenie z bramą, mur., pocz. XX;
- Zespół cmentarza rzym.-kat., ul. Kolska: cmentarz, 1 poł. XIX, czynny; ogrodzenie z bramą, mur., 1830;
- Cmentarz żydowski, ul. Nadrzeczna, 1847, nieczynny;
- Pozostałości koszar, ul. Kaliska: budynek sztabowy, ob. dom mieszkalny, ul. Kaliska 20, mur., ok. 1920; ujeżdżalnia, ob. magazyn, ul. Zagórowska 3a, mur., pocz. XX; ogrodzenie, mur., XIX/XX;
- Szpital św. Ducha, ob. Zespół Szkół Hutniczych, ul. Kolska 1, mur., ok. 1825, rozbud. k. XIX;
- Szpital Miejski, ul. Szpitalna 43, mur., pocz. XX;
- Gimnazjum, ob. liceum ogólnokształcące, ul. Mickiewicza 14, mur. 1938;
- Szkoła powszechna, ob. szkoła podstawowa, ul. Kolska 2, mur., 1929, rozbudź. 1948;
- Szkoła powszechna, ob. Centrum Kształcenia Ustawicznego, ul. Wodna 1, mur., 1930;
- Szkoła, ob. dom, ul. Poznańska 118, mur., ok. 1905, remont. l. 80 XX;
- Szkoła, ul. Staffa, mur., pocz. XX; przebud.
- Remiza strażacka, ul. Muzealna, mur., 1924;
- Kasa powiatowa, ob. nie użytkowany, ul. Urbanowskiej 8, mur., 2 poł. XIX;
- Rogatka, ob. kiosk, ul. 3 Maja, drew – mur., 1 poł. XIX, XX;
- Jatki miejskie, ob. sklep, ul. 3 Maja 82, mur., 1830;
- Karczma, ob. dom, ul. Poznańska 73, mur., k. XIX, remont;



- Zajazd, ob. dom, ul. Kolska 80, mur., 2 poł. XIX;
- Karczma, ob. dom i apteka, przebud.. 2009, ul. Muzealna 1, mur., ok. poł. XIX;
- Dom Powiatowego Zarządu Związku Strzeleckiego, ob. szkoła muzyczna, ul. 3 Maja 50, 1936, rozbudź. l. 80 XX;
- Cech rzemiosł różnych, ul. 3 Maja 48, mur., l. 30 XX;
- Zespół dworsko – folwarczny, ul. Gospodarcza, Maliniec: folwark (2 domy, stajnia, stodoła, obora, spichlerz, wozownia, garaż, elektrownia, brama, kuźnia, mur ogrodzeniowy); kolonia mieszkalna (2 czworaki, 3 ośmioraki);
- Stajnia dworska, ob. dom /dwór zburzony/ ul. Ślesińska 40, Pątnów, mur., k. XIX;
- Park Miejski im. F. Chopina, ul. Kościuszki, ok. 1832;
- Wieża ciśnień, ob. galeria sztuki, ul. Kolejowa 1a, mur., 1922;
- Wieża ciśnień, ob. galeria sztuki, ul. Parowozowa, mur., 1935;
- Elektrownia i łaźnia miejska, ob. sklep, ul. Staszica 15, mur., 1916;
- Parowozownia, ul. Parowozowa, mur., 1935;
- Zespół cukrowni w Gosławicach: budynek produkcyjny, mur., 1912, przebud. l. 70 XX; sortownia i pakownia cukru, mur., 1912, przebud. l. 70 XX, l. 90 XX; magazyn cukru, mur., 1912, przebud. l. 70 XX; magazyn techniczny, mur., 1944; warsztat mechaniczny, mur., ok. 1939, przebud. 1984; warsztat samochodowy, mur., ok. 1930, remont. l. 80 XX; budynek administracyjny, ob. mieszkania, ul. Cukrownicza 15, mur., 1912; willa, ob. dom, ul. Łężyńska 1, mur., ok. 1926; willa, ob. przedszkole, ul. Pałacowa 2, mur., ok. 1930, przebud. 1960; willa, ob. budynek administracyjny, ul. 150 Lecia Cukrownictwa 1, mur., ok. 1930; dom nr 1, ul. Pałacowa, mur., 1912, remont. l. 70 XX; dom nr 6, ul. Cukrownicza, mur., 1911-1912, przebud., l. 60 XX; dom nr 13, ul. Cukrownicza, mur., 1930, przebud. l. 60 XX; sklep, mur., ok. 1930; stołówka, mur., ok. 1930, przebud., l. 30 XX;
- Zespół fabryki maszyn i narzędzi rolniczych Reymonda, ul. Nadbrzeżna: budynek administracyjny, ob. dom, ul. Wojska Polskiego 5a, mur., 2 poł. XIX;
- Zespół zakładu rektyfikacji spirytusu, ul. Kolska 3a, ob. Zakład Badawczo – Rozwojowy „Polmos”, mur., 1894, spalony, odbud. 1898, rozbudź. 1907 – 09;
- Młyn, ul. Dąbrowskiego 8, mur., k. XIX;
- Młyn, ul. Poznańska 32, mur., 1920;



- Zespół obiektów na terenie Muzeum Okręgowego: dwór, z Ruszkowa przeniesiony 1989, skansen budownictwa ludowego; XVIII/XIX w.
- ul. Bernardynka, domy nr: 17, 18, 19, 20, 28;
- ul. Bydgoska, dom nr 7;
- ul. Dąbrowskiego, domy nr: 2, 9, 10, 12, 14/16, 18, 20, 35;
- ul. Główna, domy nr: 2, 4, 12, 16, 22, 24, 29, 30, 31, 35, 36, 37, 38, 42, 46, 48, 49, 52, 53, 54, 58, 61, 63, 71, 73, 79, 81, 83, 84, 86, 95, 101, 103, 105;
- ul. Gwoździarska, domy nr 1;
- ul. Kaliska, domy nr: 1, 4, 5, 7, 9;
- ul. Kilińskiego, domy nr: 2, 3, 7, 14;
- ul. Kolska, domy nr: 8, 12, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 30, 32, 35a, 36, 39, 40, 75, 78, 79, 101;
- ul. Kopernika, domy nr: 6, 8;
- ul. Kościuszki, domy nr: 10, 11, 12, 13, 15, 19, 21, 25, 29, 31, 33, 34, 36, 40, 42/44, 46, 47, 63;
- ul. Kramowa, domy nr: 1, 3, 5;
- ul. Krzywa, dom nr 1;
- ul. Leśna, dom nr 3;
- ul. Łężyńska, dom nr 12/14;
- ul. 3 Maja, domy nr: 2, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 31, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 51, 52, 53, 58, 62, 72, 74, 76, 80;
- ul. Mickiewicza, domy nr: 3, 6, 7, 7a, 8, 9, 11, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 24;
- ul. Okólna, domy nr: 12, 13;
- ul. PCK, domy nr: 2, 6a, 6b, 9, 10, 25;
- ul. Podgórna, domy nr: 2, 13;
- ul. Poznańska, domy nr: 3, 5, 13, 19 (zespół domu: dom, obora, stodoła), 21, 29, 31, 38, 50 (zespół domu: dom, stodoła), 52 (zespół domu: dom, obora, stodoła), 54, 61, 66, 84;
- ul. Przemysłowa, domy nr: 13, 39;
- ul. Reformacka, domy nr: tylna zabudowa ul. Kolskiej 10, 15, 19, 21, 46, 48, 52;



- ul. Słowackiego, domy nr; 5, 12;
- ul. Solna, domy nr: 4, 8;
- ul. Staszica, dom nr 1, 14;
- ul. Stokowa, domy nr; 15, 34;
- ul. Studzienna, dom nr 34;
- ul. Szarych Szeregów, dom nr 4;
- ul. Świętojańska, dom nr 2;
- ul. Targowa, dom nr 2;
- ul. Urbanowskiej, domy nr: 4, 4a, 10, 11, 13, 14, 14a, 16;
- ul. Wiejska, dom nr 4;
- ul. Wilcza, zespół domu nr 15: dom, budynek gospodarczy;
- ul. Wiosny Ludów, domy nr: 1, 5, 9, 11, 13, 15, 19, 21;
- ul. Wodna, domy nr: 5, 9, 13, 31;
- ul. Wojska Polskiego, domy nr: 2, 2a, 3, 4, 6, 7, 13, 15, 16, 17, 29, 33, 35;
- pl. Wolności, domy nr: 5, 8, 14;
- ul. Zagórska, domy nr: 1, 2, 6, 6a;
- pl. Zamkowy, domy nr: 4, 5, 7, 8, 9, 10, 13;
- ul. Żwirki i Wigury, dom nr 7.

### 5.3. Stanowiska archeologiczne i obszary obserwacji archeologicznej

Na terenie miasta wyznaczono kilka stref ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Wśród nich jest między innymi 46 cmentarzysk płaskich oraz 3 grodziska. Zasięg tych stref, oznaczonych na rysunku studium, należy traktować orientacyjnie. Wobec nich stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach objętych strefami konserwatorskimi ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym w Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków. Badania powierzchniowo – sondażowe, ratownicze badania wykopaliskowe, nadzór archeologiczny są wymagane ponadto przy pracach ziemnych



związanych z szerokopłaszczyznowymi zadaniami inwestycyjnymi (hale produkcyjne, drogi, itp.). Powyższe prace również powinny zostać uzgodnione z WUOZ Poznań.

#### 5.4. Strefy konserwatorskie

Na terenie miasta obowiązują następujące strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego (oznaczone na rysunku studium):

- strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - obejmuje obszar miasta lokacyjnego z układem przestrzennym z przełomu XIII i XIV w., utrwalony w XIX wieku, wpisany do rejestru zabytków. W obrębie tej strefy obowiązują następujące zasady:
  - zachowanie historycznego rozplanowania wraz z historyczną parcelacją, z dopuszczeniem uzasadnionych zmian;
  - zachowanie zabytkowej zabudowy (obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz znajdujących się w ewidencji zabytków) i historycznej linii zabudowy;
  - zachowanie zabytkowej zieleni;
  - zharmonizowanie nowych obiektów z zabytkowym otoczeniem w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej;
  - zharmonizowanie nawierzchni ulic, placów i chodników z zabytkowym sąsiedztwem, w tym wyposażenia ulic oraz reklam;
  - zachowanie i wyeksponowanie historycznych elementów podwórek.

Wszelkie prace planowane na obszarze strefy „A” wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu. Dotyczy to przede wszystkim: budowy nowych obiektów, przebudowy i remontów, budowy ulic, placów i chodników wraz z wyposażeniem, budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, wycinki i nasadzeń, montażu i demontażu reklam, kolorystyki elewacji zewnętrznych, podziałów i scaleń nieruchomości, zmian sposobu użytkowania.

- strefa „B” ochrony konserwatorskiej – obejmuje miasto rozplanowane do 1939 r., przylegające do strefy „A”. Są to tereny położone w sąsiedztwie miasta lokacyjnego



oraz fragmenty historycznych przedmieść – warszawskiego i słupeckiego. W strefie obowiązują następujące zasady:

- zachowanie historycznego rozplanowania wraz z historyczną parcelacją, z dopuszczeniem uzasadnionych zmian;
- zachowanie zabytkowej zabudowy (obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz znajdujących się w ewidencji zabytków) i historycznej linii zabudowy;
- zachowanie zabytkowej zieleni;
- zharmonizowanie nowych obiektów z zabytkowym otoczeniem w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej;
- zharmonizowanie nawierzchni ulic, placów i chodników z zabytkowym sąsiedztwem.

Pozwolenia WUOZ w Poznaniu wymagają prace planowane na obszarach lub w obiektach wpisanych do rejestru zabytków. Pozostałe inwestycje planowane w obszarze strefy „B” wymagają uzyskania pozytywnej opinii konserwatorskiej. Dotyczy to w szczególności takich działań jak: rozbiórka obiektu, przebudowa i remont obiektu, budowa ulic, placów i chodników wraz z ich wyposażeniem, budowa i modernizacja infrastruktury technicznej, wycinki i nasadzenia, podziały nieruchomości.

- strefa „OW” ochrony dziedzictwa archeologicznego – obejmuje obszar stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B” – obszary nawarstwień kulturowych pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych. Dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego wszelkie inwestycje wymagające prac ziemnych powinno się uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- strefa „E” ochrony ekspozycji – obejmuje tereny przylegające do stref „A” i „B” i stanowią osie widokowe na część staromiejską Konina z Trasy Warszawskiej oraz z ulic Europejskiej Szpitalnej i Świętojańskiej. W obrębie tej strefy obowiązują następujące zasady:
  - ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy;
  - podporządkowanie projektowanej zieleni elementom historycznym;
  - usunięcie obiektów dysharmonizujących.

Na obszarze strefy „E” dopuszcza się zastosowanie nietradycyjnych form architektonicznych w budynkach użyteczności publicznej. Inwestycje planowane na obszarze strefy „E” wymagają uzyskania pozytywnej opinii konserwatorskiej. Dotyczy to





w szczególności takich działań jak: budowa nowych obiektów, budowa placów, ulic i chodników i projektowanie zieleni.

## **5.5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

### **5.5.1. Ochrona cmentarzy**

Na terenie cmentarzy objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące zasady:

- zachowanie historycznej parcelacji;
- zachowanie historycznego rozplanowania;
- zachowanie sztuki sepulkralnej i ogrodzenia;
- zachowanie zabytkowej zieleni.

Planowane inwestycje oraz wycinka drzew i krzewów na terenie cmentarzy i kwater wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia i opinii WUOZ Poznań.

### **5.5.2. Ochrona zespołów sakralnych i rezydencjonalnych**

W obrębie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady:

- zachowanie historycznej parcelacji z dopuszczeniem uzasadnionych zmian;
- zachowanie zabytkowej zabudowy;
- zachowanie zabytkowej zieleni;
- podporządkowanie nowych obiektów układowi zabytkowemu w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej;
- użytkowanie nie kolidujące z historyczną funkcją obiektu;

Inwestycje planowane na obszarze stref wymagają uzyskania pozwolenia, a nie wpisanych do rejestru zabytków wymagają opinii WUOZ w Poznaniu. Dotyczy to takich działań jak: rozbiórka obiektu, budowa nowych obiektów, przebudowa i remont, budowa



i modernizacja placów, chodników i infrastruktury technicznej, wycinki i nasadzeń, kolorystyki elewacji, podziałów i scalenia nieruchomości, zmian sposobu użytkowania.

### 5.5.3. Ochrona obiektów pojedynczych

Ochrona obejmuje nie wymienione powyżej pojedyncze obiekty znajdujące się w spisie obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego oraz do ewidencji obiektów zabytkowych wraz z ich najbliższym otoczeniem. Postuluje się zachowanie zabytkowej formy architektonicznej oraz podporządkowanie niezbędnych zmian budynkowi istniejącemu w zakresie formy i skali. Wszelkie prace i zadania inwestycyjne na tych obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia, a pozostałe opinii WUOZ w Poznaniu.

## **6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Konin położony jest w układzie drogowo-transportowym na przebiegu II strumienia paneuropejskiego Wschód-Zachód, które stanowią osie transportowe drogowe (autostrada A2, będąca częścią korytarza drogowego Berlin – Warszawa - Moskwa) oraz korytarz kolejowy E20 łączący Paryż, Berlin, Warszawę i Moskwę). Jest to jedna z najatrakcyjniejszych lokalizacji pod tym względem w Polsce. Dlatego też duże znaczenie w systemie transportowym miasta mają połączenia o znaczeniu ponadregionalnym.

### **6.1. Układ drogowy**

Konin leży na przecięciu szlaków drogowych o istotnym znaczeniu w skali kraju i regionu. Stanowi ważny węzeł drogowy w połączeniach drogowych w układzie wschód – zachód i północ – południe.

W studium przyjęto funkcjonalny podział dróg na układ powiązań zewnętrznych oraz układ powiązań wewnętrznych.

#### 6.1.1. Układ powiązań zewnętrznych



Przewiduje się, że na układ powiązań zewnętrznych miasta składać się będą drogi i ulice łączące miasto z Europą, resztą kraju i regionem. W zależności od rangi tych połączeń proponuje się podział systemu powiązań zewnętrznych na układy: nadrzędny, podstawowy i uzupełniający.

- Docelowa sieć dróg nadrzędnego układu powiązań zewnętrznych:

Główną oś transportową regionu (jeden z głównych korytarzy transportowych TEN-T) stanowi autostrada A2 łącząca w perspektywie Berlin, Poznań, Warszawę i Moskwę. Droga ta nie przecina bezpośrednio Konina, jednak przebiega w bliskiej odległości (ok. 10 km) i jest skomunikowana z miastem węzłami "Modła" w ciągu drogi krajowej nr 25 i "Żdzary" w ciągu drogi krajowej nr 72.

- Docelowa sieć dróg podstawowego układu powiązań zewnętrznych:

- fragment drogi krajowej nr 92 (klasa techniczna GP), relacji Nowy Tomyśl - Poznań - Konin - Kutno - Łowicz, przebiegająca ulicami: Kolską i Europejską;
- drogi krajowa nr 25 (klasa techniczna GP), relacji Strzelno - Konin - Kalisz - Ostrów Wlkp. – Oleśnica, przebiegający ulicami: Ślesińską, Przemyslową, (nowym przebiegiem dr. kraj. nr 25, Kleczewską, Trasą Bursztynową);
- fragment drogi krajowej nr 72 (klasa techniczna G), relacji Konin - Turek - Łódź - Rawa Mazowiecka, przebiegająca ulicą Świętojańską.

- Docelowa sieć dróg uzupełniającego układu powiązań zewnętrznych:

- fragment drogi krajowej nr 92 (klasa techniczna GP), relacji Nowy Tomyśl - Poznań - Września – Konin, przebiegająca ulicami: Poznańską, Trasą Bursztynową, Kolską.
- fragment drogi wojewódzkiej nr 264 (klasa techniczna G), relacji Kleczew – Konin, przebiegający ulicą Kleczewską;
- fragment drogi wojewódzkiej nr 266 (klasa techniczna G), relacji Konin – Sompolno – Radziejów – Ciechocinek, przebiegający ulicami: Jana Pawła II, Wyszyńskiego.



Przy przebudowie drogi krajowej nr 72 oraz 92 należy uwzględnić Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3 lutego 2004 r. w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny, oraz właściwości organów w tych sprawach.

W okresie perspektywicznym (po 2020r.) studium postuluje ponadto częściowo nowy przebieg drogi krajowej nr 25 w kierunku Bydgoszczy, poprzez ominięcie Łężyna i Honoratki, oraz nowy przebieg drogi krajowej nr 92 na terenie miasta (na północ od os. Chorzeń i Nowy Dwór). Proponuje się również układ dróg uzupełniających dotychczasowy zewnętrzny układ drogowy w najbliższym otoczeniu miasta. Dotyczy to między innymi:

- połączenia drogi krajowej nr 25 z węzła w Starym Mieście z drogą krajową nr 92 w kierunku Wrześni;
- połączenia drogi krajowej nr 92 w Kraśnicy z północną częścią miasta (os. Gosławice) i drogą krajową nr 25;
- połączenia drogi krajowej nr 25 na wysokości Malińcu ze miejscowością Stary Licheń;
- połączenia drogi krajowej nr 92 w Nowym Brzeźnie przez Żychlin z drogą krajową nr 25 w Starym Mieście.

Powiązania te, będą miały duże znaczenie dla obszarów urbanizacji wokół miasta. Mogą zatem stanowić osie transportowe obszarów podmiejskich. Ze względu na dłuższą perspektywę realizacji tego założenia nie określa się szczegółowych tras przebiegu, terminów realizacji, ani klas technicznych postulowanych połączeń drogowych.

#### 6.1.2. Układ powiązań wewnętrznych

Na układ powiązań wewnętrznych składają się ulice miejskie, które stanowią układ ulic miejskich. Proponuje się zaliczyć do nich ulice zbiorcze, ulice lokalne i ulice dojazdowe.

Układ powiązań wewnętrznych można podzielić na podstawowy oraz uzupełniający. Wpływ komunikacyjnych uwarunkowań zewnętrznych ma znaczny wpływ na układ



powiązań wewnętrznych miasta. Oba układy powinny się uzupełniać i przenikać, w taki sposób, aby można było stworzyć kompleksowy komunikacyjny system sieciowy miasta.

- Docelowa sieć ulic podstawowego układu powiązań wewnętrznych:
  - ulice i drogi główne o klasie technicznej G: istniejące: fragment Przemysłowej (po realizacji nowego przebiegu dr. kraj. nr 25), Paderewskiego, Wyzwolenia, projektowane: połączenie Paderewskiego – Poznańska przez strefę G1 (Nowy Dwór), obejście os. Pątnów w ciągu drogi krajowej nr 25;
  - ulice i drogi zbiorcze o klasie technicznej Z: istniejące: Łężyńska, Kazimierska, fragment ul. Ślesińskiej (po przełożeniu przebiegu dr. kraj. nr 25), Wieruszewska, Jędrzejowskiego, Sulańska, Chopina, Dworcowa, al. 1 Maja, Zakładowa, Kolejowa, Kolbego, Spółdzielców, Kolska, Kaliska, Zagórska, Wał Tarejwy, Szpitalna, Świętojańska, Piaskowa, Piłsudskiego, Dąbrowskiego, Piaskowa; projektowane: Sulańska (odcinek między ZUO i ul. Przemysłową), Zakładowa (przedłużenie ul. Zakładowej do ul. Kleczewskiej przez strefę M3), Piłsudskiego (przedłużenie przez strefę M6 - Pawłówek, G2 – płd. Pawłówek, M6 - Wilków do ul. Piaskowej); fragment ul. Kazimierskiej (obejście os. Pątnów); połączenie ul. Chopina z ul. Kolejową na wschód od dworca kolejowego Konin;
  - ulice i drogi lokalne o klasie technicznej L: istniejące (wybrane): Mostowa, Bernardynka, Hutnicza, Marantowska, Leśna, Kąkolowa, Storczykowa, Hiacyntowa, Rumiankowa, Półwiejska, Akacyjowa, Dożynkowa, 11 Listopada, Harcerska, Okólna, Staromorzyśawska, Działkowa, Popieluszki, Rudzicka, Wypiańskiego, Matejki, Grójecka, Przyjaźni, Esse, Zemelki, Łopuskiej, połączenie ul. Zagórskiej i Piłsudskiego, Ametystowa, Nadrzeczna, Dąbrowskiej, Dmowskiego, Kościuszki, Staszica, 3 Maja, Szarych Szeregów, Solna, Armii Krajowej, Pawłówek, Urbanowskiej, Obrońców Westerplatte, Zamkowa, Brzozowa, Kasztanowa, Modrzewiowa, Osada, Portowa, Zemelki, Esse, Łopuskiej, Cyrkonowa; projektowane (wybrane): Międzylesie, połączenie ul. Portowej przez proj. most, strefę M5 – Grójec do granicy miasta, przedłużenie ul. Armii Krajowej do ul. Europejskiej przez strefę M6, przedłużenie ul. Cyrkoniowej przez strefę M6 – os. Sikorskiego do ul. Esse, połączenie ul. Kasztanowej z Piaskową, przedłużenie ul. Granicznej, połączenie ulic strefy M3 – Międzylesie z



ulicami osiedla w miejscowości Posada, połączenie strefy M4 – Nowy Dwór z ulicami miejscowości Posada, połączenie ul. Marii Curie – Skłodowskiej z ul. Rudzicką (strefa M5 – Laskówiec), ulice lokalne na osiedlach: Laskówiec, Sikorskiego, Pawłówek, Wilków.

- Docelowa sieć ulic uzupełniającego układu powiązań wewnętrznych:
  - pozostałe istniejące i projektowane ulice lokalne o klasie technicznej L;
  - ulice dojazdowe o klasie technicznej D;
  - ulice wewnętrzne oraz ciągi pieszo – jezdne i piesze i pozostałe.

Docelowy układ drogowy miasta stanowić powinien formę szkieletu prostokątnego, z naciskiem na układ północ – południe. Przewiduje się, że główny ruch tranzytowy przez miasto będzie odbywał się właśnie z południa (autostrady A2) w kierunku północnym (droga krajowa nr 25) i odwrotnie. Podobna zależność będzie obowiązywała w ruchu lokalnym, ze względu na dotychczasowe i planowane zainwestowanie. Kierunek ruchu wschód – zachód będzie odgrywał większą rolę na obszarze Nowego Konina (również ze względu na zainwestowanie – równoleżnikowe ukształtowanie ciągów zabudowy). Dotyczy to jednak tylko ruchu lokalnego, ponieważ ruch tranzytowy w tych kierunkach zostanie obsłużony przez autostradę.

Taki schemat sieci komunikacyjnej miasta pozwoli na w miarę równomierne rozłożenie natężenia ruchu na cały układ sieci ulic, w tym niezależną i niekolidującą obsługę komunikacyjną poszczególnych stref zagospodarowania przestrzennego miasta.

Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, w tym wskaźniki dotyczące szerokości w liniach rozgraniczających zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Ponadto, przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie oznaczonym nr 1 należy zabezpieczyć, w rejonie ul. Przemysłowej pomiędzy ul. Marantowską a drogą do betoniarni, pas drogowy o szerokości ok. 100 m umożliwiający wykonanie skrzyżowania wielopoziomowo z przesunięciem ul. Przemysłowej w kierunku wschodnim.



Sieć ulic i dróg miasta rozpatruje się również w podziale administracyjnym. Na terenie miasta Konina znajdują się fragmenty dróg krajowych, dróg wojewódzkich, drogi powiatowe oraz drogi gminne.

W związku z docelowym rozwojem układu komunikacyjnego i zmianami w przebiegu niektórych tras na terenie miasta może wystąpić potrzeba zmiany klasyfikacji niektórych dróg. Będzie to dotyczyło między innymi fragmentów ulic: Ślesińskiej, Przemysłowej i Kleczewskiej, które, w związku z planowaną realizacją nowego przebiegu drogi krajowej nr 25 mogą stracić kategorię dróg krajowych.

Główne kierunki rozwoju sieci drogowej miasta:

- modernizacja układu drogowego, w tym ciągów pieszych i rowerowych zgodnie z programami inwestycyjnymi i dokumentami strategicznymi miasta;
- budowa nowych dróg i ulic uwzględniająca propozycje przyjęte w studium;
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej dla terenów rozwoju przestrzennego miasta;
- modernizacja węzłów drogowych, wskazanie budowy bezkolizyjnych węzłów drogowych oraz skrzyżowań o ruchu okrężnym;
- dążenie do objęcia Starówki strefą ruchu uspokojonego;
- realizacja obiektów służących rozwojowi transportu publicznego;
- wyposażenie zabudowy w odpowiednią ilość miejsc parkingowych;
- dostosowanie istniejących i planowanych urządzeń komunikacji do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Przez miasto przebiegają trasy przewozu niebezpiecznych substancji chemicznych (NSCh), w tym amoniaku, chloru i kwasów. Są to: drogi krajowe: DK 25, DK 2 i DK 92 oraz linia kolejowa E20.

### 6.1.3. Parkowanie

Postuluje się wprowadzenie większej ilości miejsc parkingowych, głównie dla samochodów osobowych na terenach największej intensywności zabudowy. Ze względu na konieczność ochrony zieleni miejskiej proponuje się lokalizację parkingów kubaturowych podziemnych i nadziemnych w szczególności dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Nowe oraz modernizowane obiekty handlowe, w tym obiekty



o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> również powinny być wyposażone w parkingi kubaturowe. Ponadto proponuje się tam, gdzie to możliwe lokalizowanie wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż ulic miejskich. Postuluje się również lokalizację parkingów kubaturowych na terenach lokalizacji tzw. terminali „droga – kolej”..

Postuluje się wyznaczanie w planach miejscowych wskaźników dla liczby miejsc parkingowych dla poszczególnych funkcji zagospodarowania terenu adekwatnych do stale rosnącego odsetka ilości pojazdów. Proponuje się następujące wskaźniki:

- dla 1 domu lub segmentu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 1,5 miejsca parkingowego;
- dla 1 mieszkania w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej 1,5 miejsca parkingowe;
- dla funkcji handlu i usług na 1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i usług 15 - 25 miejsc parkingowych, w zależności od jednostki funkcjonalnej;
- dla funkcji przemysłowej i produkcyjnej na 100 zatrudnionych 25 miejsc parkingowych;
- dla obiektów użyteczności publicznej na 1000 m<sup>2</sup> 15 – 20 miejsc parkingowych (w zależności od pełnionej funkcji);
- dla magazynów i składów na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej 10 miejsc parkingowych;

## 6.2. Układ kolejowy

Położenie Konina na trasie powiązań komunikacyjnych szlaku kolejowego AGC E-20/korytarz główny TEN-T (Berlin – Poznań - Warszawa – Moskwa) powinno być bodźcem dla rozwoju tego rodzaju transportu w komunikacji o znaczeniu ponadregionalnym dla miasta. Konieczna jest modernizacja linii kolejowej w granicach administracyjnych miasta oraz rozbudowa dworca kolejowego „Konin”, który nadal będzie pełnił funkcję głównej stacji pasażerskiej miasta. Druga stacja „Konin Zachód” powinna stanowić uzupełnienie dworca głównego, w tym przede wszystkim dla obsługi ruchu lokalnego. Wskazana jest modernizacja istniejących peronów i przejścia podziemnego oraz realizacja budynku dworcowego.

Wskazane jest stworzenie na bazie tych stacji terminali dla obsługi transportu kombinowanego „droga – kolej”.





Zmodernizowana linia kolejowa przebiegająca przez miasto będzie przystosowana do prędkości 160 km/h. Planowana superszybka linia kolejowa łącząca Europę Zachodnią z Europą Wschodnią (prędkości do 300 km/h) będzie jednak omijała Konin od strony południowej (poniżej autostrady A2), co może niekorzystnie wpłynąć na ilość połączeń międzyregionalnych i dostępność podróży do kolei.

Sieć kolejowa Konina jest mocno rozwinięta. Duża liczba bocznic kolejowych powinna stanowić istotny czynnik rozwoju transportu towarowego, tym bardziej, że tereny przewidziane pod funkcje przemysłowe i produkcyjne położone są w pobliżu tych bocznic.

W związku z rozwojem centrum logistycznego zlokalizowanego na południe od miasta, wskazana jest również lokalizacja towarowego terminala kolejowego na trasie linii kolejowej E20 na zachód od stacji „Konin”, bądź poprzez budowę bocznic prowadzącej do węzła „Modła” w gminie Stare Miasto. Inwestycja taka wymaga konsultacji i wykonania specjalistycznych opracowań lokalizacyjnych i środowiskowych, przy współpracy zainteresowanych samorządów.

### **6.3. Pozostałe systemy komunikacji**

#### **6.3.1. Komunikacja lotnicza**

Najbliższe lotnisko zlokalizowane jest w Kazimierzu Biskupim. Posiada nawierzchnię trawiastą i służy głównie celom sportowo – szkoleniowym. Rozwój i przekształcenie tej bazy w port lotniczy byłoby szansą rozwojową dla miasta. Jednak znaczenie tego portu miałyby charakter regionalny i mogłoby służyć jako zaplecze i uzupełnienie portu lotniczego w Poznaniu, oddalonego o ok. 120 km.

#### **6.3.2. Komunikacja wodna**

Przez miasto przebiegają drogi wodne „Warta” i „Warta – Kanał Bydgoski” łączące Odrę i Wisłę. W mieście jej trasa przebiega przez Wartę, Kanał Ślesiński i Jez. Pątnowskie.

Komunikacja wodna jest tym rodzajem transportu, który będzie zyskiwał na znaczeniu i popularności, głównie w zakresie wykorzystania turystycznego. Projektowany szlak



wodny Wielka Pętla Wielkopolski może połączyć Konin z Poznaniem, Gorzowem Wlkp. oraz Bydgoszczą. W związku z tym proponuje się usytuowanie w centrum miasta, w okolicy Starówki małego turystycznego portu rzeczno, który stanowiłby również punkt wypadowy do Lichenia oraz bazę sportów wodnych. Do tego celu można również wykorzystać istniejący port „Morzysław”.

W najbliższych latach szansę rozwoju ma również transport towarów i surowców drogą wodną. Obecnie drogi wodne nie spełniają wymogów dla żeglugi. Modernizacja szlaku wodnego na Kanale Ślesińskim umożliwi jednak transport towarowy.

### 6.3.3. Komunikacja rowerowa

Rozwój sieci dróg rowerowych powinien stanowić jeden z elementów wszystkich działań w projektowaniu i realizacji dróg i ulic miejskich.

Sieć dróg rowerowych powinna łączyć wszystkie miejsca i punkty miasta, które generują funkcje ogólnomiejskie oraz wypoczynkowe, w tym zieleni miejskiej, a także miejsca poza obszarem miasta, w taki sposób, by wytworzony został powiązany ze sobą, ciągły system ścieżek rowerowych.

Istotne znaczenie mają turystyczne szlaki rowerowe. Przez Konin przebiegają:

- „Nadwarciański Szlak Rowerowy” (Poznań – zaporę na jez. Jeziorsko), będący elementem Wielkopolskiego Systemu Szlaków Rowerowych;
- Szlak rowerowy „Pętla dookoła Konina”, wraz z trzema szlakami łącznikowymi, o łącznej długości 97 km.

### 6.3.4. Komunikacja piesza

Adaptuje się koncepcję sieci ciągów pieszych zaproponowaną w „Studium komunikacji do planu rozwoju przestrzennego miasta Konina”. Ponadto proponuje się organizację stref ruchu pieszego jako dominującego w miejscach koncentracji usług handlu, na obszarach chronionych ze względów przyrodniczych i historycznych oraz w miejscach dużego zagęszczenia ruchu pieszych (przede wszystkim okolice dworców, budynków użyteczności publicznej), a także zwiększenie dostępności obszarów czynnych biologicznie (lasy, tereny zieleni otwartej) w mieście i jego bezpośrednim sąsiedztwie.



Proponuje się, między innymi stworzenie ciągów komunikacyjnych pieszych lub pieszo – jezdnych w centrum miasta:

- z pl. Wolności, przez Most Toruński, ul. Wojska Polskiego, Wiejską i Podwale na tereny rekreacyjne Pocijewe;
- z pl. Wolności, przez Most Toruński, ul. Wojska Polskiego, Most Poznański do ul. Dworcowej
- budowa nowych kładek pieszych łączących Pocijewe z bulwarem nadwarciańskim i Parkiem im. Chopina
- 

#### 6.3.5. Komunikacja zbiorowa

Docelowym środkiem transportu zbiorowego miasta pozostanie autobus. Sieć komunikacji miejskiej powinna być stale dostosowywana do potrzeb mieszkańców. W związku z rozwojem i urbanizacją terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Konina, transport publiczny powinien stanowić główny środek lokomocji dla obsługi tych obszarów. Konieczna jest stała modernizacja taboru, w tym dostosowywanie do norm ochrony środowiska.

Na bazie istniejących bocznic kolejowych można również, przy udziale samorządów lokalnych, rozwinąć sieć krótkich połączeń pasażerskich do miejscowości położonych na północ od Konina oraz do północnej części miasta (Gosławice, Łęzyn, Maliniec), w których mieszka i pracuje część mieszkańców regionu. Wymaga to będzie jednak ogromnych nakładów finansowych na remont trakcji i zakup taboru, ale korzyści dla środowiska naturalnego oraz korzyści społeczne mogą zrównoważyć koszty.

### **6.4. Infrastruktura techniczna**

#### 6.4.1. System zaopatrzenia w wodę

W zakresie zaopatrzenia w wodę istniejący system wodociągu centralnego może pokryć potrzeby miasta o szacowanej chłonności demograficznej miasta na poziomie ponad 110 000 mieszkańców.



W związku z tym głównym kierunkiem działań w zakresie zaopatrzenia miasta w wodę powinny być prace modernizacyjne sieci, rozbudowa jej oraz monitorowanie i polepszanie jakości dostarczanej mieszkańcom wody. Obecnie z wodociągu korzysta 98,9% mieszkańców miasta.

Do najważniejszych zadań inwestycyjnych należą:

- budowa II etapu magistrali wodociągowej dla północnej części miasta, po czym możliwe odłączenie istniejących lokalnych ujęć wody w tym rejonie;
- budowa wodociągów dla osiedli: Przydziałki, Gaj;
- podłączenie do sieci nowych, kierunkowych terenów rozwoju miasta;
- modernizacje i rozbudowa sieci wodociągowych na terenach zainwestowanych oraz głównego ujęcia wody w Kurowie.

W okresie kierunkowym przewiduje się podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej osiedli Grójec i Laskówiec natomiast tereny Janowa nadal będą korzystały z sieci gminy sąsiedniej, co ma swoje uzasadnienie w aspekcie ekonomicznym.

W przypadku znacznego wzrostu zapotrzebowania miasta na wodę, istnieje możliwość uruchomienia obecnie nie eksploatowanych ujęć „Bariery Zachodniej” i „Zalesia”. Pozwoli to zwiększyć wydajność wodociągów o ok. 40%. Ujęcia wody dla miasta charakteryzują się dużymi rezerwami technicznymi, co nie będzie stanowić bariery w rozwoju przestrzennym miasta. Wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej dla terenów przyszłych inwestycji.

#### Zapotrzebowanie miasta na wodę

W opracowaniu pt.: „Ustalenie zapotrzebowania m. Konina na wodę wraz z prognozowaniem długoterminowym – Bilans wody” wielkość zapotrzebowania miasta na wodę dla roku 2020, przy założeniu liczby mieszkańców 85,2 tys., przyjęto na poziomie:

- $Q_{\max d} = 20\,658,0 \text{ m}^3/\text{d}$ ,
- $Q_{\text{śrh}} = 861,0 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- $Q_{\max h} = 1\,573,0 \text{ m}^3/\text{h}$ .

W powyższym bilansie oszacowano zapotrzebowanie na wodę dla istniejącego przemysłu jak również dla terenów rezerw przemysłowych, wynikających ze „Studium



uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina”, w wielkości  $Q_{\max.d} = 1186 \text{ m}^3 / \text{d}$ .

W opracowaniu tym oszacowano również wielkość zapotrzebowania na wodę dla roku 2020, zakładając liczbę mieszkańców na poziomie 110 tys. tj. na poziomie maksymalnej chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej przyjętej w „Studium...”, i uzyskano wyniki:

- $Q_{\max.d} = 21\,441,0 \text{ m}^3 / \text{d}$ ,
- $Q_{\text{śrh}} = 893,0 \text{ m}^3 / \text{h}$ ,
- $Q_{\max.h} = 1\,625,0 \text{ m}^3 / \text{h}$ .

Udokumentowane zasoby w prawobrzeżnej części ujęcia w ilości  $Q_c = 893 \text{ m}^3 / \text{h}$  w 100 % pokrywają zapotrzebowanie miasta na wodę do 2020 roku, nawet przy szacowanym wzroście liczby mieszkańców do 110 tys.

Wzrost poboru wody powyżej ilości  $Q_c = 806 \text{ m}^3 / \text{h}$  tj. aktualnej wydajności ujęcia Konin-Kurów wymagać będzie:

- włączenia do eksploatacji dwóch studni na ujęciu wody Bariera Zachodnia o wydajności  $Q_c = 87 \text{ m}^3 / \text{h}$ . Do włączenia wskazane zostały studnie w rejonie istniejących otworów nr 20 i nr 23, położonych na zachód od przeprawy przez rzekę Wartę – drogi krajowej nr 25,
- włączenia do eksploatacji dwóch lub trzech studni na ujęciu wody Zalesie o wydajności  $Q_c = 150 \text{ m}^3 / \text{h}$ , zlokalizowanych na południe od ul. Osada w rejonie Kanału Głównego.

#### 6.4.2. System odprowadzania i oczyszczania ścieków

System odprowadzania ścieków komunalnych z terenu miasta będzie nadal opierał się na miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, która odprowadza ścieki do dwóch głównych oczyszczalni ścieków:

- Konin Prawy Brzeg przy ul. Poznańskiej (mechaniczno – biologiczna z podwyższonym usuwaniem związków biogenych, o przepustowości  $16000 \text{ m}^3 / \text{d}$ . Dopływają tu głównie świeże ścieki komunalne);
- Konin Lewy Brzeg – tuż poza granicami miasta w rejonie wsi Rumin (mechaniczno – biologiczna o przepustowości  $8000 \text{ m}^3 / \text{d}$ . Dopływają tu głównie świeże ścieki komunalne



będące mieszaniną ścieków bytowych i ścieków przemysłowych /10% udział ścieków przemysłowych/).

Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego Nr 206/06 oraz Nr 207/06 z dnia 15 listopada 2006 powołano aglomerację Konin Prawy Brzeg oraz aglomerację Konin Lewy Brzeg (aktualizacja Rozporządzenia o aglomeracji Lewy Brzeg nr 18/08). Celem wyznaczenia aglomeracji jest unormowanie zasad i określenie obszaru, z którego ścieki komunalne mają być zbierane i przekazywane do oczyszczalni ścieków komunalnych. Obie aglomeracje Konina dzieli rzeka Warta.

Aglomeracja Prawy Brzeg posiada równoważną liczbę mieszkańców wynoszącą 125 000 RLM (67 400 RLM – mieszkańcy, 57 133 RLM – przemysł; 322 RLM – turystyka, 145 RLM – rezerwa). Średni wskaźnik istniejącej i planowanej sieci kanalizacji tej aglomeracji wyniesie 477 mk/km. Aglomeracja Lewy Brzeg posiada równoważną liczbę mieszkańców wynoszącą 52 000 RLM (16 859 RLM – mieszkańcy, 34 917 - przemysł, 227 – rezerwa). Średni wskaźnik dla aglomeracji z uwzględnieniem istniejącej i planowanej sieci kanalizacyjnej wyniesie 206 mk/km, przy kryterium na poziomie 120 mk/km.

Z kanalizacji sanitarnej korzysta obecnie ok. 93,2% mieszkańców miasta.

Główne kierunki rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej:

- budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z przepompownią ścieków dla „Wyspy”;
- dokończenie realizacji budowy sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na osiedlu Wilków;
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla obszarów położonych na południe od ul. Poznańskiej (między Trasą Bursztynową i Trasą Warszawską);
- modernizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w części Morzysławia, Niesłusza, Międzyzlesia, w Pawlówku, Pocijewie, Laskówcu, Przydziałakach, Gaju, Janowie, Beniowie i Osadzie (łącznie ok. 70 km nowej sieci);
- budowa kolektora tłoczego kanalizacji sanitarnej z Gosławic do ul. Hutniczej.
- budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na obszarach przewidzianych pod funkcje przemysłowe, usługowe i mieszkaniowe wielorodzinne.



- modernizacja istniejących oczyszczalni ścieków z uwagi na konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów i zaostrzonych standardów w odprowadzaniu ścieków (m.in. w zakresie usuwania azotu i fosforu do 2020r.), rozbudowy (m.in. urządzeń do przeróbki osadowej), robót modyfikacyjnych w zakresie sterowania, automatyzacji i optymalizacji pracy.
- wymiana wyeksploatowanej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w tym ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko oraz realizacja zadań ujętych w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych, co ułatwi możliwość pozyskiwania dofinansowania zewnętrznego.

Magistralna sieć kanalizacyjna miasta, w tym oczyszczalnie ścieków dysponują dużymi rezerwami. Oczyszczalnia ścieków Konin Prawy Brzeg wykorzystana jest w ok. 55%, ale obciążenie ładunkiem zanieczyszczeń w ściekach dopływających wynosi 80%. Oczyszczalnia Konin Lewy Brzeg posiada rezerwy przepustowości (wykorzystana jest w 51%), ale przeciążona jest ładunkiem zanieczyszczeń w ściekach dopływających do oczyszczalni.

Kolektor północ – południe (wzdłuż rzeki Powy) również posiada rezerwy przepustowości do odbioru ścieków z południowej części Konina. W związku z tym nie ma przesłanek do rozbudowy tego rodzaju infrastruktury kanalizacyjnej na terenie Konina w związku z przeznaczeniem pod zagospodarowanie nowych terenów w tej części miasta. Prawobrzeżna część miasta skanalizowana jest przez dwa główne kolektory „A” i „B”. Kolektor „A” posiada niewielkie rezerwy, a potencjalne podłączenie Grójca, oraz Laskówca do miejskiej sieci kanalizacji będzie wymagało budowy drugiej nitki tego kolektora oraz modernizacji przepompowni ścieków w Morzysławiu. Kolektor „B” posiada rezerwy przepustowości i może przyjąć ścieki zarówno z istniejących obszarów zainwestowanych (położonych na północy Konina – Łęczyn, Gosławice, Pątnów, Gaj), jak również z potencjalnych terenów rozwojowych miasta. Wymaga on jednak odbudowy, modernizacji, w zakresie doprowadzenia jego stanu i funkcji do obowiązujących w tym zakresie standardów technicznych i eksploatacyjnych.

Adaptuje się istniejący system odprowadzania wód opadowych z terenów zainwestowania. Głównymi odbiornikami tych wód pozostaną: rzeka Warta, Kanał Powa – Topiec, Kanał Ślesiński. Oczyszczanie wód opadowych będzie odbywało się za pomocą



osadników i separatorów. Nowe tereny rozwojowe miasta, głównie przeznaczone pod przemysł, komunikację, usługi i zabudowę wielorodzinną powinny być wyposażone w infrastrukturę kanalizacji deszczowej.

Adaptuje się również istniejący system odprowadzania ścieków przemysłowych i wód pochłodniczych z istniejących zakładów przemysłowych i produkcyjnych Konina. Ścieki przemysłowe huty są, po oczyszczeniu ponownie wykorzystywane w procesie produkcji. Ścieki z pozostałych zakładów przemysłowych trafiają do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej.

Dla terenów oznaczonych nr 3 i 4 jakość wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do kanalizacji deszczowej powinna być zgodna z przepisami odrębnymi.

#### 6.4.3. System zaopatrzenia w ciepło

Miasto posiada duże rezerwy w źródłach ciepła oraz w przepustowości sieci. Głównym dostawcą ciepła dla miasta jest Elektrownia Konin.

Głównymi kierunkami rozwoju systemu zaopatrzenia w ciepło są:

- pozyskiwanie nowych odbiorców ciepła, głównie przez klientów indywidualnych, których udział w strukturze zaopatrzenia na ciepło w mieście wynosi 8%;
- realizacja kotłowni dla lewobrzeżnej części miasta o mocy 20 MW, zlokalizowana na Starówce (pomiędzy ul. Dąbrowskiej i Trasą Bursztynową) ze względów ekonomicznych (znaczną odległość - ok. 15 km, od Elektrowni Konin);
- termomodernizacja budynków, która pozwoli m.in. na zwiększenie istniejących rezerw mocy cieplnej;
- zwiększenie udziału tzw. zielonej energii (m.in. ze spalania biomasy) w strukturze źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- wykorzystanie odnawialnych źródeł ciepła, w tym przede wszystkim wód geotermalnych (ujmowanych z głębokości ok. 2 km), których temperatura dochodzi do 70°C. W tym celu niezbędne jest przeprowadzenie badań i analiz, w tym ekonomicznych.





- dla terenu oznaczonego nr 4 dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł ciepła, w tym przede wszystkim wód geotermalnych.
- rozbudowa systemu zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej na obszarach rozwojowych miasta, w tym na osiedlach mieszkaniowych jednorodzinnych, mając jednak na uwadze względy ekonomiczne;
- dla istniejących i planowanych ciepłociągów naziemnych ustalone zostały strefy ochronne o szerokości 10 m (2 x 5 m).

Szczegółowe zasady i kierunki rozwoju sieci ciepłowniczej miasta zawarto w „Projekcie założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Konina”.

#### 6.4.4. System zaopatrzenia w energię elektryczną

Zasilanie miasta w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem 3 głównych punktów zasilania (GPZ): Nowy Dwór, Niesłusz, Południe ze stacji elektroenergetycznych Konin i Pątnów. Rozwój przestrzenny miasta oraz możliwy wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną może spowodować konieczność rozbudowy istniejących punktów zasilania. System sieci elektroenergetycznych, ze względu na przebieg oraz ilość urządzeń, pozostanie jednym z głównych czynników determinujących kierunki zagospodarowania terenu i strukturę przestrzenną miasta

Dla linii elektroenergetycznych wysokich napięć 220 kV i 400 kV określa się następujące zasady:

- pod linią nie należy sadzić roślinności wysokiej. Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów;
- teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii;
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii
- dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową / wielonapięciową.



Dla istniejących i planowanych sieci wysokiego i średniego napięcia ustalone zostały strefy ochronne (pasy technologiczne) o określonej minimalnej szerokości, uwzględniające przepisy ochrony środowiska: dla linii WN 400 kV – 70 m (2 x 35 m w każdą stronę od osi linii), 220 kV – 50 m (2 x 25 m), 110 kV – 35 m (2 x 17,5 m), 15 kV – 15 m (2 x 7,5 m)

Ponadto, dla terenów oznaczonych nr 1 i 2 ustala się także strefy ochronne: od linii SN 30 kV w odległości 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii oraz od linii nN 0,4 kV w odległości 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.

Ponadto, dla terenów oznaczonych nr 3 i 4 ustala się także strefy ochronne od linii nN 0,4 kV w odległości 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.

Odstępstwa od tej zasady mogą być uzgadniane z właścicielami sieci w uzasadnionych przypadkach, o ile nie naruszy to przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i polami elektroenergetycznymi. Wzdłuż pasów technologicznych (uwzględniając zasady wymienione wyżej) istnieje możliwość sadzenia zieleni izolacyjnej jako naturalnego elementu wpływającego na ograniczenie promieniowania elektromagnetycznego.

Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, z uwzględnieniem bezpieczeństwa krajowego systemu elektroenergetycznego::

- możliwość budowy nowej stacji 400 kV;
- możliwość budowy fragmentu elektroenergetycznej linii dwutorowej 2 x 400 kV relacji Pątnów – Plewiska (Kromolice), który realizowany będzie po nowej trasie;
- możliwość budowy fragmentu elektroenergetycznej linii dwutorowej 2 x 400 kV relacji Pątnów – Sochaczew, który realizowany będzie po nowej trasie łącznie z wykorzystaniem trasy istniejącej linii 220 kV relacji Konin - Sochaczew, która to linia podlegać będzie rozbiórce;
- możliwość budowy fragmentu elektroenergetycznej linii dwutorowej 2 x 400 kV Pątnów – Jasiniec, który realizowany będzie po nowej trasie;
- możliwość budowy fragmentu linii elektroenergetycznej linii dwutorowej 2 x 400 kV Pątnów – Rogowiec, która realizowana będzie po nowej trasie;
- możliwość przyjęcia ostatecznych ustaleń, dotyczących elektroenergetycznej sieci przesyłowej w zakresie lokalizacji nowej stacji 400 kV oraz tras dla nowych linii,



wynikających ze studium wykonalności optymalnych rozwiązań w węźle Pątnów – Konin;

- możliwość ewentualnej budowy linii 400 kV względnie linii wielotorowych / wielonapięciowych, po nowych trasach i po trasach istniejących linii elektroenergetycznych 220 kV;
- możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących stacji 400/220/110 kV i 220/110 kV;
- możliwość modernizacji napowietrznej linii 110 kV El. Adamów – El. Konin na terenie miasta Konina. Utrzymuje się formę napowietrzną modernizowanych linii;
- możliwość eksploatacji i modernizacji obiektów elektroenergetycznych istniejących i nowych po ich wybudowaniu;
- możliwość rozbudowy istniejących i budowy nowych bloków energetycznych istniejących elektrowni wraz z obiektami pomocniczymi;
- przebudowa sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem będzie wykonywana w sposób i na warunkach określonych przez właściwego operatora. Koszty związane z przebudową poniesie jednostka odpowiedzialna za planowanie przestrzenne lub podmiot wchodzący w kolizję.

Wskazuje się ponadto konieczność modernizacji sieci, głównie średniego i niskiego napięcia oraz wymianę linii napowietrznych na kablowe, szczególnie na obszarach intensywnego zainwestowania. Ponadto w planach miejscowych postuluje się rezerwować miejsce na lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV, uwzględnieniem również powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, a same urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości oraz wymagania obowiązujących norm. Plany miejscowe powinny także uwzględniać dostęp terenu do sieci elektroenergetycznej wraz z możliwością zasilania nowych odbiorców.

#### 6.4.5. Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystujące nowe



technologie. Postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całego miasta zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym również z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

#### 6.4.6. System zaopatrzenia w gaz

Dla pełnego zgazyfikowania miasta, dla nowo wyznaczanych terenów do zabudowy, wymagana będzie rozbudowa sieci gazowej średniego ciśnienia (gaz grupy E / GZ-50). Zwiększenie zapotrzebowania na paliwa gazowe spowoduje rozbudowę istniejących stacji redukcyjnych gazu I<sup>0</sup> (Kraśnica, Marantów, Rumin) lub budowę nowych, w określonych na podstawie szczegółowych analiz lokalizacjach.

Ponadto, stacje w Marantowie przeznacza się do modernizacji, która jest planowana na lata 2015-2016.

Dla sieci gazowych wysokiego ciśnienia ustalone zostały strefy ochronne, czyli tzw. odległości podstawowe gazociągu od obrysów obiektów terenowych zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu.

Obecnie, tylko prawie 32% mieszkańców miasta korzysta z gazu sieciowego, co stanowi najniższy wskaźnik wśród większych miast Wielkopolski. Ze względów ekologicznych należy propagować to źródło energii, lub jako alternatywę dla tradycyjnego zaopatrzenia odbiorców (głównie indywidualnych) w źródła ciepła.

Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w gaz:

- połączenie sieci gazowej miasta Konina z siecią gazową sąsiednich miejscowości;
- przyłączanie nowych odbiorców indywidualnych i grupowych do sieci gazowych (ul. Astrów, Spółdzielców);
- połączenie sieci gazowych na terenie miasta (w ul. Przemysłowej, ul. Kolska);
- stworzenie jednolitego połączonego systemu sieci gazowej miasta opartej na stacjach redukcji gazu w Kraśnicy, Ruminie i Marantowie,



Ponadto, na terenie oznaczonym nr 1 dopuszcza się budowę gazociągu Ø200 mm Konin – Tuliszków – Turek (zamknięcie obwodu wokół Konina), zgodnie z ustaleniami *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego*.

W zakresie sieci gazowych studium proponuje ponadto:

- zaopatrzenie w gaz ziemny grupy E(GZ-50) ustala się z sieci gazociągów wysokiego, średniego i niskiego napięcia zgodnie z obowiązującymi przepisami dot. energetyki, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej;
- prowadzenie sieci gazowych w pasach drogowych;
- możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu, w uzasadnionych przypadkach;
- zachowanie stref kontrolowanych dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z właściwymi przepisami.

#### 6.4.7. Gospodarka odpadami

##### Gospodarka odpadami komunalnymi

Gospodarka odpadami na terenie miasta Konin prowadzona jest w oparciu o dokument przyjęty przez Radę Miejską pn. „Plan gospodarki odpadami dla miasta Konin”.

Miasto w granicach administracyjnych posiada składowisko odpadów komunalnych przy ul. Sulańskiej o pow. 16,4 ha. Zgodnie z dokumentacją techniczną składowisko będzie zapelnione w 2026 r. Ze względu na zaawansowany system odzysku i unieszkodliwiania odpadów oraz szeroki zakres selektywnej zbiórki odpadów na terenie miasta (ponad 3100 pojemników), termin wyczerpania się miejsca na składowisku może się wydłużyć nawet o 10 lat. Składowisko nie wpływa szczególnie negatywnie na środowisko przyrodnicze okolicy.

Na składowisku odpadów funkcjonuje sortownia odpadów o wydajności 25000 Mg/rok, kompostowania, urządzenia do odgazowywania.



Stan gospodarki odpadami komunalnymi miasta należy utrzymać na obecnym, wysokim poziomie i prowadzić działania stale poprawiające możliwości składowania i unieszkodliwiania odpadów.

W zakresie unieszkodliwiania odpadów zakłada się stopniowe eliminowanie systemów gospodarki odpadami składowania odpadów nieprzetworzonych oraz wzrost udziału technologii termicznego przekształcania. Ponadto, głównymi kierunkami rozwoju gospodarki odpadami na terenie miasta powinny stać się:

- edukacja mieszkańców o konieczności selektywnej zbiórki odpadów,
- poprawa świadomości ekologicznej lokalnej społeczności;
- dalsze prace modernizacyjne prowadzące do zmniejszenia ilości składowanych odpadów. (w ostatnich latach ilość odpadów poddanych recyklingowi wzrosła o 400%);
- podniesienie skuteczności selektywnej zbiórki odpadów, ze szczególnemu uwzględnieniem odpadów ulegających biodegradacji;
- utrzymanie przez gminę kontroli nad zakładami przetwarzania odpadów;
- większa koordynacja działań gmin zrzeszonych w Związku Międzygminnym „Koniński Region Komunalny”, skupionych wokół zakładu w Koninie, który przekształca się w Regionalny Zakład Zagospodarowania Odpadów.

#### Gospodarka odpadami z sektora przemysłowego i odpadami niebezpiecznymi

Gospodarka odpadami z działalności gospodarczej pozostaje w gestii wytwórców. Na terenie miasta nie przewiduje się zwiększenia liczby składowisk odpadów dla poszczególnych zakładów przemysłowych.

W Koninie działają następujące składowiska odpadów „przemysłowych” i niebezpiecznych:

- Zakład Utylizacji Odpadów w Koninie przy ul. Sulańskiej (składowisko odpadów niebezpiecznych). Zakład dysponuje spalarnią odpadów (w tym medycznych i weterynaryjnych), składowiskiem odpadów niebezpiecznych, w tym zawierających azbest, kwaterę do rewitalizacji gruntu oraz oczyszczalnię ścieków. Ponadto odbiera odpady z huty aluminium;
- składowisko odpadów paleniskowych elektrowni „Pątnów” i „Konin” (składowisko odpadów innych niż niebezpieczne), położone w wyrobisku



odkrywki „Gosławice”. Trafiają tu popioły i żużel oraz odpad z odsiarczania spalin. Ze względu na rodzaj składowanych tam odpadów składowisko uległo samouszczelnieniu i nie stanowi większego zagrożenia dla środowiska;

- zakład zajmujący się recyklingiem opakowań aluminiowych, zlokalizowany na terenie huty aluminium;
- składowisko cukrowni, położone na terenie Gosławic o pow. 14 ha. W związku z likwidacją zakładu przeprowadzana jest rekultywacja składowiska;
- składowisko odpadów fabryki urządzeń górniczych FUGO, które jest w trakcie rekultywacji. Składowane na nim były żużle odlewnicze oraz odpady po obróbce metali.

Gospodarka odpadami niebezpiecznymi musi być zgodna z polityką ekologiczną państwa.

W okresie kierunkowym, do czasu zakończenia prowadzenia wydobycia węgla brunatnego na terenie Konińskiego Zagłębia Węglowego nie przewiduje się zmian w ilości i strukturze wytwarzanych odpadów pochodzących z działalności gospodarczej. Główna grupa odpadów – popioły i żużle nadal będą wykorzystywane do zapelniania wyrobisk pokopalnianych. Gospodarka pozostałymi odpadami jest regulowana wydanymi decyzjami.

W tym okresie Konin pozostanie największym producentem odpadów na terenie województwa (ponad 5 – krotnie więcej niż w Poznaniu).

W obszarze oznaczonym nr 3 i 4 na rysunku zmiany studium należy prowadzić gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi. Zbędne masy ziemne, stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięć poza teren planowanej budowy (tzn. z której została wykopana) należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 6.4.8 Energetyka wiatrowa

Studium wyznacza potencjalne obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych., w jednostce G1 (między baza paliw, a zabudową zagrodową na wschód od bazy) oraz w jednostce R1 (Mieczysławów, Pątnów) Lokalizacja farm wiatrowych wymaga szczegółowych badań wpływu inwestycji na środowisko i zgodnie z przepisami



odrębnymi koniecznym może być sporządzenie ocen oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W studium proponuje się zachować bezpieczne odległości od projektowanych siłowni wiatrowych do najbliższej zabudowy i terenów podlegających ochronie akustycznej umożliwiającej dotrzymanie akustycznych standardów jakości środowiska, a także do urządzeń infrastruktury technicznej, na poziomie określonym przez właściwe przepisy odrębne i specjalistyczne opracowania wykonane na potrzeby konkretnej inwestycji. Wskazuje się ponadto konieczność uwzględnienia wpływu lokalizacji siłowni wiatrowych na ograniczenie możliwości późniejszego zainwestowania terenów sąsiednich. Proponuje się jednocześnie, by lokalizacja tego typu infrastruktury była poprzedzona sporządzeniem planu miejscowego. Dla terenu potencjalnych lokalizacji farm wiatrowych wskazuje się alternatywne kierunki zagospodarowania wskazane w rysunku studium.

## **7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego**

### **7.1. Zadania rządowe stanowiące inwestycje celów publicznych i ponadlokalne zadania celów publicznych.**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (uchwała Nr XLII/628/2001 z 26 listopada 2001 r. Sejmiku Województwa Wielkopolskiego) nie zawiera zadań rządowych wpisanych do rejestru zadań rządowych, które dotyczą miasta Konina. Dokument ten określa jednak proponowane zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- dostosowanie do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP) drogi krajowej DK 2 relacji Świecko – Poznań – Konin – Warszawa;
- dostosowanie do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP) drogi krajowej DK 25 relacji Bydgoszcz – Konin – Ostrów Wlkp;
- dostosowanie do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP) drogi krajowej DK 92 relacji Września – Konin;





- dostosowanie do klasy drogi głównej (G) drogi krajowej DK 72 relacji Konin – Turek – Łódź;
- realizacja obwodnicy Konina w ciągu drogi krajowej DK 25;
- zwiększenie przepustowości dróg wojewódzkich na odcinkach dojazdowych do węzłów autostradowych, zgodnie z potrzebami wzrastającego ruchu drogowego;
- zapewnienie pozostałym drogom wojewódzkim klasy głównej (G) lub zbiorczej (Z);
- subregionalny terminal logistyczny, zapewniający optymalną obsługę transportu;
- modernizacja do prędkości 160 km/h (docelowo 250 km/h) międzynarodowej linii kolejowej E20;
- przystosowanie lotniska w Kazimierzu Biskupim do celów transportowych;
- przystosowanie dróg wodnych Warty i Kanału Ślesińskiego do celów turystycznych;
- powstrzymanie dekapitalizacji i odbudowanie drogi wodnej Warty;
- modernizacja linii elektroenergetycznej 220 kV Elektrownia Konin – Plewiska;
- modernizacja istniejących stacji najwyższych napięć 220/110 kV: Elektrownia Pątnów, Elektrownia Konin;
- modernizacja linii elektroenergetycznej 110 kV Konin – Cenin – Słupca;
- zamknięcie obwodu wokół Konina gazociągiem  $\varnothing 200$  mm Konin – Tuliszków – Turek;
- proponuje się objąć ochroną zlewnię kanału Powa – Topiec, których wody są wykorzystywane do zasilania infiltracyjnych ujęć komunalnych
- rozbudowa zbiornika wyrównawczego przepompowni Nizina Konińska.

Wielkopolski Regionalny Program Operacyjny na lata 2007 – 2013 przewiduje 3 projekty kluczowe, które mają być realizowane na terenie miasta Konin:

- modernizacja Kanału Ślesińskiego na długości 32 km poprzez modernizację śluz między innymi w Pątnowie i Morzysławiu oraz roboty pogłębiarko – udrożnieniowe (wartość projektu ok. 4,3 mln €);
- budowa obiektu dydaktyczno – konferencyjnego dla PWSZ w Koninie (wartość projektu ok. 2,1 mln €);



- poprawa jakości usług medycznych w Wojewódzkim Szpitalu Zespolonym w Koninie (wartość projektu ok. 18,3 mln €).

Program Operacyjny „Infrastruktura i Środowisko” oraz Program Operacyjny „Innowacyjna Gospodarka” na lata 2007 – 2015 zawiera następujące projekty:

- uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej na terenie gmin członkowskich Związku Międzygminnego Wodociągów i Kanalizacji w subregionie konińskim (wartość projektu ok. 42,4 mln €);
- uporządkowanie gospodarki odpadami na terenie gmin subregionu konińskiego (wartość projektu ok. 29,6 mln €);
- poprawa stanu technicznego budowli hydrotechnicznych na terenie RZGW Poznań (wartość projektu ok. 20,0 mln €) – projekt na liście rezerwowej;
- modernizacja linii kolejowej E20 łączącej Poznań z Warszawą i odcinka do granicy z Niemcami (wartość projektu ok. 526,9 mln €).

## **7.2. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą między innymi:

- roboty budowlane na ulicach miejskich (Jana Pawła II, Most Toruński, połączenie ul. Wyzwolenia i Paderwskiego) ;
- urządzenia infrastruktury technicznej, w tym magistrale wodociągowe, kanalizacyjne, o których mowa w rozdziale dotyczącym infrastruktury technicznej;
- rewitalizacja zabudowy przy ul. Westerplatte;
- adaptacja budynku na hospicjum przy ul. Południowej;
- modernizacja i rozbudowa obiektów oświatowo – kulturalnych, sportowych, w tym KDK, obiektu „Rondo”, przyszkolnych obiektów sportowych, szkół podstawowych, gimnazjów, boisk osiedlowych,

[budowa hali widowiskowo – sportowej przy ul. Grunwaldzkiej](#)

- zagospodarowanie bulwaru nadwarciańskiego;
- wymiana taboru MZK;



- adaptacje budynków na mieszkania socjalne;
- przygotowanie terenów inwestycyjnych wzdłuż planowanego nowego przebiegu drogi krajowej DK 25; w Malińcu;
- instalacja do termicznego unieszkodliwiania odpadów i osadów MZGOK;
- modernizacja oczyszczalni Prawy Brzeg i Lewy Brzeg;
- rozbudowa pogotowia opiekuńczego;
- modernizacja kąpieliska miejskiego;
- budowa nowego cmentarza.

Wymienione inwestycje nie stanowią zamkniętego katalogu inwestycji celu publicznego określonego dla miasta. Wszystkie przewidziane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym zawarte są w wieloletnich planach inwestycyjnych miasta oraz w budżecie.

## 8. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenie miasta występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego (czyli obszary służące przepuszczaniu wód powodziowych), które obejmują między innymi obszar położony pomiędzy korytem rzeki Warty a wałami przeciwpowodziowymi (w tym wałem opaskowym dla „Wyspy”), wraz z Kanalem Ulgi (zbudowanym w 1986 r.) oraz skarpią nadwarciańską na prawym brzegu Warty. Granice tego obszaru zostały określone w studium sporządzonym przez dyrektora RZGW. Obszar chroniony wałami wynosi ok. 1000 ha, w tym na polderach: Rumin – 80 ha, wał opaskowy – 95 ha, Nizina Konińska – 580 ha, Grójec – 240 ha.

Dla profilu Warty w Koninie następujące stany wód uważa się za powodziowe:

- 345 cm = Q = 90 m<sup>2</sup>/s - powódź hydrologiczna;
- 442 cm = Q = 200 m<sup>2</sup>/s - powódź gospodarcza;
- 500 cm = Q = 500 m<sup>2</sup>/s - powódź katastrofalna.

Rocznie notuje się średnio 3,5 razy powódź hydrologiczną i 0,8 razy powódź gospodarczą. W okresie powojennym 4 razy wystąpiła powódź katastrofalna: w 1947r., 1953r., 1979 r., 1997 r. (poziom wody 548 cm przy Q 400 m<sup>2</sup>/s.



W granicach administracyjnych miasta istnieje ponad 9 km wałów przeciwpowodziowych, z czego na odcinku 8,5 km, po 1997 r. dokonano modernizacji. Wały przeciwpowodziowe w Grójcu o dł. 0,71 km nie chronią bezpośrednio zabudowań, stąd ich znaczenie przeciwpowodziowe jest mniejsze.

Teren bezpośredniego zagrożenia powodzią stanowi również obszar występowania wód 1%, (tzw. wody stuletniej) i został określony w studium sporządzonym przez RZGW. Ponadto na rzece Warcie określony został również teren narażony na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi (zagrożenie pośrednie). Obejmuje południową część miasta i oznaczony jest na rysunku studium.

Przy czym teren oznaczony nr 4 na rysunku zmiany studium wskazany jako obszar narażony na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi stanowi obszar zagrożony zalaniem w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych.

Przebieg stanów wody na rzece Powie jest dość wyrównany, a maksymalne stany przypadają na ogół na okres zimowo – wiosenny. Rzeka Powa posiada obwałowania na terenie miasta o długości 1 km. Również Kanał Powa – Topiec na terenie Konina obwałowany jest na odcinku ponad 1 km. Wały te chronią przed wylewem wód na użytki zielone.

W Koninie działa jeden z trzech wojewódzkich magazynów przeciwpowodziowych wyposażony w sprzęt i materiały niezbędne do prowadzenia akcji przeciwpowodziowej oraz doraźnych zabezpieczeń.

Na obszarze bezpośredniego zagrożenia wystąpieniem powodzi obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego. Na obszarze tym zakazuje wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych;
- sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej służącej do wzmocnienia brzegów i obwałowań;
- zmiany ukształtowania terenu, składowaniu i wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem, przebudową, odbudową lub rozbudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.



Zakazy na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią dotyczą również czynności, które mogą spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, w szczególności:

- wprowadzania do wód odpadów, spławiania śniegu zanieczyszczonego (z terenów zabudowanych zanieczyszczonych);
- lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów, środków chemicznych, a także materiałów, które mogą zanieczyścić wody.

Przy sporządzaniu planów miejscowych dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi należy uwzględnić zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących prawa wodnego.

W celu ochrony przeciwpowodziowej dla środkowej Warty prowadzone są prace nad przywróceniem naturalnego obszaru zalewowego położonego na zachód od Konina, w stronę Goliny, który mógłby przyjąć wody powodziowe w razie ewentualnej awarii zbiornika Jeziorsko.

W gestii RZGW znajduje się ponadto utrzymywanie urządzeń wodnych. W Koninie dotyczy to: śluzy Morzysław i wrót przeciwpowodziowych, pompowni Morzysław, śluzy i pompowni Pątnów, oraz progu przelewowego na Kanale Ulgi. Obiekty te służą ochronie przeciwpowodziowej miasta Konina.

#### Urządzenia melioracji wodnych

Urządzenia melioracji wodnych podstawowych, w tym przede wszystkim rzeki i kanały uregulowane, wały przeciwpowodziowe oraz budowle na rzekach i kanałach należy utrzymywać w dobrym stanie technicznym, przy współudziale właścicieli i zarządców poszczególnych urządzeń. Główne zadania inwestycyjne dotyczące urządzeń melioracji wodnych powinny polegać na: odbudowie i regulacji cieków wodnych, odbudowie i modernizacji wałów przeciwpowodziowych, utrzymaniu w dobrym stanie technicznym budowli wodnych i pompowni.

Urządzenia melioracji szczegółowych należy utrzymywać w należytym stanie technicznym. Najważniejsze zadania inwestycyjne powinny być prowadzone na następujących budowlach: rów Osada, rów Międzylesie, rów Chorzeń.



Ponadto ok. 430 ha użytków zielonych wymaga zmeliorowania na terenie Niziny Konińskiej. Na tym obszarze odbudowy wymaga cały system nawodnień. Prace te są jednak uzależnione od współpracy z właścicielami poszczególnych gruntów. Część z nich powinno się włączyć do ewidencji urządzeń. W najbliższej przyszłości konieczna będzie rozbudowa zbiornika wyrównawczego przepompowni Nizina Konińska, zlokalizowanego przy ul. Grunwaldzkiej (lata 2010 – 2011).

### Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych

Na terenie miasta występują tereny predysponowane do występowania ruchów masowych. Zlokalizowane są głównie na obszarach pokopalnianych oraz na krawędzi doliny Warty – od strony północnej (rejon Grójca i Glinki). Ich faktyczny zasięg powinien zostać określony po przeprowadzeniu szczegółowych badań i analiz.

Zgodnie z klasyfikacją geologiczno – inżynierską na terenie miasta mogą wystąpić: spęływanie gruntu, splywy, osuwiska i zsuwy. Na terenach pokopalnianych występować może zjawisko osiadania mas ziemnych, które największą dynamikę uzyskuje w pierwszych latach po przeprowadzeniu rekultywacji technicznej.

W związku z tym, w zagospodarowaniu terenów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych należy zwracać uwagę na stabilizację skarp i stoków trwałą roślinnością. Należy również unikać robót w strefach potencjalnego zagrożenia.

## **9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

### **9.1. Tereny zabudowane i przemysłowe**

Na terenie miasta obszarami wymagającymi rehabilitacji są obszary wyznaczone w Zintegrowanym Lokalnym Programie Rewitalizacji miasta Konin. W dokumencie tym wyróżniono następujące obszary rewitalizacji, które obejmują znaczną część miasta:

- obszar Starówki, obejmujący zasięgiem historyczne centrum miasta oraz zabudowaną część Pocijewa;
- obszar ekologiczny, obejmujący tereny w najbliższy otoczeniu Warty;
- obszar mieszkaniowy, który obejmuje tereny osiedli mieszkaniowych prawo – i lewobrzeżnej części miasta;



- obszar restrukturyzacji gospodarczej, stanowiący tereny aktywności ekonomicznej miasta o znaczeniu ponadlokalnym, położony na północ od „obszaru mieszkaniowego”;
- obszar Gosławice, który został wydzielony z „obszaru restrukturyzacji gospodarczej”, ze względu na odrębny charakter.

Na obszarach rewitalizacji przewiduje się między innymi realizację następujących zadań strategicznych:

- przeciwdziałanie procesowi degradacji obszaru Starówki, obszarów mieszkaniowych, wykluczeniu społecznemu oraz aktywizacja zawodowa i organizacyjna społeczności lokalnej;
- przeciwdziałanie degradacji przyrody i rozwój funkcji rekreacyjnych;
- unowocześnienie infrastruktury miasta;
- rozwój gospodarczy miasta w oparciu o wykorzystanie potencjału terenów przemysłowych i poprzemysłowych, w tym tworzenie warunków umożliwiających przyjęcie innowacyjnych działalności gospodarczych;
- przeciwdziałanie procesowi degradacji dziedzictwa kulturowego i podnoszenie jakości życia mieszkańców.

Proponuje się ponadto:

- rozpocząć działania rekultywacyjne na składowisku odpadów cukrowni w Gosławicach na zbiorniku Honoratka;
- przeprowadzać rekultywację terenów o przekroczonych wskaźnikach jakości gleb, szczególnie na obszarach nowych inwestycji.

Obszary rewitalizacji nie zostały wskazane w rysunku studium, ponieważ ich granice pokrywają się praktycznie z granicami administracyjnymi miasta.

## 9.2. Tereny poprzemysłowe

Większość obszarów pokopalnianych na terenie miasta została zrehabilitowana, głównie w kierunku wodnym (Jez. Czarna Woda, Jez. Zatorze, Morzysław). Obecne prace



rekultywacyjne trwają na wyrobisku Pątnów (od 2001 r.). Rekultywacja jest realizowana głównie jako składowisko popiołów Elektrowni Pątnów oraz, w południowej części jako zbiornik wodny. Będzie on miał, przy rzędnej wysokości 83,5 m npm powierzchnię ok. 350 ha, średnią głębokość 24 m (max. 50 m) i pojemność ponad 83 mln m<sup>3</sup>. W trakcie napełniania zbiornika odtworzone zostanie zwierciadło wód podziemnych, przez co zwiększy się wilgotność gleb, a poprawie ulegną warunki siedliskowe roślin. Zbiornik będzie miał charakter wielofunkcyjny.

Ze względu na obowiązujące normy prawne sposób i kierunki rekultywacji nie zależą od ustaleń studium, ale od odpowiednich decyzji administracyjnych. Postulowane obszary i kierunki rekultywacji stanowią więc jedynie propozycje, która nie ma znaczenia w faktycznym zagospodarowaniu przestrzennym.

## **10. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

W granicach miasta terenem zamkniętym w rozumieniu przepisów geodezyjnych i kartograficznych są wyodrębnione geodezyjnie tereny linii kolejowych. Nie posiadają one prawnie wyznaczonej strefy ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i zagospodarowanie tych terenów nie należy do zadań własnych gminy.

## **11. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

W granicach miasta nie występują obiekty i obszary, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny. W związku z tym studium nie określa takich obszarów w rozumieniu przepisów geologicznych i górniczych.

## **12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

W obszarze miasta nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych. W związku z tym nie obowiązują również ograniczenia prowadzenia





działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

### **13. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszary przestrzeni publicznych**

#### **13.1 Obszary sporządzenia planów miejscowych jako obowiązkowych**

- Obszary wymagające scaleń i podziałów (na podst. art. 102 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami)

Wyznaczenie w studium obszarów wymagających scaleń i podziałów gruntów odbywa się na Studium nie wyznacza jednoznacznie granic obszarów wymagających scaleń i podziałów. Uzależnione jest to od szczegółowego określenia przeznaczenia terenu oraz powierzchni i kształtu działki inwestycyjnej. Propozycje scaleń i podziałów poprzez wyznaczenie granic działek odbywać się będzie w planach miejscowych lub odpowiednich decyzjach administracyjnych.

- Obszary wymagające przeznaczenia terenu na cele nierolnicze i nieleśne

Są to obszary wskazane w studium głównie na cele inwestycyjne, oznaczone w studium..

Wyznacza się:

- obszar położony w Wilkowie przy ul. Szkolnej;



Ponadto w granicach miasta należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji celu publicznego, które mają być lokalizowane na terenach wyłączonych i proponowanych do wyłączenia. Zdecydowana większość obszarów w mieście, które wymagają przeznaczenia na cele nieleśne zostały objęte obowiązującymi planami miejscowymi.

Na terenie miasta nie wskazuje się, zgodnie z obowiązującymi przepisami, terenów wymagających przeznaczenia na cele nierolnicze.

- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup>

Opracowanie planów miejscowych dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup> powinno dotyczyć wszystkich oznaczonych na rysunku studium lokalizacji, z wyjątkiem tych, które zostały objęte już obowiązującymi planami. Nie dotyczy to obiektu położonego w gminie Stare Miasto (tuż za granicą miasta), który na rysunku został oznaczony informacyjnie. Dla obiektu (proponowanej galerii handlowej) w rejonie Starówki (jednostka S3) konieczne jest sporządzenie planu miejscowego wraz z

koncepcją architektoniczną i szczegółowymi wytycznymi dla tego obszaru, ze względu na

wysokie wartości kulturowe sąsiedztwa.

### 13. 2. Obszary przestrzeni publicznych

Obszary przestrzeni publicznych mają na celu podniesienie prestiżu i walorów przestrzennych i funkcjonalnych poszczególnych terenów między innymi poprzez:

- wprowadzenie wysokiej jakości form zabudowy;
- generowanie funkcji centrotwórczych;
- lokalizację usług ogólnomiejskich;
- prowadzenie rewitalizacji zabudowy, poprawy estetyki zabudowy i ciągów pieszych wraz z małą architekturą.

Na terenie miasta wyznacza się dwie, następujące przestrzenie publiczne o znaczeniu ogólnomiejskim:



- obszar historycznego centrum miasta;
- rejon ul. Dworcowej i al. 1 Maja.

Postuluje się wyznaczanie kolejnych, lokalnych przestrzeni publicznych we wnętrzach poszczególnych jednostek i struktur przestrzennych, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dwa wspomniane obszary posiadają plany miejscowe lub są w opracowaniu.

#### **14. Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Miasto Konin w ponad 90% pokryte jest obowiązującymi planami miejscowymi. Sporządzenie kolejnych planów miejscowych będzie więc efektem wprowadzania zmian w zagospodarowaniu terenu w związku z lokalizacją nowych, innych niż pierwotnie zakładano inwestycji.

W związku z tym studium nie wskazuje konkretnych obszarów, dla których powinno się sporządzić nowe plany miejscowe. Wykaz obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego zawiera załącznik nr 1.

Gospodarka przestrzenna w mieście powinna być prowadzona o plany miejscowe, które powinny być uzupełniane koncepcjami urbanistycznymi i innymi programami, mającymi na celu właściwe zagospodarowanie terenu. Dotyczy to przede wszystkim obszarów historycznej zabudowy miasta, funkcjonalnego centrum miasta, obszarów nowej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w atrakcyjnym krajobrazie oraz obiektów użyteczności publicznej. Ponadto należy systematycznie aktualizować i zmieniać plany miejscowe, które zostały sporządzone w trybie poprzednich ustaw o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie spełniają wymogów nowych przepisów oraz opracowywać nowe, również dla mniejszych terenów, jeśli będzie to uwarunkowane przesłankami społeczno – gospodarczymi.

Na tej podstawie ocenia się, że najważniejsze znaczenie w procesie planowania przestrzennego miasta będą miały zmiany i aktualizacje opracowań obejmujących:



- historyczne centrum miasta („Starówki” – w opracowaniu);
- obszar położonego w sąsiedztwie Starówki, jako terenu centrotwórczego i lokalizacji usług ogólnomiejskich;
- rejon ulic Dworcowej, al. 1 Maja, dworca kolejowego;
- północną części miasta (na północ od Pątnowa – teren rekreacyjny);
- Pocijewo;
- Przydziałki;
- obszar położony wzdłuż ul. Przemysłowej, w tym tereny inwestycyjne;
- obszar położony wzdłuż planowanego nowego przebiegu drogi krajowej DK 25;
- obszar położonego wzdłuż ul. Europejskiej;
- obszar leżący na terenach kolejowych, które w perspektywie czasu zostaną wyłączone z rejestru terenów zamkniętych.

Granice tych obszarów zostały oznaczone w studium. Nie stanowią one jednak granic planów miejscowych i powinny zostać uściślone na podstawie odrębnych analiz, w zależności od potrzeb i możliwości. Plan miejscowy dla Starówki jest w opracowaniu. Obszary wyżej wskazane również posiadają plany. Jednak w przypadku ich zmian kompleksowych lub częściowych należy szczególnie zwrócić uwagę na całościowy kontekst urbanistyczny i przestrzenny tak, by rozwój miasta przebiegał zgodnie z zachowaniem ładu przestrzennego, pełnej czytelności struktury miasta oraz oczekiwań społecznych i gospodarczych.

## **15. Obszary problemowe**

Studium nie wyznacza na terenie miasta obszarów problemowych.

## **16. Synteza ustaleń projektu zmiany studium i uzasadnienie przyjętych rozwiązań**

### **1. Cel i zakres przystąpienia do zmiany studium.**

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina wynikała z konieczności uściślenia polityki przestrzennej miasta,



dostosowania jej do nowych warunków gospodarczych i społecznych miasta oraz zmieniających się uwarunkowań prawnych.

W związku z nowymi możliwościami finansowania inwestycji na terenie miasta, a także rozwoju infrastruktury, wprowadzenia nowych obszarów chronionych obecne studium straciło w części swoją rolę. Opracowanie planów miejscowych stało się utrudnione, a nowe, planowane zamierzenia inwestycyjne nie były zgodne z obowiązującymi ustaleniami studium.

Na tej podstawie przystąpiono do opracowania zmiany studium, które zostało sporządzone w oparciu o Uchwałę dnia 27 czerwca 2007r. Nr 120 rady Miejskiej w Koninie, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina. Poprzednie studium zostało zatwierdzone Uchwałą z dnia 19 grudnia 2001r. Nr XXV/163/2000 Rady Miejskiej w Koninie.

Zgodnie z Uchwałą nr 152 Rady Miasta Konina z dnia 29 czerwca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, zmienioną Uchwałą Rady Miasta Konina z dnia 26 października 2011 roku zmieniającą Uchwałę nr 152 Rady Miasta Konina z dnia 29 czerwca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina przystapiano do zmiany ustaleń studium w rejonie ul. Przemysłowej i Marantowskiej oraz ul. Warszawskiej i Wału Tarejwy. Poprzednie studium zostało zatwierdzone Uchwałą Nr757 Rady Miasta Konina z dnia 27 października 2010 roku.

Do kolejnej zmiany studium przystąpiono na podstawie Uchwałą Nr 651 Rady Miasta Konina z dnia 30 października 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, zmienioną Uchwałą Nr 683 Rady Miasta Konina z dnia 18 grudnia 2013 roku. Poprzednia zmiana studium została zatwierdzona Uchwałą Nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29 maja 2013 roku.

Na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Konina składają się następujące elementy:

Część A – Uwarunkowania stanowiące diagnozę stanu istniejącego, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały wraz z załącznikiem graficznym nr 1a.

Załącznik nr 1 do uchwały stanowi tekst jednolity, a załącznik graficzny nr 1a stanowi rysunek jednolity zawierający treść uchwaloną Uchwałą Nr 757 Rady Miasta Konina z dnia 27 października 2010 roku wraz z zmianami przyjętymi Uchwałą Nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29.05.2013 roku oraz Uchwałą Nr 42 Rady Miasta Konina z dnia 25 lutego 2015 roku.

Zmiana studium zgodnie Uchwałą Nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29.05.2013 w części tekstowej stanowiącej załącznik nr 1 do ww. uchwały została wskazana kolorem niebieskim w ramkach. Natomiast zmiana studium zgodnie z ww. uchwałą na załączniku graficznym nr 1a została wskazana granicą zmiany studium i opatrzona numerem 1 i 2.



Zmiana studium zgodnie Uchwałą 42 Rady Miasta Konina z dnia 25 lutego 2015 w części tekstowej stanowiącej załącznik nr 1 do ww. uchwały została wskazana kolorem zielonym w ramach. Natomiast zmiana studium zgodnie z ww. uchwałą na załączniku graficznym nr 1a została wskazana granicą zmiany studium i opatrzona numerem 3 i 4.

Część B – Kierunki zagospodarowania przestrzennego określające podstawowe cele i zadania służące kształtowaniu polityki przestrzennej miasta, stanowiące załącznik nr 2 do Uchwały wraz z załącznikiem graficznym nr 2a.

Załącznik nr 2 do uchwały stanowi tekst jednolity, a załącznik graficzny nr 2a stanowi rysunek jednolity zawierający treść uchwaloną Uchwałą Nr 757 Rady Miasta Konina z dnia 27 października 2010 roku wraz z zmianami przyjętymi Uchwałą Nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29.05.2013 roku oraz Uchwałą Nr 42 Rady Miasta Konina z dnia 25 lutego 2015 roku.

Zmiana studium zgodnie Uchwałą Nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29.05.2013 w części tekstowej stanowiącej załącznik nr 2 do ww. uchwały została wskazana kolorem niebieskim w ramach. Natomiast zmiana studium zgodnie z ww. uchwałą na załączniku graficznym nr 2a została wskazana granicą zmiany studium i opatrzona numerem 1 i 2.

Zmiana studium zgodnie Uchwałą 42 Rady Miasta Konina z dnia 25 lutego 2015 w części tekstowej stanowiącej załącznik nr 2 do ww. uchwały została wskazana kolorem zielonym w ramach. Natomiast zmiana studium zgodnie z ww. uchwałą na załączniku graficznym nr 2a została wskazana granicą zmiany studium i opatrzona numerem 3 i 4.

Studium zostało sporządzone w granicach administracyjnych miasta. Obszar opracowania został podzielony na 17 jednostek funkcjonalno – przestrzennych.

## 2. Synteza uwarunkowań

### 2.1 Uwarunkowania wynikające z położenia miasta oraz realizacji celów publicznych.

- Konin, jako regionalny ośrodek równoważenia rozwoju (w zakresie sieci osadniczej);
- położenie Konina w tzw. „polskim biegunie koncentracji aktywności społeczno – gospodarczej”, konkurencyjnym w skali Unii Europejskiej (w zakresie sieci osadniczej);
- konieczność restrukturyzacji Konińskiego Zagłębia Węglowego, w związku z wyczerpaniem się złóż węgla (w sferze gospodarczej);
- przebieg korytarza transportowego nr II (Berlin – Warszawa – Moskwa) z okolicach Konina (w zakresie komunikacji);
- zaliczenia pasa między Poznaniem i Warszawą (w tym rejonu konińskiego) do obszarów silnie przekształconych, z lokalnie zachowanymi walorami przyrodniczymi i tylko lokalnie wyraźnie zaznaczonym zaburzeniem równowagi ekologicznej.



## 2.2 Uwarunkowania ekofizjograficzne

Tereny, które proponuje się całkowicie wykluczyć z zainwestowania kubaturowego:

- Dolina Warty; pełni funkcję korytarza ekologicznego i mimo, że jej pierwotny charakter został zmieniony przez regulację koryta rzeki, wylesienia, obwałowanie, przecięcie jej nasypem, stanowi istotne ogniwo w ogólnokrajowej i europejskiej sieci obszarów uznanych za kluczowe w ochronie przyrody (NATURA 2000). W dolinie zlokalizowano ujęcia wody dla miasta i cały jej obszar w granicach miasta znajduje się w strefie ochrony sanitarnej ujęcia. Poziom wodonośny jest tu szczególnie narażony na zanieczyszczenia. Cały obszar doliny znajduje się w zasięgu wody stuletniej. Dolina powinna pełnić przede wszystkim funkcję przyrodniczo – krajobrazową, z wyłączeniem wyspy Pocijewo, która powinna pełnić również funkcję integrującą dwie części Konina. W uzasadnionych przypadkach wskazuje się zabudowę tego terenu z ograniczeniami jak dla terenów położonych w obszarze Natura2000;
- bezpośrednie zlewnie jezior Gosławskiego i Pątnowskiego. Jeziora już obciążone ponadnormatywnym stężeniem fosforu należy objąć ochroną ponieważ każda inwestycja w ich zlewni (np. obiekty rekreacyjne) mogłaby obciążyć jeziora innymi biogenami, prowadząc do dalszej eutrofizacji.
- stawy rybne, które razem z sąsiednimi jeziorami, włączonymi do obiegu chłodzenia elektrowni, wytworzyły unikatowy układ ekologiczny sprzyjający zimowaniu ok. 50 gatunków ptaków wodnych i błotnych.
- naturalne kompleksy leśne.
- ekosystemy zieleni łąkowej, śródpolnej i przywodnej. Największą powierzchnię w tej grupie zajmują łąki nadwarciańskie, które chronione są już z racji ochrony Pradoliny jako elementu ogólnokrajowej i europejskiej sieci ekologicznej. Pozostałe elementy zieleni to zieleń wzdłuż cieków, pól i dróg tworząca w granicach miasta zamknięty system ekologiczny ściśle powiązany z otaczającymi miasto obszarami chronionego krajobrazu.

Do terenów na których zainwestowanie jest możliwe ale z ograniczeniami należą:

- teren wyspy Pocijewo z ograniczeniami wynikającymi z położenia w obszarze chronionym Natura 2000 oraz położenia w strefie zagrożenia powodziowego.
- teren lewobrzeżnego Konina zlokalizowany poza zasięgiem wody stuletniej, ale w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia miejskiego i obszaru podwyższonej ochrony, gdzie obowiązują ograniczenia podane w decyzji Wojewody Wielkopolskiego ustanawiającej strefę ochronną dla ujęcia.
- teren prawobrzeżnego Konina znajdujący się na obszarze strefy ochrony pośredniej ujęcia miejskiego.
- fragmenty Powidzko – Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (płd. brzeg Jez. Gosławskiego i rejon Nowego Dworu) oraz Kujawsko – Goplańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (w części płn.- wsch. miasta).

Tereny, które należy wykluczyć z zainwestowania ze względu na przekształcenia antropogeniczne:

- tereny związane z odkrywkową działalnością kopalni: sztuczne zbiorniki pokopalniane, a w szczególności Zbiornik Gosławice, który jest osadnikiem popiołów z Elektrowni Konin i Pątnów;



- zadrzewione tereny zwałowisk zewnętrznych i poprzemysłowych, zwałowiska są wzniesieniami o dużych wysokościach i spadkach skarp, zrekultywowane przez zalesienie. Zalesienia te przyczyniły się do powiększenia terenów zielonych w mieście;
- tereny czynnych składowisk odpadów, w tym odpadów pochodzących z działalności gospodarczej i przemysłowej i odpadów niebezpiecznych;
- strefy ochrony ujęć wody dla m. Konina.

Tereny przekształcone antropogenicznie, na których zainwestowanie jest możliwe ale z ograniczeniami:

- zwałowiska wewnętrzne (w krajobrazie niedostrzegane, obecnie wykorzystywane rolniczo) ze względu na niestabilny grunt;
- tereny zrekultywowanych składowisk odpadów;
- strefa ochronna Huty Aluminium „Konin”, w której ograniczenia;
- w sposobie zagospodarowania zawarte są w specjalnym opracowaniu dla tej strefy;
- ogródki działkowe wzbogacające zielenią miejską;
- tereny położone w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych.

Proponuje się zachowanie na obszarze miasta następujących obszarów i obiektów podlegających ochronie prawnej:

- obszarów chronionego krajobrazu: fragmentu Powidzko – Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obejmującego jedyny na terenie miasta kompleks leśny oraz zachodniego fragmentu Goplańsko - Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obejmującego jezioro Pątnowskie i jego otoczenie oraz tereny na wschód od Kanału Warta – Kanał Bydgoski,
- pomników przyrody; w rejestrze Miejskiego Konserwatora Przyrody znajduje się 5 pomników przyrody: 2 dęby szypułkowe w Parku im. Chopina, grusza pospolita przy ulicy Kamiennej 33, głaz narzutowy na cmentarzu komunalnym oraz głaz narzutowy na os. Legionów,
- parków dworskich objętych ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; na terenie miasta istnieją 3 parki: w Malińcu wpisany do rejestru zabytków oraz w Gosławicach i Laskówcu zamieszczone w wykazie zabytków,
- lasów ochronnych; na terenie miasta Konina istnieje tylko jeden kompleks leśny położony na południowym brzegu jeziora Gosławskiego,

Proponuje się objęcie ochroną prawną:

- 10 użytków ekologicznych (5 obszarów objęte już jest procedurą zaliczenia do użytku ekologicznego),
- 2 zespołów przyrodniczo-krajobrazowych w dolinie rzeki Warty obejmujących teren pomiędzy zachodnią granicą miasta a Trasą Warszawską (z włączeniem obwałowanej części Pocijewa) oraz fragment pomiędzy mostem Warszawskim a wschodnią granicą miasta stanowiących miejsca gniazdowania i żerowania wielu gatunków ptaków wodno-błotnych oraz zagrożone wyginięciem w skali kontynentu łęgi wierzbowe i topolowe.

W zakresie terenów zielonych proponuje się:





- ochronę istniejących lasów pełniących funkcje regulatora stosunków wodnych (duża zdolność alimentacyjna) i klimatycznych,
- zachowanie ciągów ekologicznych (korytarzy ekologicznych) dolin rzecznych i wododziałowych jako lokalnego systemu powiązań przyrodniczych, zapewniających równowagę w środowisku, pozostawiając jednocześnie otwarte doliny cieków, które spełniają rolę naturalnych dróg przewietrzania miasta,
- zachowanie zieleni miejskiej – urządzonej pełniącej wielofunkcyjną rolę: krajoznawczą, estetyczną, ochronną, izolacyjną, społeczną, gospodarczą i inną,
- wzbogacenie ekosystemów zieleni miejskiej poprzez:
- uzupełnienie zadrzewień wielopiętrowych pasmowych, kępowych oraz punktowych o charakterze krajobrazowym, ochronnym, izolacyjnym, estetycznym – komunikacyjnym oraz wodo – glebo – wiatrochronnym na terenie całego miasta,
- wprowadzenie zieleni krajobrazowo – izolacyjnej w obszarach mieszkalnych, przemysłowych, rolniczych oraz wzdłuż infrastruktury,
- wprowadzenie zalesień w dzielnicy Nowy Dwór oraz na obszarze między jeziorem Gosławckim a rekultywowanym składowiskiem popiołów z elektrowni,
- zachowanie i ochrona zadrzewień i zalesień terenów przemysłowych (zwałowiska, otoczenie zbiorników pokopalnianych), które powiększają udział terenów biologicznie czynnych i stanowią ogniwo systemu ekologicznego miasta.
- w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych proponuje się:
- zwiększenie zasobów wodnych poprzez realizację obiektów i urządzeń małej retencji; w „Programie retencji wód powierzchniowych na terenie województwa wielkopolskiego w latach 2001 – 2015” wykonanym na zlecenie Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu, Poznań 2000 – wskazano potrzebę budowy zbiornika retencyjnego dolinowego „Posoka” na rzece Powie na granicy z gminą Stare Miasto o możliwych funkcjach: rekreacyjnej, rolniczej (nawadnianie upraw sadowniczych i warzywniczych) oraz energetycznej (elektrownia wodna) przewidziany do realizacji po 2005 r.,
- objęcie ochroną zlewni rzek: Powy celem zabezpieczenia jakości wód infiltracyjnych komunalnego ujęcia wody w Koninie,
- ochronę obszarów zagrożonych występowaniem powodzi poprzez między innymi modernizację systemu ochrony przeciwpowodziowej,
- zachowanie ustanowionych stref ochronnych komunalnego ujęcia wód podziemnych dla miasta Konina i przestrzeganie zasad zawartych w akcie ustanowienia stref,
- ochronę i zachowanie oczek wodnych, torfowisk i starorzeczy jako naturalnych zbiorników retencjonowania wody,
- ochronę fragmentu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej uznanego za główny zbiornik wód podziemnych (GZWP nr 150) w utworach czwartorzędowych, który w skali kraju wymaga szczególnej ochrony jako zbiornik odkryty z wypełniającymi go piaszczysto-żwirowymi utworami. Zbiornik ten należy do najbardziej narażonych na oddziaływanie zanieczyszczeń antropogenicznych.

Ochrona zbiornika wód podziemnych powinna być realizowana przez:

- kanalizację terenów osadniczych,
- właściwe zabezpieczenie techniczne różnego rodzaju obiektów, stanowiących potencjalne ogniska zanieczyszczeń,



- likwidację wszystkich nieczynnych studni i otworów stanowiących potencjalne drogi ułatwionej migracji zanieczyszczeń, zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- ochronę fragmentu głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 151) Turek – Konin – Koło w utworach kredowych; ochrona zbiornika wg zasad wymienionych w pkt. f),
- intensyfikację inicjatyw inspirujących współpracę gmin nadwarciańskich w celu poprawy czystości wód rzeki Warty w jej górnym biegu.

W zakresie istniejących uciążliwości i przeobrażeń środowiska przyrodniczego miasta:

- dalszą rekultywację leśną i leśno – rekreacyjną istniejących na terenie miasta terenów poprzemysłowych,
- poprawę warunków akustycznych miasta poprzez między innymi:
- zwiększenie zieleni niskiej i wysokiej, pełniącej rolę naturalnego ekranu akustycznego,
- eliminowanie z ruchu pojazdów w złym stanie technicznym powodujących nadmierny hałas,
- poprawienie nawierzchni ulic, których zła jakość jest często przyczyną zwiększenia hałasu w środowisku,
- wybudowanie tras objazdowych na obrzeżach miasta,
- poprawę jakości wód powierzchniowych poprzez:
- podniesienie standardu sanitarnego obiektów rekreacyjnych i mieszkalnych szczególnie w bezpośredniej zlewni jezior Pątnowskiego i Gosławskiego,
- ustanowienie użytków ekologicznych szczególnie na północnym i południowym brzegu jeziora Pątnowskiego, które stanowiąc będą naturalną barierę przed sływem zanieczyszczeń do wód jeziora,
- ochronę i wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej spełniającej rolę filtra biologicznego wzdłuż rzek: Warty, mniejszych dopływów,
- utrzymanie Zakładu Utylizacji Odpadów przyjmującego do termicznego przekształcania między innymi: odpadów niebezpiecznych, odpadów medycznych, weterynaryjnych, olejach odpadowych, itp.

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego miasta szczególnie ważne jest zachowanie podstawowych zasobów środowiska poprzez:

- racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi bez naruszenia równowagi środowiska,
- zachowanie i ochronę w krajobrazie tych elementów, które są jego największymi walorami,
- wskazanie możliwości uniknięcia kolizji między zagospodarowaniem przestrzennym a warunkami przyrodniczymi i ochroną środowiska,
- zapewnienie ciągłości ekologicznego systemu obszarów chronionych.

### 2.3 Uwarunkowania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

W studium wyszczególniono obiekty i obszary , które objęte są ochroną na podstawie właściwych przepisów oraz wyznaczono istniejące strefy ochrony konserwatorskiej, determinujące szczególne sposoby kształtowania i zagospodarowania przestrzeni.



#### 2.4. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców

Efektom przeprowadzonej analizy w zakresie sfery demograficznej, społecznej, gospodarczej była ocena potencjału gospodarczego miasta, której zadaniem było określenie siły miasta na tle innych większych ośrodków miejskich województwa. Analiza Konina z: Kaliszem, Piłą, Gniezmem, Leszmem i Ostrowem Wielkopolskim pokazała, że Konin plasuje się tuż poza Leszmem i Piłą, ale przewyższa między innymi Kalisz.

#### 2.5 Uwarunkowania wynikające ze stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

##### Układ komunikacyjny:

Na sieć drogową miasta składają się drogi krajowe przebiegające przez miasto: nr 25, 72 i 92 oraz układ dróg wojewódzkich. Na powiązania zewnętrzne największe znaczenie ma przebiegająca na południe autostrada A2.

Konin położony jest na międzynarodowym szlaku kolejowym E-20. Miasto posiada jeden dworzec kolejowy oraz kilka przystanków, które są wyłączone z ruchu pasażerskiego. Na terenie miasta działa komunikacja zbiorowa. Przez miasto przebiega szlak wodny Warta – Gopło.

##### Infrastruktura techniczna:

Miasto korzysta z jednego, głównego komunalnego ujęcia wody zlokalizowanego w Kurowie. Ujęcie składa się z 18 studni. Dla ujęcia zostały wyznaczone strefy ochronne, obejmujące środkową część miasta. Konin posiada jeszcze 2 komunalne ujęcia. Miasto wykorzystuje ok. 60% zasobów eksploatacyjnych ujęć wody.

Konin posiada dwie oczyszczalnie ścieków, na obu brzegach Warty. Na terenie miasta zlokalizowane są dwie aglomeracje ściekowe utworzone na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego. Stopień skanalizowania miasta wynosił w 2007r. 92% dla części lewobrzeżnej i 64% dla części prawobrzeżnej. Istotne znaczenie w systemie odprowadzania ścieków mają ścieki technologiczne i wody pochłodnicze, głównie z huty aluminium oraz elektrowni węglowych. Wody pochłodnicze elektrowni zasilają położone na północy miasta. Wody z odwodnień odkrywek kopalnianych zasilają natomiast wody rzek i cieków przepływających przez miasto.

##### Gospodarka odpadami

Konin posiada składowisko odpadów, które wypełnione jest w ok. 55%. Jest ono stale modernizowane, a w jego skład wchodzi m. in: sortowania i kompostownia. Trafia na nie rocznie ok. 30 000 Mg (megagramów) odpadów. Rozwinięty jest również system selektywnej zbiórki odpadów. Podmioty gospodarcze wytwarzają największą ilość odpadów (800 000 Mg). Na terenie miasta funkcjonuje składowisko odpadów paleniskowych, składowisko odpadów dla huty aluminium. Istnieją ponadto dwa składowiska w trakcie rekultywacji: cukrowni Gosławice i fabryki „Fugo”.

##### Elektroenergetyka



Konin obsługiwany jest przez linie energetyczne krajowej sieci przesyłowej 400 kV, 220 kV. Przez miasto przebiegają sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220kV, 110kV, dla których wyznaczone są strefy technologiczne. Miasto zasilane jest poprzez 3 GPZ-y.

#### Gazownictwo

Miasto powiązane jest z systemem gazowniczym kraju magistralą  $\varnothing 500$ . Wokół i na terenie miasta zlokalizowane są 3 stacje redukcyjno – pomiarowe I<sup>o</sup> i 7 stacji redukcyjno – pomiarowych II<sup>o</sup>. Z sieci gazowej korzystało 6095 odbiorców (dane z 31.12.2007r.).

#### System ciepłowniczy

Miasto zasilane jest w ciepło z członu ciepłowniczego Elektrowni „Konin”. Rezerwowanie dostawy ciepła dla celów centralnego ogrzewania jest możliwe do znacznej części odbiorców dzięki połączeniom pierścieniowym. Obecne zapotrzebowanie na ciepło waha się w granicach 30% mocy dyspozycyjnej ciepłowni Elektrowni „Konin”.

### 2.6 Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, ład przestrzennego

Łączna powierzchnia terenów zabudowanych i zurbanizowanych w granicach miasta wynosi 18%, wobec powierzchni gruntów rolnych, leśnych i wód powierzchniowych które zajmują 68% powierzchni miasta. Rozwój przestrzenny miasta jest ograniczony warunkami fizjograficznymi i istniejącym zagospodarowaniem utrudniającym rozwój typowo miejskich funkcji, jak mieszkalnictwo, usługi, działalność gospodarcza.

Miasto jest wyraźnie podzielone na dwie części:

- południową, z historyczną niską zabudową, o mniejszej liczbie mieszkańców;
- północną, powstałą w latach 50-tych, jako osiedle dla kopalni węgla brunatnego, z dominacją zabudowy wielorodzinnej, zamieszkałą przez prawie 80% mieszkańców miasta.

Szeroka dolina Warty tworzy naturalną granicę pomiędzy tymi częściami. Obszar ten stanowi barierę rozwojową dla funkcjonalnego połączenia Konina prawo – i lewobrzeżnego.

Konin posiada w miarę czytelną strukturę funkcjonalną. Główne jednostki zainwestowania wykształciły się w okresie rozwoju przemysłu na terenie miasta. W układzie funkcjonalno – przestrzennym Konina czytelne są strefy o zdecydowanej funkcjach, w których dominują

- na północy przemysł uciążliwy, mieszkalnictwo i rekreacja;
- w centralnej części przemysł nieuciążliwy, składowanie, usługi i mieszkalnictwo;
- na południu mieszkalnictwo i przemysł nieuciążliwy.

Elementami dzielącymi te struktury są uszeregowane równoleżnikowo elementy krajobrazowe i przyrodnicze: skarpa Wysoczyzny Tureckiej (krawędź doliny Warty), tereny łąkowe starorzecza Warty (reliktem tego jest kanał Topiec – Powa), koryto Warty, skarpa Wysoczyzny Kleczewskiej, antropogenne tereny wyrobisk poeksploatacyjnych odkrywek Morzysław i Gosławice, rynna jezior Goławskiego, Pątnowskiego i Licheńskiego.

Nieciągłość struktury miasta potęgują przebiegające trasy komunikacji tranzytowej drogowej i kolejowej. Charakterystyczne dla układu miasta jest:



- rozdział strefy mieszkaniowej przez rzekę Wartę na miasto prawo- i lewobrzeżne, stwarzający sytuację konkurencyjności, utrudniające podejmowanie jednoznacznych decyzji planistycznych dla całego miasta;
- funkcjonowanie dwóch układów miejskich jako względnie niezależnych z racji ich wzajemnego oddalenia o ok. 2 km (dolina Warty);
- rozciągnięcie strefy mieszkaniowej prawobrzeżnej części miasta pomiędzy doliną Warty i torami kolejowymi na długości 9 km i szerokości ok. 1 km;
- nałożenie układu miejskiego na skrzyżowanie dróg DK 92 i DK 25;
- liczne progi rozwojowe, związane głównie ze sferą przyrodniczą oraz funkcjonalną związanymi z lokalizacją układu miejskiego.

Z obecnego układu przestrzennego miasta, bieżących tendencji rozwojowych i przestrzeni niezagospodarowanej ujawniają się możliwości dalszego rozwoju przestrzennego miasta. W północnej części miasta – w strefie przemysłu uciążliwego i rekreacji, istnieją rezerwy terenu, które stanowią w znacznej części ofertę do dalszego rozwoju przemysłu i funkcji produkcyjnych, a nad Jez. Pątnowskim rezerwy terenu dla rekreacji. W skrajnej północnej części miasta jest zrekultywowany teren, obecnie wykorzystywany rolniczo, który w ujęciu perspektywicznym może stanowić rezerwę dla ofertowego zagospodarowania pod działalność gospodarczą. Natomiast w strefie centralnej występują rezerwy terenu, które mogą być przeznaczone na cele mieszkaniowe. Na kierunku wschodnim miasta osiedle Laskówiec i Grójec, a na zachodzie os. Międzyzlesie – stanowią ofertę przestrzenną dla rozwoju funkcji mieszkaniowej.

Południowa część miasta, szczególnie niezagospodarowane tereny również mogą stanowić ofertę do dalszego rozwoju z uwagi na korzystne warunki fizjograficzne, stosunkowo niewielką odległość od centrum oraz dostępność komunikacyjną oraz bliskość aktywizującego oddziaływania autostrady.

### 3. Uzasadnienie i synteza przyjętych rozwiązań

Założony w studium rozwój przestrzenny miasta stanowi kontynuację i rozwinięcie kierunków przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Konina uchwalonego Uchwałą z dnia 19 grudnia 2001r. Nr XXV/163/2000 Rady Miejskiej w Koninie.

Prognoza demograficzna dla miasta pokazuje kierunkowy spadek liczby mieszkańców Konina w przeciągu 20 lat do 66 700. Jednocześnie należy zauważyć wzrost liczby mieszkańców w gminach sąsiednich. Mając to na uwadze, a także przemiany społeczno – gospodarcze należy dążyć do zwiększenia jakości przestrzeni miejskiej, atrakcyjnej dla potencjalnych mieszkańców i inwestorów. Dodatkowo studium uwzględnia istniejące zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne o przeznaczeniu mieszkaniowym i pod działalność gospodarczą, przy wskazaniu na potrzebę zmian jakościowych w strukturze przestrzeni.

Rozwiązania przyjęte w studium są wynikiem przeprowadzonej analizy złożonych wniosków od osób fizycznych i instytucji oraz analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, w tym ustaleń wynikających z badań nad istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, w tym rozwojem infrastruktury technicznej oraz systemu komunikacyjnego.

#### 3.1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego



Za podstawową zasadę przyjęto równoważenie rozwoju dziedzin: przemysłowej i działalności gospodarczej, usługowej, mieszkaniowej i ochrony środowiska. Jako uzupełniającą przyjmuje się funkcją turystyczno – wypoczynkową. Założono rozwój podstawowych funkcji, które będą odbywać się między innymi poprzez:

- rozwój działalności gospodarczych nowoczesnych technologii, w tym informatycznych i elektrotechnicznych;
- pozyskiwanie nowych inwestorów w innych niż obecnie wiodące branżach, w związku z docelową restrukturyzacją przemysłową Regionu Konińskiego;
- wzrost znaczenia usług w profilu gospodarczym miasta;
- rozwój usług związanych z obsługą mieszkańców w dobra wyższego rzędu;
- wzmocnienie funkcji naukowo – badawczej miasta;
- wzrost znaczenia obszaru historycznego miasta, jako terenu o charakterze centrotwórczym;
- wzrost znaczenia zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z dobrą dostępnością komunikacyjną;
- intensyfikację i rewitalizację zabudowy centrum miasta (Starówki i Pocijewa) oraz centrum tzw. Nowego Konina;
- pozostawienie w sukcesji naturalnej niektórych obszarów miasta, przeznaczonych do ochrony lub na cele utrzymania równowagi ekologicznej (w tym Doliny Warty);
- oczyszczenie i udrożnienie wodnych szlaków komunikacyjnych miasta na cele turystyczne i komunikacyjne;
- rozwój układu drogowego miasta opierającego się na długofalowych programach rozbudowy systemu komunikacyjnego miasta.

Wyróżniono następujące kategorie obszarów, z dominacją określonych funkcji zagospodarowania na cele:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- zabudowy śródmiejskiej;
- usług;
- usług publicznych (związanych z administracją i bezpieczeństwem publicznym, kulturą, oświatą i nauką, zdrowiem);
- przemysłowe i produkcyjno - składowe
- zieleni miejskiej (w tym cmentarze, ogrody działkowe, zielen sportowa, zielen naturalna);
- zabudowy rekreacji indywidualnej;
- zabudowy usług sportu i wypoczynku;
- rolnicze.

Przyjmuje się podział miasta na 17 jednostek strukturalnych polityki przestrzennej zamkniętych w 6 strefach funkcjonalno – przestrzennych: strefa śródmiejska, strefa mieszkaniowa, strefa działalności gospodarczej, strefa przemysłowa i produkcyjno – składowa, strefa przekształconego środowiska, strefa ekologiczna.

Dodatkowo wskazano obszary, dla których postuluje się opracowanie planów miejscowych, lub zmianę istniejących opracowań.

### 3.2 Zasady ochrony środowiska przyrodniczego



Ochrona i kształtowanie środowiska powinno odbywać się poprzez:

- racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi bez naruszenia równowagi środowiska;
- zachowanie i ochronę w krajobrazie tych elementów, które są jego największymi walorami;
- wskazanie możliwości uniknięcia kolizji między zagospodarowaniem przestrzennym a warunkami przyrodniczymi i ochroną środowiska;
- zapewnienie ciągłości ekologicznego systemu obszarów chronionych.

Ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i konieczność ochrony, oprócz istniejących form ochrony przyrody zaproponowano również utworzenie użytków ekologicznych oraz zespołów przyrodniczo – krajobrazowych.

Wpływ istniejącego oraz planowanego zagospodarowania i rozwoju przestrzennego miasta Konina został określony w prognozie oddziaływania na środowisko do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

### 3.3 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Studium uwzględniło wszystkie wskazania dotyczące obiektów i obszarów chronionych na podstawie właściwych przepisów oraz zaproponowano rozwiązania, które powinny służyć eksponowaniu i zachowaniu wartości historycznych i kulturowych miasta. Określono zasady ochrony archeologicznej oraz innych obiektów dziedzictwa kulturowego, w tym cmentarzy, zespołów sakralnych i innych obiektów pojedynczych.

### 3.4 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Ustalone w studium kierunki rozwoju są kontynuacją ustaleń wynikających z dotychczasowych programów rozwoju infrastruktury i sieci drogowej. Uwzględniony i utrzymany został model układu transportowego z modyfikacjami uwzględniającymi potrzeby miasta.

#### Układ komunikacyjny miasta

W studium przyjęto funkcjonalny podział dróg na układ powiązań zewnętrznych oraz układ powiązań wewnętrznych. Na układ powiązań zewnętrznych składają się drogi tranzytowe o znaczeniu międzynarodowym, krajowym oraz wojewódzkim. Do układu wewnętrznego zaliczono ulice miasta z wyznaczoną hierarchią ważności. Zaproponowano ponadto, w okresie perspektywicznym, zmiany w strukturze układu komunikacyjnego miasta. Wskazano konieczność i zasady rozwoju systemów komunikacji zbiorowej i miejsc parkingowych.

Studium wskazuje na potrzebę rozwoju i modernizacji sieci kolejowej. Oprócz istniejącej i przeznaczonej do rozbudowy linii E-20 określono kierunki rozwoju lokalnych sieci kolejowych wraz z przystankami. Zaproponowano stworzenie na bazie tych istniejącej infrastruktury terminali dla obsługi transportu kombinowanego „droga – kolej”.



Studium wskazuje ponadto potrzebę rozwoju transportu wodnego opartego o istniejącą szlakę wodną i stworzenie portu śródlądowego oraz przystani dla jednostek turystycznych.

### Infrastruktura techniczna

Istniejący system wodociągów i zasoby wody z komunalnych ujęć pozwolą pokryć potrzeby miasta nawet o liczbie ludności ok. 110 000 mieszkańców. Do najważniejszych kierunków rozwoju sieci wodociągowej miasta będzie należała jej modernizacja i rozbudowa oraz monitorowanie i polepszanie jakości dostarczanej mieszkańcom wody oraz ujednolicenie systemu i układu sieci wodociągowej.

System kanalizacji sanitarnej miasta oparty będzie na istniejących dwóch oczyszczalniach ścieków, które poddawane są modernizacjom. Głównie kolektory ściekowe posiadają rezerwy przepustowości. Należy dążyć jednak do stworzenia pełnego i jednorodnego systemu odprowadzania ścieków oraz w dalszym ciągu podłączać nowe obszary, nieobsługiwane przez miejski system kanalizacji.

Miasto posiada rezerwy przepustowości w sieciach zaopatrzenia w ciepło oraz możliwości pozyskania ciepła. W związku z tym głównym celem powinno być dążenie do wykorzystywania odnawialnych, ekologicznych źródeł ciepła oraz ograniczania kosztów związanych z dystrybucją i wytwarzaniem ciepła, między innymi poprzez budowę ciepłowni w południowej części miasta.

W zakresie zapotrzebowania na energię elektryczną i gaz przewiduje się monitoring sieci i powiększenie liczby odbiorców (w przypadku zaopatrzenia w gaz mając na uwadze czynniki ekonomiczne).

Gospodarka odpadami w Koninie opiera się na dokumencie programującym to zagadnienie uchwalonym przez Radę Miejską. Chłonność eksploatacyjna składowiska odpadów skończy się, przy obecnym obciążeniu, w roku 2026. W okresie kierunkowym należy prowadzić działania stale poprawiające możliwości składowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym stopniowe eliminowanie systemów gospodarki odpadami składowania odpadów nieprzetworzonych oraz wzrost udziału technologii termicznego przekształcania, również w odniesieniu do odpadów pochodzenia przemysłowego i odpadów niebezpiecznych, których składowanie będzie odbywało na istniejących składowiskach.

### 3.5 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego

Inwestycje celu publicznego określone zostały na podstawie dokumentów strategicznych dla miasta, powiatu, województwa i kraju. Mają one charakter programujący określone zadania w danym czasie oraz postulowane i proponowane do realizacji. Tymi dokumentami w przypadku Konina są: Wieloletni Plan Inwestycyjny, Program Rozwoju Lokalnego, Strategia Rozwoju Gospodarczego, Program Rewitalizacji, strategie na poziomie powiatu i województwa, programy unijne.

### 3.6 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych





Studium uwzględniło kierunki i zasady działań określonych w studiach i opracowaniach dotyczących niebezpieczeństwa wystąpienia powodzi (studium powodziowe) oraz narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

## 17. Załączniki

Załącznik nr 2a do Uchwały Rady Miejskiej w Koninie – rysunek studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w skali 1 : 10000

Załącznik nr 1 do tekstu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta – stan na dzień 30.04.2008

Lp.	nazwa mpzp	nr uchwały	data uchwały
1.	Garáže na os. Sikorskiego, cz. A	195	29.03.1996
2.	Dworcowa – sala gimnastyczna	301	30.12.1996
3.	ul. Żwirki i Wigury	400	25.06.1997
4.	Sosnowa	402	25.06.1997
5.	ul. Spółdzielców – Poznańska (ośr. parafialny)	418	03.09.1997
6.	Kolska – Topolowa	546	04.06.1998
7.	Cukrownia Gosławice	403	25.06.1997
8.	Przemysłowa – Wyszyńskiego	29	30.12.1998
9.	Poznańska – Hurtowa	30	30.12.1998
10.	ul. Wojska Polskiego	31	30.12.1998
11.	ul. Kaliska	32	30.12.1998
12.	Piaskowa	33	30.12.1998
13.	ul. Chopina	34	30.12.1998
14.	Była Strefa Huty	118	26.05.1999
15.	zm. planu Konińskiej Dzielnicy Staromiejskiej oraz zmiana pozp w rejonie Warszawska – Wał Tarejwy – Kolska	119	26.05.1999
16.	Zmiana Konin Południe	287	26.01.2000
17.	Węzeł drogowy Paderewskiego – Przemysłowa - Torowa	313	29.03.2000
18.	Chorzeń III – aktualizacja	314	29.03.2000
19.	Część terenu ul. Bez Nazwy	315	29.03.2000



20.	ul. Piaskowa	316	29.03.2000
21.	ul. Spółdzielców	317	29.03.2000
22.	ul. Objazdowa, obręb Pawlówek	407	20.09.2000
23.	Nowy Dwór	434	29.11.2000
24.	Traugutta – al. 1 Maja	496	28.03.2001
25.	Paderewskiego – Kleczewska - Chopina	559	30.05.2001
26.	zm. Konin – Wilków (ul. Piaskowa)	609	26.09.2001
27.	Rejon ul. Poznańska – Spółdzielców	610	26.09.2001
28.	Chorzeń – zmiana	611	26.09.2001
29.	Objazdowa – Świętojańska – Brzozowa	626	23.11.2001
30.	Pociejewo	627	23.11.2001
31.	rz Powa, ul. Dąbrowskiej	628	23.11.2001
32.	Krykawka z parkiem	629	23.11.2001
33.	Starówka	680	19.12.2001
34.	Dmowskiego – Zagórowska	681	19.12.2001
35.	os. Sikorskiego, Zemelki	682	19.12.2001
36.	Przydziałki	684	19.12.2001
37.	Czarków	685	19.12.2001
38.	Zatorze	686	19.12.2001
39.	Glinka – Kurów	687	19.12.2001
40.	Morzysław V, Va	688	19.12.2001
41.	Dworcowa – Kolejowa – al. 1 Maja	689	19.12.2001
42.	Gaj	690	19.12.2001
43.	zm. mpzp Konin – Wilków	698	27.02.2002
44.	Przydziałki	699	27.02.2002
45.	Chopina – tory PKP	717	20.03.2002
46.	Chorzeń – Jar	728	24.04.2002
47.	Laskówiec - Grójecka	729	24.04.2002
48.	Łężyn	730	24.04.2002
49.	Poznańska – Zakładowa – Kleczewska	788	25.09.2002
50.	Nadrzeczna, Dąbrowskiej	98	30.04.2003
51.	Szpitalna – Ametystowa – Granatowa	190	19.11.2003
52.	Szpitalna, os. Sikorskiego	191	19.11.2003
53.	Popieluszki – Jana Pawła II	192	19.11.2003
54.	Las Gosławice	193	19.11.2003
55.	Poznańska – Flisacka – Stroma	221	30.12.2003
56.	Pątnów – pln. część miasta	222	30.12.2003
57.	Nowy Dwór – Chorzeń II	245	25.02.2004
58.	Chorzeń III	258	31.03.2004
59.	Jana Pawła II, Laskówiec	260	31.03.2004
60.	Międzylesie – Zachód	314	30.06.2004
61.	Huta Aluminium	315	30.06.2004
62.	Piłsudskiego	426	23.02.2005
63.	Europejska	534	26.10.2005
64.	Poznańska	535	26.10.2005
65.	ul Pilsudskiego	537	26.10.2005
66.	Kolska	538	26.10.2005
67.	Przy parku Chopina	540	26.10.2005
68.	Maliniec – szkoła (Fugo)	541	26.10.2005
69.	Konin – Osada	542	26.10.2005



70.	Janów	662	17.05.2006
71.	Benesza	663	17.05.2006
72.	Olszewskiego – Jana Pawła II	664	17.05.2006
73.	Grójecka	665	17.05.2006
74.	Kleczevska – Poznańska	684	22.06.2006
75.	Zakładowa	714	03.10.2006
76.	Rejon ulicy Chopina	715	03.10.2006
77.	Pątnów – strefa inwestycyjna	59	28.02.2007
78.	Wyzwolenia	60	28.02.2007
79.	ul. Łężyńska	61	28.02.2007
80.	Działkowa	62	28.02.2007
81.	Przydziałki – Bursztynowa	63	28.02.2007
82.	Stodolniana – Dąbrowskiej – Zagórowska	64	28.02.2007
83.	Wilków – południe	65	28.02.2007
84.	Wilków – zachód	66	28.02.2007
85.	Pawłówek – północ	67	28.02.2007
86.	Kolska – Jarzębinowa	169	24.10.2007
87.	Ośrodek wypoczynkowy nad Jez. Pątnowskim	170	24.10.2007
88.	Leśna – Przemysłowa	171	24.10.2007
89.	Grójecka – rz. Warta	196	21.11.2007
90.	Rudzicka	197	21.11.2007
91.	Rejon Fugo	198	21.11.2007
92.	Budynek administracyjny ul. Wyszyńskiego	199	21.11.2007
93.	Bulwar Nadwarciański	200	21.11.2007
94.	Wilków	233	27.02.2008
95.	Muzealna	262	26.03.2008
96.	Kąkolowa	270	30.04.2008
97.	Działkowa	271	30.04.2008
98.	Torowa	272	30.04.2008
99.	Tuwima	273	30.04.2008
100.	Poznańska - Spółdzielców	274	30.04.2008
101.	Garáže ul. Paderewskiego	275	30.04.2008
102.	Kolska – 3 Maja	276	30.04.2008
103.	Dąbrowskiej	277	30.04.2008
104.	Gosławice	292	28.05.2008
105.	rejon ul. Makowej	293	28.05.2008
106.	rejon ul. Liliowej	337	29.10.2008
107.	rejon ul. Harcerskiej	385	17.12.2008
108.	rejon ul. Piłsudskiego- szkoła	386	17.12.2008
109.	rejon ul. Mostowej i Regionalnej	387	17.12.2008
110.	Starówka	510	23.09.2009
111.	rejon ul. Żeglarskiej	511	23.09.2009
112.	ośrodek wypoczynkowy przy jez. Pątnowskim	512	23.09.2009
113.	Łężyn, rejon ul. Krańcowej	644	31.03.2010
114.	rejon ul. Konwaliowej	678	19.05.2010
115.	rejon ulic Łężyńskiej-Krańcowej-Zacisze	679	19.05.2010

