

UCHWAŁA Nr 103
RADY MIASTA KONINA
z dnia 29 kwietnia 2015 roku

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Konina dla wybranych obszarów, między ulicą Topazową i Cyrkoniową**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Uchwały Nr 543 Rady Miasta Konina z dnia 27 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla wybranych obszarów zmienionej Uchwałą Nr 616 Rady Miasta Konina z dnia 31 lipca 2013 r. - **Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla wybranych obszarów, między ulicą Topazową i Cyrkoniową, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Konina o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Konina o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.

§ 2.

Ilekróć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, schodów zewnętrznych oraz wiatrołapów;

- 2) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 3) froncie działki budowlanej - należy przez to rozumieć tę granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć przez to dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 12°;
- 5) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 8) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest nie mniejszy niż 70%;
- 9) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 4) tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolami 1KS, 2KS, 3KS;
- 5) teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 6) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
 - b) 1KPJ, 2KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdných.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) dla istniejących budynków dopuszczenie zachowania wysokości budynków, liczby kondygnacji, geometrii dachu, materiałów i kolorystyki elewacji zewnętrznych oraz pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy;
- 4) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie przebudowy i remontu pod warunkiem zachowania dotychczasowej odległości od granicy pasa drogowego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych;
- 7) zakaz lokalizacji reklam z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 8) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U dopuszczenie lokalizacji reklam na budynkach usługowych o maksymalnej powierzchni reklamowej 3,0 m²;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, MW/U zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych;
- 10) maksymalną wysokość ogrodzenia 1,60 m;
- 11) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych z wyjątkiem części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,3 m wysokości;
- 12) zakaz stosowania przęseł żelbetowych lub wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 5.

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zapisami przepisów odrębnych z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;

- 3) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 151 – Zbiornik Turek-Konin-Koło i nr 150 – Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra), poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 6, 7 oraz zachowanie przepisów odrębnych.

§ 6.

Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obiektów i obszarów, dla których wymagane jest określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7.

Na obszarze objętym planem nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na terenie działki budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na terenie działki budowlanej jednego garażu wolnostojącego, wbudowanego w budynek mieszkalny lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na terenie działki budowlanej jednego budynku gospodarczego;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - b) budynków gospodarczych i garaży – dowolna geometria dachów;

- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3,5 m do okapu dachu;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynku mieszkalnego – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) kolor minimum 80% elewacji – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy beż, piaskowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 10) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 1 miejsca postojowego dla jednego budynku mieszkalnego wliczając w to miejsce postojowe w garażu;
- 11) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny 1MN, 2MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdných.

§ 10.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wyłączeniem usług handlu i gastronomii;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,45, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) dachy płaskie;
- 6) maksymalną wysokość budynków – 19,0 m,
- 7) liczbę kondygnacji – maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych,
- 8) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej;
- 10) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

- 11) kolor minimum 80% elewacji – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy beż, piaskowy, oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 12) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) 1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny wliczając w to miejsca postojowe w kondygnacjach podziemnych,
 - b) 1 miejsca postojowego na 50m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej,
 - c) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny 1MW, 2MW, 3MW, 4MW kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych, z ul. Cyrkoniowej zlokalizowanej poza obszarem planu oraz poprzez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KS i 2KS.

§ 11.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami;
- 2) minimalną łączną powierzchnię lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami – 55% powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych budynku;
- 3) maksymalną łączną powierzchnię lokali usługowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami – 45% powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych budynku.
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) dachy płaskie;
- 8) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 12,0 m,
- 9) liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
- 10) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;

- 11) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 12) kolor minimum 80% elewacji – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy beż, piaskowy, oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 13) zakaz stosowania jako materiału elewacji zewnętrznych blachy falistej i blachy trapezowej;
- 14) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny wliczając w to miejsca postojowe w kondygnacjach podziemnych,
 - b) 1 miejsca postojowego na 50m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej,
 - c) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) w zakresie ochrony przed hałasem teren MW/U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) obsługę komunikacyjną z ul. Cyrkoniowej zlokalizowanej poza obszarem planu, oraz z dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD i 4KDD.

§ 12.

Dla terenów parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KS, 2KS, 3KS ustala się:

- 1) lokalizację parkingów, zieleni urządzonej z dopuszczeniem obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KS zakaz stosowania w części stanowiącej powierzchnię terenu biologicznie czynnego nawierzchni z kostki ażurowej lub płyty ażurowej;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 49%;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) ogrodzeń,
 - c) reklam;
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne.

§ 13.

Dla terenu zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem Z ustala się:

- 1) przeznaczenie pod zielenią nieurządzoną;

- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) ogrodzeń pełnych,
 - c) reklam.

§ 14.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP lokalizacji budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) pas terenu ochronnego napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia zgodnie z zapisami przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizowania budynków i budowli oraz nasadzeń drzew w odległości 3,0 m na stronę od osi sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

§ 15.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) dla terenów dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, urządzonej oraz chodników i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dla terenów ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPJ, 2KPJ:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, urządzonej oraz chodników i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy innej infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszczenie odstępstwa od nakazu, o którym mowa w pkt. 1 w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci i obiektów infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakaz realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się dopuszczenie zasilania z istniejących i projektowanych sieci gazowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - c) dopuszczenie realizacji kubaturowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach o minimalnej powierzchni 36 m² oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej lub stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, stałe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 11) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 16.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20,0 m;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 4MW:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 30,0 m;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 30,0 m;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U:
 - c) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m²,
 - d) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 30,0 m;
- 6) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalonych w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, w tym w szczególności kubaturowych stacji transformatorowych oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 7) dopuszczenie realizacji zabudowy na działkach istniejących w dniu wejścia w życie planu o powierzchni mniejszej niż określona w uchwale.

§ 17.

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 18.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U - 20%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

§ 20.

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

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

Wiesław Steinke