



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Urząd Miejski w Koninie  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
plac Wolności 1  
62-500 Konin

Poznań, dnia 5 maja 2014 r.

Poz. 2917

Elektronicznie podpisany przez:  
Lidia Przewoźna  
Data: 2014-05-05 12:42:01



Załącznik do pisma z dnia 26.04.2014

UA. 6727. 213. 2014

### UCHWAŁA NR 759 RADY MIASTA KONINA

z dnia 26 marca 2014 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – osiedle Wilków Etap 3

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.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr 78 Rady Miasta Konina z dnia 30 marca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – osiedle Wilków Etap 3 - Rady Miasta Konina uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu nie naruszenia ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina przyjętego Uchwałą Nr 757 Rady Miasta Konina z dnia 27 października 2010 roku, zmienionej Uchwałą nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29.05.2013 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – osiedle Wilków Etap 3, zwany dalej planem, którego granice wskazuje rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – osiedle Wilków Etap 3, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.
4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

- powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu;
- 2) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem cyfrowo-literowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca przed nią cyfra oznacza numer kolejnego terenu;
- 3) dla terenów dróg po kolejnym numerze terenu drogi postawiono symbol literowy oznaczający klasę drogi;
- 4) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego,
  - d) obowiązujące linie zabudowy,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - a) granica administracyjna miasta,
  - b) elektroenergetyczna linia średniego napięcia,
  - c) strefa techniczna od elektroenergetycznej linii średniego napięcia,
  - d) proponowane podziały na działki budowlane na zasadach ustalonych w planie,
  - e) drogi poza obszarem opracowania planu,
  - f) wymiary [m].

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) **inwestycji** - należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, przebudowę oraz zagospodarowanie terenu;
- 3) **maksymalnej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomemu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się ponad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;



- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu i ogrodzeniami, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1 m,
- 5) **nośniku informacyjnym** - należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia, a w szczególności tablice informacyjne niosące treści związane z usługami publicznymi i obiektami użyteczności publicznej, systemem informacji miejskiej, oznaczeniami i informacjami turystycznymi oraz oznaczeniami obiektów i terenów chronionych lub stref ochronnych;
- 6) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej lub innych systemów mocujących do obiektów stanowiących element nośny i urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię posadowienia najdalej wysuniętej ściany lub krawędzi ściany elewacji frontowej nowego budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego, usługowego, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, ryzality, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1 m; linia ta jest nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz takich elementów jak: zjazdy, podjazdy, schody zewnętrzne;
- 8) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym, zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 10) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone niniejszym planem miejscowym formy i cele zagospodarowania terenu;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie terenu obejmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowana wspólnie z funkcją uzupełniającą przypisywana jest do funkcji wiodącej na tej części działki;
- 12) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno - reklamowy, a nie będącą szyldem;
- 13) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz związane określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, lub grafikę informacyjno-reklamową określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności, lub jeden z tych elementów;
- 14) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony cyfrowo-literowym symbolem terenu;
- 15) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) **zapleczu działki budowlanej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

§ 4.1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem – MN;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone symbolem – MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem – U;
- 4) teren zabudowy usług publicznych i zabudowy usługowej oznaczony symbolem – UP/U;
- 5) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem – ZP;
- 6) teren ogrodów działkowych oznaczony symbolem – ZD;
- 7) teren infrastruktury kanalizacyjnej oznaczone symbolem – K;
- 8) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem – E;
- 9) tereny drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem – KD-G;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem – KD-L;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – KD-D;
- 12) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem – KP-J.

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KD-G, KD-L i KD-D, teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KP-J jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego polegające na:

- 1) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów:

a) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:

- w formie wolnostojących przestrzenno-architektonicznych elementów promocji i reklamy,
- w formie obiektów małej architektury,
- w formie bannerów,
- na ogrodzeniach oraz w liniach rozgraniczających ulic jako transparentów, flag reklamowych i wielkowymiarowych plansz reklamowych,
- na budynkach z zastrzeżeniem § 5, ust. 1, pkt. 1, lit. b,
- jako reklam remontowych,

b) dopuszcza się umieszczenie nośników reklamowych w postaci tablic, przy zachowaniu następujących warunków:

- dopuszcza się umieszczanie tablic na budynkach wyłącznie na ścianach bez otworów okiennych i drzwiowych, w tym nośniki reklamowe w formie reklam świetlnych lub podświetlanych,

c) dopuszcza się umieszczenie słupów ogłoszeniowych w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 cm do 150 cm i wysokości od 270 cm do 350 cm oraz jednorodnej formie plastycznej i architektonicznie w skali całego obszaru planu,

d) warunki umieszczania tablic informacyjnych:

- dla elementów informacji miejskiej dotyczącej w szczególności nazw ulic, znaków informacyjnych, tablic ogłoszeniowych dopuszcza się umieszczenie na budynkach w poziomie parteru, na ogrodzeniach lub w formie wolnostojących znaków,
- dopuszcza się umieszczenie pozostałych tablic informacyjnych, na budynkach wyłącznie w poziomie parteru,

e) w zakresie lokalizacji szyldów:

- dopuszcza się szyldy w formie tablic, szyldów świetlnych i podświetlanych o maksymalnej powierzchni szyldu do 2,0 m<sup>2</sup>,



- dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, lub ogrodzeniach nieruchomości od strony drogi publicznej,
- dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie odnoszących się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości,
- zabrania się umieszczania szyldów na dachach budynków;

2) określeniu następujących zasad w zakresie realizacji ogrodzeń:

- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych, ciągu pieszo-jezdnego z którymi styka się grodzona nieruchomość,
- b) wysokość ogrodzenia maksymalnie 180 cm mierząc od poziomu utwardzonego wjazdu na działkę budowlaną do najwyższego punktu ogrodzenia;
- c) wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych: metalowe z profili zamkniętych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych,
- d) bezwzględny zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz prefabrykowanych przęseł lamelowych,
- e) dopuszcza się stosowanie żywopłotów zamiast ogrodzeń;

3) w zakresie kształtowania powtarzalnych obiektów małej architektury ustala się, że elementy te muszą być ukształtowane jednorodnie stylistycznie w ramach terenu o charakterze przestrzeni publicznej wydzielonego liniami rozgraniczającymi, z zastosowaniem jednakowej kolorystyki i materiałów z jakich zostaną wykonane.

2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń w następującej formie:

- a) na terenach oznaczonych symbolami MN/U i UP/U jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na terenach oznaczonych symbolami U wyłącznie w formie zamaskowanej pod postacią imitacji drzew.

3. W obszarze objęty planem zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

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

5. W obszarze planu 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.

6. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności obiekty infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 15 m<sup>2</sup>,
- c) dachy płaskie,
- d) elewacje zewnętrzne:
  - tynki w zakresie kolorystyki: biel, żółty, szary, beż, kremowy,
  - ustala się kolorystykę tynków o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

## 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

- a) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem,
  - zabudowy mieszkaniowej,
- b) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 151 – „Zbiornik Turek – Konin – Koło”, w granicach którego położony jest cały obszar planu, poprzez:
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z §13, ustęp 1, pkt 2,
- zakaz wprowadzania ścieków bytowych do gruntu, a w szczególności do warstw wodonośnych,
- zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
- zakaz zbierania, transportu, przetwarzania odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów niebezpiecznych przez ich wytwórcę,
- c) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
- dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami MN/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem UP/U w części przeznaczonej na realizację celów publicznych związanych z przebywaniem dzieci i młodzieży dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem ZP dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem ZD dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- d) ustala się ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,
- e) dla przedsięwzięć realizowanych w terenach, na których poziom hałasu przekracza wartości dopuszczalne, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, ustala się obowiązek podjęcia działań prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu do wartości dopuszczalnych dla planowanej funkcji poprzez:
- wykonanie pomiarów hałasu określających uwarunkowania zagospodarowania działki budowlanej,
  - realizację barier ochronnych, lub zastosowanie innych form gwarantujących izolację akustyczną terenu,
  - racjonalne rozplanowanie zabudowy na działce budowlanej uwzględniające emisję i strukturę rozprzestrzeniania się hałasu,
- f) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- realizację zabudowy w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4 kV zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - realizację pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,



- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

- g) ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- h) ustala się, iż masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszane w związku z realizacją przedsięwzięć powinny być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, jak również służyć do utwardzenia powierzchni, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z zachowaniem odpowiedniej rzędnej terenu w stosunku do terenów sąsiednich, a w sytuacji braku możliwości takiego ich wykorzystania należy traktować je jako odpad i zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie ochrony przyrody ustala się zachowanie istniejących zadrzewień nie kolidujących z zagospodarowaniem terenu, a ewentualna wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem.

§ 7. Na terenie objętym planem nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania terenów przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KD-G, KD-L i KD-D, ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KP-J, teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP oraz teren usług publicznych i usług oznaczony symbolem UP/U w części przeznaczonej na realizację celów publicznych, stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
  - 2) na terenie zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP ustala się:
    - a) nakaz wyposażenia w miejsca odpoczynku uzupełnione obiektami małej architektury,
    - b) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych,
    - c) dopuszcza się realizację placu zabaw oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
    - d) zabrania się wygradzania terenów zieleni urządzonej za wyjątkiem fragmentów dla których konieczność taka podyktowana jest względami bezpieczeństwa użytkowania;
  - 3) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KD-L pod warunkiem zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika o minimalnej szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni;
  - 4) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KD-D pod warunkiem zapewnienia przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika dla ruchu pieszego o minimalnej szerokości 1,5 m;
  - 5) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ciągu pieszo- jednego oznaczonego symbolem KP-J pod warunkiem zapewnienia przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika dla ruchu pieszego o minimalnej szerokości 1,5 m;
  - 6) dopuszcza się wyposażenie przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury, lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub rodzajów poszczególnych przestrzeni publicznych.
2. Ustala się nakaz dostosowania terenów o funkcji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
- 1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na przejściach dla pieszych na całej jego szerokości, ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
  - 2) przed przejściem dla pieszych wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;
  - 3) wyposażenie przejść dla pieszych z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;

- 4) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, wiat komunikacji publicznej, nośników informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych i sposobu ich realizacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 10. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem 1KD-G (droga krajowa nr 72- ul. Świętojańska) stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym relacji Konin - Turek - Łódź - Rawa Mazowiecka, połączenie komunikacyjne z pozostałą częścią miasta oraz w ograniczonym zakresie zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem 1KD-L i 2KD-L, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KD-D stanowią ciągi powiązań lokalnych obsługujących obszar objęty planem oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 3) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KP-J zapewnia obsługę komunikacyjną ogrodów działkowych oznaczonych symbolem 1ZD;

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów usług gastronomicznych minimum 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych,
- 3) dla usług hotelarskich minimum 1 miejsce na 1 pokój hotelowy;
- 4) dla pozostałych obiektów usługowych oraz lokali usługowych stanowiących funkcję uzupełniającą minimum 4 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem 1ZD minimum 1 miejsca postojowe na 5 działek stanowiących podstawową jednostkę przestrzenną ogrodu działkowego;

3. Potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej.

4. Dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych w garażach zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej.



5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZD ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych wyłącznie w zgrupowaniach miejsc postojowych zlokalizowanych w jego liniach rozgraniczających.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się strefę techniczną od napowietrznej elektroenergetycznej linii średniego napięcia:
  - a) 15 kV w odległości 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
  - b) 0,4 kV w odległości 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- 2) dla terenów położonych w strefie określonej w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji budynków, budowli i zieleni wysokiej.
- 3) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej strefy techniczne wymienione w pkt 1 i 2 przestają obowiązywać.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) zachowuje się istniejące elementy sieci wodociągowej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg, ciągu pieszo – jezdnego lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg, ciągu pieszo – jezdnego pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
- c) realizacja sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KD-G), dróg publicznych klasy lokalnej (KD-L), dróg publicznych klasy dojazdowej (KD-D) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- d) dla obszaru objętego planem należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę do celów zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się zachowanie istniejących ujęć wód podziemnych i wykonanie nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych o głębokości do 30 m i zdolności poboru wody mniejszej niż 10 m<sup>3</sup> na godzinę do czasu objęcia terenu siecią wodociagową;

- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- b) zachowuje się istniejące elementy sieci kanalizacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg, ciągu pieszo – jezdnego, lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg, ciągu pieszo – jezdnego pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
- c) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KD-G), dróg publicznych klasy lokalnej (KD-L), dróg publicznych klasy dojazdowej (KD-D) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- d) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych oraz wywóz ścieków do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
- e) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- f) dla terenów drogi publicznej klasy głównej (KD-G), dróg publicznych klasy lokalnej (KD-L), dróg publicznych klasy dojazdowej (KD-D), ciągu pieszo-jezdnego (KP-J) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- g) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KD-G), dróg publicznych klasy lokalnej (KD-L), dróg publicznych klasy dojazdowej (KD-D) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

- h) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolem KD-L i KD-D, utwardzonych ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych symbolem KP-J, zgrupowania miejsc postojowych powyżej 10 stanowisk w jednym kompleksie do gruntu lub rowów przydrożnych na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
  - i) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach własnej nieruchomości,
  - j) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich zrzutem do odbiornika,
  - k) po zrealizowaniu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z działek budowlanych do tej sieci,
  - l) w celu retencjonowania wód opadowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenazowych w granicach działek budowlanych i na parkingach ogólnodostępnych;
- 3) zachowuje się istniejące urządzenia sieci melioracyjnej z możliwością ich remontów, przebudowy lub likwidacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej wszystkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych winny być realizowane tak, aby zapewniona była ciągłość i drożność układu melioracyjnego, a w przypadku braku rozwiązań bezkolizyjnych należy przebudować sieć drenarską w taki sposób, aby nie zakłócić funkcjonowania systemu melioracyjnego;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zachowuje się istniejące elementy sieci gazowej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg, ciągów pieszo – jezdnych lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg, ciągów pieszo – jezdnych pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
  - b) realizacja sieci gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KD-G), dróg publicznych klasy lokalnej (KD-L), dróg publicznych klasy dojazdowej (KD-D) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem, miałem i koksem spalany w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii, lub z sieci ciepłowniczej,
  - b) nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych olei ciężkich i przepracowanych,
  - c) realizacja nowych sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne,
  - d) realizacja sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KD-G), dróg publicznych klasy lokalnej (KD-L), dróg publicznych klasy dojazdowej (KD-D) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
  - b) zachowuje się istniejące elementy sieci infrastruktury elektroenergetycznej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg, ciągów pieszo – jezdnych lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg, ciągów pieszo – jezdnych pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
  - c) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia ustala się ich stopniową likwidację i zastępowanie w ramach remontów i przebudowy sieciami podziemnymi,



- d) realizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KD-G), dróg publicznych klasy lokalnej (KD-L), dróg publicznych klasy dojazdowej (KD-D) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - e) lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w miejscach wynikających z bilansu energetycznego z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności przepisów z zakresu ochrony środowiska,
  - f) dopuszcza się lokalizację projektowanych kubaturowych stacji transformatorowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy na każdym terenie pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania terenem oraz braku kolizji z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie,
  - g) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno nastąpić staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
  - h) usytuowanie obiektów infrastruktury elektroenergetycznej od istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - i) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- a) zachowuje się istniejące elementy sieci telekomunikacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
  - b) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wyłącznie jako podziemne,
  - c) realizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KD-G), dróg publicznych klasy lokalnej (KD-L), dróg publicznych klasy dojazdowej (KD-D) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) realizacja stacji bazowych telefonii bezprzewodowej zgodnie z warunkami określonymi w § 5 ust. 2 niniejszej uchwały;
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg oraz tereny infrastruktury technicznej, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) zasadę wywozu sposobem zorganizowanym odpadów stałych z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb miasta składowiska odpadów lub miejsce przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów;
  - 2) wywóz odpadów przez zakład będący miejską jednostką organizacyjną lub przez przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie odbierania odpadów komunalnych;
  - 3) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
  - 4) nakaz stworzenia, dla każdej działki budowlanej warunków do segregacji odpadów;
  - 5) zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 14. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się dokonanie podziału, w celu wydzielenia działki gruntu nie spełniającej wymagań dla działki budowlanej, przeznaczonej na powiększenie innej działki, o takim samym przeznaczeniu ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w celu poprawy warunków jej zagospodarowania lub umożliwienia jej zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu;
  - 2) dopuszcza się dokonanie podziału, w celu wydzielenia działki gruntu nie spełniającej wymagań dla działki budowlanej na cele obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) w przypadku podziału na działki budowlane ustala się:

- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się, że określone w pkt 5 warunki podziału na działki budowlane mają zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 5) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN – 0%;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem MN/U – 20%;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U – 30%;
- 4) dla terenu zabudowy usług publicznych i zabudowy usługowej oznaczonego symbolem UP/U – 30%;
- 5) pozostałe tereny – 0%.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN :

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,
  - b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące wyłącznie na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla budynków sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,12,
- i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe,
- k) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 10 m,
- l) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
- m) maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – 5 m,
- n) dachy:



- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach, za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,
- c) ustalenia pkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej,
- d) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 85° do 150°;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 10KD-D, 9KD-D, 6KD-D i 5KD-D,
- b) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 11 ust. 2 i zachowaniem warunku określonego w § 11 ust. 3;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 19.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN :

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,
- b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące wyłącznie na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) dla budynków sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) dla istniejącej zabudowy ustala się, że obowiązujące linie zabudowy są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,12,
- j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe,
- l) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 10 m,
- m) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,

- n) maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – 5 m,
- o) dachy:
- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub w kolorze ciemnoczerwonym, lub ciemnobrązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- p) elewacje zewnętrzne:
- ustala się kolorystykę tynków o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu,
  - detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
  - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze; przy czym wymóg ten nie dotyczy okien połaciowych,
  - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach, za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;
- q) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usytuowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, remontów i nadbudowy na zasadach zgodnych z ustaleniami planu,
- r) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się rozbudowy z zachowaniem formy dachu i kolorystyki elewacji, zgodnie ze stanem istniejącym,
- s) w istniejącej zabudowie dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy, liczby kondygnacji, wysokości zabudowy;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) ustalenia pkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej,
  - d) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 50° do 130°,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji :
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1KD-L, drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 10KD-D oraz z drogi publicznej położonej poza obszarem planu – ul. Oczapowskiego,
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 11 ust. 2 i zachowaniem warunku określonego w § 11 ust.3;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,



- b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 20. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN, 6MN i 7MN :

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,
  - b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące wyłącznie na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla budynków sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - f) dla istniejącej zabudowy ustala się, że obowiązujące linie zabudowy są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,12,
  - j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe,
  - l) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 10 m,
  - m) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - n) maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – 5 m,
  - o) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub w kolorze ciemnoczerwonym, lub ciemnobrązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - p) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę tynków o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu,
    - detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
    - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze; przy czym wymóg ten nie dotyczy okien połaciowych,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach, za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;
  - q) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usytuowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, remontów i nadbudowy na zasadach zgodnych z ustaleniami planu,
  - r) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się rozbudowy z zachowaniem formy dachu i kolorystyki elewacji, zgodnie ze stanem istniejącym,
  - s) w istniejącej zabudowie dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy, liczby kondygnacji, wysokości zabudowy;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolami 6MN i 7MN, których front działki przylega do linii rozgraniczających placów manewrowych będących zakończeniami dróg oznaczonych symbolami 11KD-D i 12KD-D,
  - c) ustalenia pkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej,
  - d) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 40° do 140°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem 5MN ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2KD-L oraz dojazdowej oznaczonych symbolami 9KD-D i 10KD-D,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 6MN ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 10KD-D, 11KD-D i 13KD-D,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 7MN ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2KD-L i dojazdowej oznaczonych symbolem 12KD-D i 13KD-D;
  - d) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 11 ust. 2 i zachowaniem warunku określonego w § 11 ust. 3;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 21.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN, 9MN i 10MN

- :
- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,
    - b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące wyłącznie na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,



- e) dla budynków sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,12,
  - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe,
  - k) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 10 m,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - m) maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – 5 m,
  - n) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub w kolorze ciemnoczerwonym, lub ciemnobrązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - o) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę tynków o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu,
    - detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
    - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze; przy czym wymóg ten nie dotyczy okien połaciowych,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach, za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 22 m,
  - c) ustalenia pkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej,
  - d) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 40° do 140°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem 8MN ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 2KD-L oraz dojazdowej oznaczonych symbolami 10KD-D, 13KD-D i 14KD-D,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 9MN ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 2KD-L oraz dojazdowej oznaczonych symbolami 10KD-D, 14KD-D i 15KD-D,

- c) dla terenu oznaczonego symbolem 10MN ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 2KD-L oraz dojazdowej oznaczonych symbolami 10KD-D i 15KD-D,
  - d) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 11 ust. 2 i zachowaniem warunku określonego w § 11 ust. 3;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 22. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MN :**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,
  - b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące wyłącznie na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla budynków sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,12,
  - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe,
  - k) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 10 m,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - m) maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – 5 m,
  - n) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub w kolorze ciemnoczerwonym, lub ciemnobrązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - o) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę tynków o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu,



- stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze; przy czym wymóg ten nie dotyczy okien połaciowych,
  - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach, za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;
  - n) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usytuowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, remontów i nadbudowy na zasadach zgodnych z ustaleniami planu,
  - o) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się rozbudowy z zachowaniem formy dachu i kolorystyki elewacji, zgodnie ze stanem istniejącym,
  - p) w istniejącej zabudowie dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy, liczby kondygnacji, wysokości zabudowy;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m lub nie dotyczy w przypadku gdy granica frontowa działki wytyczona jest wzdłuż linii rozgraniczającej zatok sięgaczy dojazdowych,
  - c) ustalenia pkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej;
  - d) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 85° do 95° lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest wzdłuż linii rozgraniczającej zatok sięgaczy dojazdowych od 50° do 150°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem 7KD-D, 8 KD-D, 9KD-D oraz z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2KD-L,
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych - zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 11 ust. 2 i zachowaniem warunku określonego w § 11 ust.3;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- c) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - d) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 26. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MN/U, 12MN/U :**

- 1) przeznaczenie terenu :
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej,
  - b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące wyłącznie na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, lub usługowego,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- e) dla budynków sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,12,
  - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, lub usługowego – 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe,
  - k) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, lub usługowego – 10 m,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - m) maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – 5 m,
  - n) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub w kolorze ciemnoczerwonym, lub ciemnobrązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - o) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę tynków o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu,
    - detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
    - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze; przy czym wymóg ten nie dotyczy okien połaciowych,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach, za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - 22 m dla terenu oznaczonego symbolem 11MN/U,
    - 18 m dla terenu oznaczonego symbolem 12MN/U,
  - c) ustalenia pkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej;
  - d) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną:
    - dla terenu 11MN/U - od 85° do 95° lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku dopuszcza się od 60° do 100°,



- dla terenu 12MN/U od 40° do 140°;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem 11MN/U ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2KD-L oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 10KD-D,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 12MN/U ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2KD-L oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KP-J,
- c) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 11 ust. 2 i zachowaniem warunku określonego w § 11 ust.3;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 27. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U :

1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,
- b) pomieszczenia biurowo-administracyjne, socjalne, gospodarcze, garażowe należy lokalizować w ramach budynków usług nieuciążliwych,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3 kondygnacje nadziemne,
- i) maksymalna wysokość budynku – 12 m,
- j) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- k) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę tynków o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu,

- detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,

- stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze; przy czym wymóg ten nie dotyczy okien połaciowych,

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy głównej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna szerokość jezdni – 7 m,
  - c) wzdłuż obu stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 1,5 m,
  - d) dopuszcza się realizację w liniach rozgraniczających drogi ścieżki rowerowe,
  - e) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej,
  - f) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) ustala się przebudowę drogi zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych w tym *Rozporządzeniu 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;*
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki drogowej wzdłuż linii rozgraniczającej poszczególnych terenów;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 35. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L i 2KD-L :**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających :
    - dla drogi oznaczonej symbolem 1KD-L – minimum 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem 2KD-L – minimum 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna szerokość jezdni - 6 m,
  - c) wzdłuż obu stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 1,5 m,
  - d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej,
  - e) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg,
  - f) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg z miejscami postojowymi usytuowanymi równolegle do osi jezdni;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej wzdłuż linii rozgraniczającej poszczególnych terenów;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 36. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KDD, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D:**

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:



- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla dróg oznaczonych symbolami 1KD-D, 2KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 11KD-D i 12KD-D ustala się wykonanie placu manewrowego o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
  - c) minimalna szerokość jezdni – 5,5 m,
  - d) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 1,5 m,
  - e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg z miejscami postojowymi usytuowanymi równolegle do osi jezdni,
  - f) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej,
  - g) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki drogowej wzdłuż linii rozgraniczającej poszczególnych terenów;
  - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
  - 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 37. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP-J** :

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się rozróżnienie części jezdnej i pieszej wyłącznie fakturą lub kolorem nawierzchni lub brak rozróżnienia w sięgaczach pieszo-jezdnych o szerokości mniejszej niż 8 m w liniach rozgraniczających,
  - c) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki drogowej wzdłuż linii rozgraniczającej poszczególnych terenów;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

### Rozdział 3.

#### Postanowienia końcowe

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

Przewodniczący Rady Miasta Konina  
(-) Wiesław Steinke



**WYRYS ZE S'  
ZAGOSPODA**



Załącznik do pisma z dnia 24.04.2019  
UA. G727. 213.2019





Urząd Miejski w Koninie  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
plac Wolności 1  
62-500 Konin



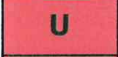
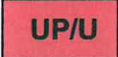






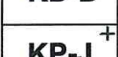










Urząd Miejski w Koninie  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
plac Wolności 1  
62-500 Konin

## OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym prze- lub różnych zasadach zagospodarowania
-  obowiązujące linie zabudowy
-  nieprzekraczalne linie zabudowy

	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorod
	MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorod
	U	tereny zabudowy usługowej
	UP/U	teren usług publicznych i zabudowy usług
	ZD	teren ogrodów działkowych
	K	teren infrastruktury kanalizacyjnej
	E	teren infrastruktury elektroenergetycznej
	KD-G	teren drogi publicznej klasy głównej
	KD-L	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
	KD-D	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
	KP-J	teren ciągu pieszo-jezdnego

## OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

-  granica administracyjna miasta
-  elektroenergetyczna linia średniego napię
-  strefa techniczna od elektroenergetycznej średniego napięcia
-  proponowane podziały na działki budowlane
-  drogi poza obszarem opracowania planu
-  wymiary [m]

