

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KONINA
z dnia 2024 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w
rejonie ulic Przemysłowej i Al. 1 Maja

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 997), w związku z uchwałą nr 959 Rady Miasta Konina z dnia 11 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic Przemysłowej i Al. 1 Maja, Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Stwierdza się nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina zatwierdzonego uchwałą nr 717 Rady Miasta Konina z dnia 30 marca 2022 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic Przemysłowej i Al. 1 Maja, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic Przemysłowej i Al. 1 Maja, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu wraz z uzasadnieniem stanowiącym treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

4. 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;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu wraz z symbolem terenu;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) wymiary [m].

§ 3. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
- 2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **małej instalacji** - należy przez to rozumieć małą instalację w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię okreśiającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku i wiaty od linii rozgraniczającej terenu. Linia ta nie dotyczy sieci uzbrojenia terenu, linii przesyłowych, śmietników, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynków jak: schody zewnętrzne, tarasy, pochylnie, gzymsy, okapy, podesty, itp., jednak nie więcej niż o 1 m.
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu.

§ 4. Ustala się następujące symbole okreśiające podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług sportu i rekreacji – **1US**.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) zakaz:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) stosowania oświetlania obiektów w sposób powodujący olśnienie uczestników ruchu,
- 2) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) kolorystyka elewacji o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru;
- 4) dla naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej nie wymaga się zachowania ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięć należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone powinny być pokryte zielenią, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejące zadrzewienia;
- 5) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;

- 6) zagospodarowanie odpadów, ustala się obowiązek wyposażenia działek w miejsca do gromadzenia odpadów, urządzone zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem spełnienia wymogów gruntowo – wodnych;
- 8) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
- 9) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 15 ust. 1 pkt 4 planu,
 - b) zakaz odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do ziemi,

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

§ 8. Na obszarze objętym planem nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, zlokalizowanych na terenie budowy;
- 3) ogródków gastronomicznych na potrzeby obiektu usług sportu i rekreacji.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) obszar objęty granicami planu miejscowego znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Kurów";
- 2) w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Kurów” zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

§ 11. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się na terenie 1US:

- 1) minimalną szerokość frontu działki 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 9500 m²,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1US, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów i budynków związanych ze sportem i rekreacją;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) mała architektura;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, wyłącznie na dachach obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
 - 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - 6) maksymalna wysokość małej architektury – 4 m,
 - 7) stosowanie dachów płaskich;
 - 8) w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów budowlanych należy zachować istniejącej formy i kształtu dachu z możliwością jego korekty o maksymalnie 3°;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 9500 m²;
 - 10) dostępność komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej;
4. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 3 pkt 10 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1. W zakresie linii elektroenergetycznych:
 - 1) odległość obiektów budowlanych od:
 - a) linii kablowych SN i nn – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zmniejszenie odległości wynikających z przepisów odrębnych może nastąpić po wcześniejszym uzgodnieniu z gestorem sieci;
2. W zakresie sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej:
 - 1) lokalizacja obiektów budowlanych w odległościach mniejszych niż:
 - a) dla sieci wodociągowej o średnicy mniejszej lub równej 300 mm – 4,0 m (po 2,0 m od osi wodociągu),
 - b) dla sieci wodociągowej o średnicy większej niż 300 mm i mniejszej lub równej 600 mm – 5,0 m (po 2,5 m od osi wodociągu),
 - c) dla sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej – 5,0 m (po 2,5 od osi kanału),
 - d) dla kanalizacji ciśnieniowej – 4,0 m (po 2,0 m od osi kanalizacji ciśnieniowej), może nastąpić po wcześniejszym uzgodnieniu z gestorem sieci;

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności, dróg pieszo-rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych wyłącznie w granicach nieruchomości objętych inwestycją, w tym:
 - a) miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, których ilość należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1US zapewnienie minimum 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę:
 - a) na terenie objętym planem ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
 - b) obowiązek – przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzenie i oczyszczanie ścieków bytowych i komunalnych;
 - a) na terenie objętym planem ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;
 - a) na terenie objętym planem ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
 - b) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się realizację podziemnych zbiorników retencyjnych w granicach działek budowlanych;
 - c) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe będą podczyszczane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych lub małej instalacji na warunkach określonych przez gestora sieci;
 - b) szczegółowe zasady zagospodarowania – wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;

- c) w przypadku planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu, należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem linii, gdy:
 - projektowana jest zmian zagospodarowania terenu, wzdłuż linii kablowych wymienionych w § 13 ust. 1,
 - 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
 - 8) zaopatrzenie w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
 - 9) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) energii elektrycznej lub małej instalacji,
 - c) sieci ciepłowniczej;
 - 10) dostęp do sieci telekomunikacyjnych, dla całego obszaru zachowuje się istniejące elementy sieci telekomunikacyjnej z możliwością ich remontów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 11) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) zasadę wywozu sposobem zorganizowanym odpadów stałych z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci,
 - 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.

Rozdział 3

Postanowienie końcowe

§ 16. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

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