

**Uchwała Nr.....
Rady Miasta Konina
z dnia..... roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Konina dla terenu przy ul. Kolejowej - PKP

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.) w związku z uchwałą nr 74 Rady Miasta Konina z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla terenu przy ul. Kolejowej - PKP i uchwałą nr 288 Rady Miasta Konina z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla terenu przy ul. Kolejowej - PKP część północna, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina przyjętego uchwałą nr 757 Rady Miasta Konina z dnia 27.10.2010 r., zmienionego uchwałą nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29.05.2013 r. oraz uchwałą nr 42 Rady Miasta Konina z dnia 25.02.2015 r., Rada Miasta Konina uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla terenu przy ul. Kolejowej - PKP zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie 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 stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię której nie może przekroczyć budynek lub budowla naziemna, przy czym linia ta nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: gzymsy, balkony, zadaszenia, tarasy jednak nie więcej niż o 1 m;
- 2) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu obiektu, bez masztów, odgromników, anten i kominów;
- 3) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) **tereny pełniące funkcje przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni posiadające szczególne znaczenie dla zaspokajania potrzeb mieszkańców;
- 5) **urządzenia infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji ogólnospławnej, gazową, ciepłowniczą, elektroenergetyczną, oświetlenia, telefoniczną, teleinformatyczną i światłowodową oraz urządzenia bezpośrednio z nimi związane;
- 6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 7) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie zostały zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granice terenów zamkniętych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 5) przeznaczenia terenu wraz z symbolami terenów;
- 6) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;
- 7) pomnik przyrody;
- 8) akcent urbanistyczno-architektoniczny;
- 9) ciąg pieszy ogólnodostępny;
- 10) wymiary.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **KKUC - tereny komunikacji kolejowej oraz usług;**
- 2) **MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;**
- 3) **KD-L - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;**
- 4) **KP - tereny komunikacji.**

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru planu

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje:

- 1) dla terenów KKUC - 20%,
- 2) dla terenów stanowiących własność Skarbu Państwa lub Miasta Konina – 0%;
- 3) dla pozostałych terenów - 0%.

§ 6. Na obszarze objętym planem:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 2) wysokości zabudowy ustalonych w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie funkcje, wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu oraz są położone pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy:

- 1) remont, przebudowę;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały;
- 3) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych,

2. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie funkcje, wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu oraz są przecięte linią zabudowy:

- 1) remont, przebudowę;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały;
- 3) nadbudowę z dostosowaniem do zapisów uchwały;
- 4) rozbudowę z dostosowaniem do zapisów uchwały w tym zgodnie z linią zabudowy.

§ 8. 1. Wskazuje się tereny oznaczone symbolem 1KD-L, jako tereny pełniące funkcję przestrzeni publicznej.

2. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

§ 9. Obowiązuje zakaz reklam na wyświetlaczach typu LED oraz odbijających światło (odblaskowych) projekcji świetlnych, pulsującego, błyskowego i fosforyzującego światła, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone powinny być pokryte zielenią, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne;
- 2) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg publicznych,
 - c) urządzeń łączności publicznej,

- d) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów,
 - e) obiektów i urządzeń na terenach KKUC dopuszczonych planem;
- 4) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięć powinny być wykorzystane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem rzędnej terenu w stosunku do terenów sąsiednich, w sytuacji braku możliwości takiego ich wykorzystania należy je zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Uwzględnia się ochronę pomnika przyrody, oznaczonego na rysunku planu - dąb szypułkowy "Zawiadowca".

3. Dla pomnika przyrody, o którym mowa w ust. 2 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w uchwale w sprawie ustanowienia dębu „Zawiadowca” pomnikiem przyrody.

4. Obszar objęty planem położony jest w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 151 Turek-Konin-Koło w granicach którego obowiązują:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących ujemny wpływ na wody podziemne;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) zakaz składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) zagospodarowanie ścieków na zasadach zawartych w §14 niniejszej uchwały.

5. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony symbolem MU, jako tereny mieszkaniowo – usługowej.

6. w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi dopuszczone planem urządzenia i instalacje nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Obejmuje się ochroną obiekt wpisany do ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, budynek Wieży Ciśnień, ul. Kolejowa 1a, mur, ok. 1924 r.

2. Dla obiektu o którym mowa w ust. 1 zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia: w przypadku ujawnienia podczas robót ziemnych przedmiotu, co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem wykonawca zobowiązany jest wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć i prowadzić działania zgodnie z przepisem odrębnym.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic i obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 2000 m² dla usług,
 - c) 2 m² dla infrastruktury;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsze niż:
 - a) 25 m dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 25 m dla usług,
 - c) 2 m dla infrastruktury;
- 4) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 90°;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż wymienione, na cele komunikacji z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla terenów dróg publicznych i komunikacji obowiązuje podział zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej 800 m², dla usług 2000 m², za wyjątkiem nowo wydzielonej działki pod dworzec kolejowy.

§ 14. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń niezbędnych do obsługi terenów objętych planem pod warunkiem że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 2) dostawa wody z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
- 3) nakaz zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek do istniejącej lub projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 6) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu do norm zawartych w przepisach odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 8) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 9) ustala się nakaz zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej lub stosowanie do indywidualnych celów grzewczych: paliw płynnych i gazowych, paliw stałych o niskim zasiarczeniu oraz innych spełniających normy zawarte w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem obiektów przeznaczonych do użytkowania w trakcie i na potrzeby prowadzenia robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 16. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 17. 1. Ustala się granicę terenu zamkniętego, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Nie określa się granic strefy ochronnej od terenu zamkniętego oraz ograniczeń w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak wyznaczenie tej strefy.

§ 18. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla terenu KKUC dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie miejsc postojowych na powierzchni terenu lub w formie miejsc postojowych wbudowanych w obiekty w kondygnacjach podziemnych i nadziemnych;
- 2) dla terenu MU dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących oraz miejsc do parkowania w formie miejsc postojowych na powierzchni terenu;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku symbolem KD-L, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dla terenu KKUC:
 - a) dla budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego, obsługi osób i rzeczy, i obsługi podróźnych obowiązuje urządzenie nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² obowiązuje urządzenie minimum 3 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla gastronomii obowiązuje minimum 1 miejsce na 5 stałych miejsc konsumpcyjnych,
 - d) dla pozostałych usług obowiązuje minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) dla terenu MU obowiązuje:
 - a) minimum jedno miejsce postojowe na budynek mieszkalny lub 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalno-usługowym,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² usług;
- 6) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKUC** ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji kolejowej oraz usług** rozumiane jako tereny na których zlokalizowano budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego, obsługi osób i rzeczy, obsługi podróźnych oraz towarzyszącą zabudowę usługową w tym: usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i dworzec autobusowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń,

- b) urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) drogi związane z obsługą dworca, usług i parkingu,
- d) parkingi w tym parkingi podziemne.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) w związku z lokalizacją terenu w odległości mniejszej niż 10 metrów od granicy obszaru kolejowego i w odległości mniejszej niż 20 metrów od osi skrajnego toru, lokalizacja obiektów budowlanych i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) lokalizację budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego, obsługi osób i rzeczy, obsługi podróży;
- 4) lokalizację budynków usługowych, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i budynków i budowli dworca autobusowego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji w ramach terenu obu rodzajów obiektów o których mowa w pkt 3 i 4;
- 6) lokalizację akcentu urbanistyczno-architektonicznego, wskazanego na rysunku planu, jako części budynku o powierzchni od 100 m² do 1000 m² w obrysie ścian i wysokości większej od wysokości pozostałej części budynku o nie mniej niż 2 m i nie więcej niż 3,5 m od najwyższego punktu połaci dachowej;
- 7) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 8) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia nie większym niż 20°;
- 9) zakaz stosowania sidingu;
- 10) obowiązek wyznaczenia ogólnodostępnego ciągu pieszego z możliwością jego przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MU** ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynku usługowego;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m w tym wysokość garaży nie większa niż 4 m;
- 3) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 4) dla garaży dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°;
- 5) zakaz stosowania:
 - a) lukarn o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,6;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L** ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) techniczne wyposażenie drogi,
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) miejsca postojowe.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje: zakaz budowy budynków.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

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

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Koninie*