

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina,
rejon ulic: Adama Mickiewicza – Obrońców Westerplatte**

SPORZĄDZAJĄCY

PREZYDENT MIASTA KONINA
Józef Nowicki

WYKONAWCA



GLÓWNY PROJEKTANT PLANU

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym - do dn. 09.08.2014 r.
członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-346

WSPÓŁPRACA:

mgr inż. arch. Magdalena Kubiak

uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu

mgr Aleksandra Kraszewska

uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym - do dn. 09.08.2014 r.
członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-446

mgr Maciej Szczypiorowski

mgr Anna Pustowska

uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu

Łódź, kwiecień 2018 r.

UCHWAŁA NR.....
RADY MIASTA KONINA
z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, rejon ulic: Adama Mickiewicza – Obrońców Westerplatte

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 653 Rady Miasta Konina z dnia 30 października 2013 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, rejon ulic: Adama Mickiewicza – Obrońców Westerplatte, po stwierdzeniu, iż nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina przyjętego uchwałą Nr 757 Rady Miasta Konina z dnia 27 października 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, zmienionego uchwałą Nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29 maja 2013 r. i uchwałą Nr 42 z dnia 25 lutego 2015 r., Rada Miasta Konina

uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Zakres obowiązywania planu

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, rejon ulic: Adama Mickiewicza – Obrońców Westerplatte, zwany dalej „planem”.

2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Konina do projektu planu, zgodnie z załącznikiem nr 2.

3. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z załącznikiem nr 3.

§2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Nr 653 Rady Miasta Konina z dnia 30 października 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, rejon ulic: Adama Mickiewicza – Obrońców Westerplatte.

§3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego – ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 4) **oznaczeniu** – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, o ile z treści nie wynika inaczej, w którym kolejno:

- a) liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze,
 - b) litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren ma być zagospodarowany i użytkowany;
 - 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe, na jaką teren może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
 - 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania lica nadziemnych ścian zewnętrznych budynków bez prawa przekroczenia tej linii przez nadziemne części budynków;
 - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren działki budowlanej, na którym mogą być wznoszone nadziemne części budynków;
 - 9) **stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy, rozumianej jako powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym, do powierzchni działki budowlanej, na której są zlokalizowane; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
 - 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
 - 11) **zabudowie frontowej** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część mieszczące się w części frontowej działki budowlanej, tj. w odległości nie większej niż 20,0 m od wyznaczonych od strony ulic obowiązujących linii zabudowy oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 12) **zabudowie oficynowej** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część niemieszczące się w części frontowej działki, tj. w odległości większej niż 20,0 m od wyznaczonych od strony ulic obowiązujących linii zabudowy oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy i jednocześnie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 13) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty, które w całości lub części są wykorzystywane do prowadzenia działalności służącej zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
 - 14) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia otworów i prześwitów na powierzchni jednego przęsła wraz z cokołem zachowuje wartości minimalne określone w ustaleniach planu;
 - 15) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć drogi oraz przewody lub urządzenia, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
 - 16) **Konińskim Systemie Informacji o Terenie lub KoSIT** – należy przez to rozumieć wprowadzony na terenie miasta Konina system informacji i oznakowania;
 - 17) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynków na poziomie posadzki.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) ogrodzenie do zachowania;
- 7) strefa podwórza.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 są oznaczeniami informacyjnymi.

3. Informacyjnie na rysunku planu oznaczono obiekt wpisany do rejestru zabytków objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

§5. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1UMW i 2UMW;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1U.

§6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, wyznaczonych liniami o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleni, obiekty małej architektury z zachowaniem zakazów i ograniczeń zawartych w ustaleniach szczegółowych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

§7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) podziały działek budowlanych muszą być dokonywane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków związanych z położeniem obszaru w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” układu urbanistycznego Konina, wpisanego do rejestru zabytków (A-56/558 z dnia 7 kwietnia 1956 r.);
- 2) powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych muszą odpowiadać powierzchniom działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych dachów i elewacji, z zachowaniem ustaleń §10:

- a) realizację zabudowy wyłącznie jako zabudowy frontowej, z możliwością ich lokalizacji bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, oraz zabudowy oficynowej,
 - b) wymóg by przyjęte rozwiązania w zakresie wysokości budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów zapewniały spójność architektoniczną całemu budynkowi i zespołowi budynków na działce budowlanej,
 - c) kierunek głównej kalenicy dachu zabudowy, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - frontowej: równoległy do granicy frontowej działki,
 - oficynowej: równoległy lub pod kątem od 87° do 93° do granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - e) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka dachów:
 - spadzistych: dachówka ceramiczna w naturalnym kolorze, blacha płaska stalowa w kolorze szarym lub miedziana w naturalnym kolorze, ujednoliczona dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
 - płaskich: nie ustala się,
 - f) zakaz montowania krat na otworach okiennych i drzwiowych od zewnętrznej strony elewacji;
- 4) w zakresie lokalizacji i formy ogrodzeń lokalizowanych od strony dróg publicznych; wymogów nie stosuje się do ogrodzenia, o którym mowa w §10 ust. 1 pkt 3:
- a) obowiązek lokalizacji ogrodzeń bezpośrednio przy liniach rozgraniczających,
 - b) maksymalną wysokość ogrodzeń: 1,8 m mierząc od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - c) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzenia, w przypadku jej zastosowania: 70 cm mierząc od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu podmurówki,
 - d) udział powierzchni otworów i prześwitów w powierzchni ogrodzenia na każdym 2,0 m jego szerokości – nie mniejsza niż 40%; powierzchnię ogrodzenia należy liczyć pomiędzy powierzchnią terenu od strony ulicy oraz górną krawędzią ogrodzenia,
 - e) zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;
- 5) lokalizację strefy podwórza, oznaczonej na rysunku planu, w granicach której:
- a) zakazuje się lokalizacji nadziemnych części budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizacje podziemnych części budynków w całości znajdujących się poniżej poziomu terenu,
 - c) nakazuje się urządzenie w formie wewnętrznego placu z utwardzoną nawierzchnią z możliwością nasadzeń pojedynczych drzew.

§8. Zasady rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, ustala reklamowych za wyjątkiem szyldów; wymogów nie stosuje się do lokalizacji znaków informacyjnych i innych obiektów Konińskiego Systemu Informacji o Terenie (KoSIT).

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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie **ochrony przed hałasem**: wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło i w energię elektryczną zgodnie z ustaleniami §17 pkt 4 i 6;
- 5) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez odprowadzanie ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §17 pkt 3;
- 6) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez możliwość realizacji wyłącznie obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 7) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) obowiązek zagospodarowania zbędnych mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją przedsięwzięcia poza teren planowanej budowy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,
 - b) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym przepisami prawa miejscowego,
 - c) zakaz gospodarowania odpadami niebezpiecznymi.

§10. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronie podlega cały obszar planu jako zlokalizowany w **strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”** układu urbanistycznego Konina, wpisanego do rejestru zabytków (A-56/558 z dnia 7 kwietnia 1956 r.);
- 2) ochronie podlega **synagoga**, wpisana do rejestru zabytków (Nr A-96/246, na mocy decyzji z dnia 17 września 1968 r.), oznaczona na rysunku planu jako obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 3) obejmuje się ochroną **ogrodzenie**, oznaczone na rysunku planu jako ogrodzenie do zachowania, zgodnie z ustaleniami ust. 4;
- 4) ustala się wymogi w zakresie ochrony dziedzictwa archeologicznego w obszarze, zgodnie z ustaleniami ust. 5;
- 5) wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

2. W całym obszarze planu, w związku z lokalizacją w **strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”**, o której mowa w ust. 1 pkt 1, prowadzenie badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych, prowadzenie robót budowlanych, zmiana przeznaczenia lub sposobu korzystania z terenu oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu jest działaniem przy zabytku i musi być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz budownictwa.

3. W odniesieniu do **obiektu synagogi wpisanej do rejestru zabytków**, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy;

- 2) badania konserwatorskie, architektoniczne i archeologiczne, prace konserwatorskie i restauratorskie, remont i przebudowa, zmiana przeznaczenia lub sposobu korzystania z budynku oraz inne działania, które mogą prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu jako działania przy zabytku muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz budownictwa.

4. Dla **ogrodzenia**, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) nakaz zachowania;
- 2) nakaz zachowania miejsca lokalizacji, formy i zastosowanych materiałów:
 - a) ogrodzenie pozostawić w miejscu oznaczonego na rysunku planu ogrodzenia do zachowania,
 - b) zachować:
 - mурowane słupy: dwa słupy bramowe oraz słup na zachodnim skraju ogrodzenia, o szerokości od 0,5 m do 0,8 m, wysokości od 2,8 m do 3,5 m, zwieńczone ostrosłupowymi daszkami,
 - podmurówkę o wysokości od 0,5 m do 0,8 m,
 - pięć przęseł metalowych przedzielonych metalowymi słupkami, zdobionych elementami kutymi,
 - bramę metalową zdobioną elementami kutymi.

5. W całym obszarze planu, w zakresie **ochrony dziedzictwa archeologicznego**:

- 1) w zakresie prowadzenia wszelkich działań związanych z robotami ziemnymi oraz zmianą charakteru dotychczasowej działalności, obowiązują wymogi przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w przypadku realizacji inwestycji związanych z robotami ziemnymi ustala się obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych; zakres oraz charakter badań archeologicznych określa oraz wydaje stosowne pozwolenie właściwy wojewódzki konserwator zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§11. Wymogów w **zakresie kształtowania przestrzeni publicznych** nie ustala się ze względu na niewystępowanie obszaru przestrzeni publicznej oraz przestrzeni publicznych w obszarze.

§12. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) obowiązek sytuowania budynków z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków, odpowiadająca wysokości budynków mierzonej zgodnie z przepisami odrębnymi - zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najwyższego położonego punktu obiektu do najniższego położonego poziomu gruntu w obrysie obiektu – zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) zakaz budowy budynków gospodarczych i budynków garaży;

- 5) możliwość lokalizacji pomieszczeń gospodarczych i garaży wyłącznie w zabudowie oficynowej;
- 6) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 8) możliwość użytkowania terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 9) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, z zachowaniem ich funkcji oraz cech w zakresie wysokości, formy dachów i ich geometrii, z zastrzeżeniem §10 ust. 3.

§13. 1. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami §10;
- 2) obowiązują ograniczenia zawarte w decyzjach o ustanowieniu stref ochronnych wód podziemnych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami;
- 3) innych wymogów nie ustala się.

2. Wymogów dla terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

§14. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami, z zachowaniem:
 - a) wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków związanych z położeniem obszaru w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” układu urbanistycznego Konina, wpisanego do rejestru zabytków (A-56/558 z dnia 7 kwietnia 1956 r.);
 - b) ustaleń określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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

- 1) wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym nie ustala się;
- 2) obsługę terenów:
 - a) 1UMW i 2UMW z ul. Obrońców Westerplatte,
 - b) 1U z ul. Mickiewicza lub z ul. Obrońców Westerplatte poprzez teren 2UMW;
- 3) w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów w następującej, minimalnej ilości, z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) dla mieszkańców – 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla klientów usług – 1 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu,

- c) na każde 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych należy przewidzieć 1 stanowisko dla rowerów;
- 4) dopuszcza się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów dla klientów usług na publicznych miejscach do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów;
- 5) obowiązek urządzenia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie niezadaszonych miejsc postojowych lub pomieszczeń w budynkach usługowych lub mieszkalnych;
- 6) w ramach miejsc do parkowania samochodów osobowych, o których mowa w pkt 3 i 4, obowiązek urządzenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona przepisami o drogach publicznych;
- 7) przy wyliczaniu ilości miejsc postojowych na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 3 obowiązuje zaokrąglenie „w górę”.

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

- 1) wymogów w zakresie parametrów sieci infrastruktury technicznej oraz powiązań z układem zewnętrznym nie ustala się;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - d) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w sposób powodujący zmiany stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z miejskiej sieci ciepłej; dopuszcza się zastosowanie indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła wykorzystujących jako nośnik energii energię elektryczną, energię odnawialną, gaz;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) ze zbiorników podziemnych jako rozwiązanie tymczasowe wyłącznie do czasu wybudowania sieci gazowej;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
 - b) rozbudowę sieci wyłącznie w układzie kablowym;
- 7) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych przewodowych oraz systemu telekomunikacyjnego** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w łącza z sieci przewodowych i bezprzewodowych,
 - b) rozbudowę sieci przewodowych wyłącznie w układzie kablowym.

§18. Ustala się **stawkę procentową**, stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania

§19. 1. Dla terenu **zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **1UMW** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi;
- 2) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, realizowana w formie:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze,
 - b) lokali mieszkalnych lokalizowanych na kondygnacjach powyżej parteru w budynku usługowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) nie mniejszy niż: 0,4,
 - b) nie większy niż: 0,6;
- 2) stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,8,
 - b) maksymalny: 1,8;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalną: 0,8,
 - b) maksymalną: 2,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 2%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy frontowej: 12,0 m; maksymalna wysokość zabudowy oficynowej: 9,0 m;
- 7) maksymalna wysokość dolnej krawędzi dachu i górnej krawędzi ściany zewnętrznej budynków: 8,0 m; wymogu nie stosuje się do ścian sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz ścian szczytowych budynków frontowych;
- 8) dachy:
 - a) zabudowy frontowej: dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia: od 30° do 45°,
 - b) zabudowy oficynowej: płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia nieprzekraczającym 30°,
 - c) możliwość realizacji lukarn wyłącznie w formie ujednoliconej w obrębie budynku pod względem rozmiaru, kształtu, zastosowanych materiałów wykończeniowych, nachylenia połaci,
 - d) możliwość realizacji okien połaciowych wyłącznie w formie ujednoliconej w obrębie budynku pod względem rozmiaru, umieszczanych w jednej linii poziomej wyznaczonej na płaszczyźnie połaci dachu;
- 9) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka dachów i elewacji – zgodnie z ustaleniami §7 pkt 3;

- 10) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg – zgodnie z ustaleniami §7 pkt 4;
- 11) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – zgodnie z ustaleniami §7 pkt 3 lit. c;
- 12) zasady rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów,
 - b) szyldy:
 - umieszczanie wyłącznie na elewacjach budynków, w poziomie parteru budynku, bezpośrednio nad witryną lub przy wejściu do budynku,
 - dla każdego lokalu użytkowego dopuszcza się umieszczenie wyłącznie jednego szyldu na budynku,
 - zakaz stosowania szyldów świetlnych,
 - nakaz stosowania stonowanych barw o niskim nasyceniu; wymóg nie dotyczy czcionek.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu związane z wymogami ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami §10 ust. 2 i 5;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów mieszkaniowo–usługowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

- 1) scalenie i podział nieruchomości musi być prowadzone z zachowaniem wymogów, o których mowa w §14 pkt 2 lit. a;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 320,0 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 16,0 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 87° do 93°.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §17.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §12.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§20. 1. Dla terenu **zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **2UMW** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu:
 - a) kultury, teatru, edukacji, wypoczynku i rekreacji, muzealnictwa, wystawiennictwa, konferencji,
 - b) gastronomii o powierzchni użytkowej lokalu nie mniejszej niż 80,0 m²,
 - c) hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego;
- 2) dopuszczalne:

- a) lokale mieszkalne w budynkach usługowych, lokalizowane wyłącznie na kondygnacjach powyżej parteru,
- b) usługi handlu wyłącznie jako związane funkcjonalnie z usługami wymienionymi w pkt 1; powierzchnia użytkowa pomieszczeń usług handlu nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej budynku.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) nie mniejszy niż: 0,3,
 - b) nie większy niż 0,7;
- 2) stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,3,
 - b) maksymalny: 2,0;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,3,
 - b) maksymalna: 2,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 2%;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych: od 2 do 3;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) frontowej: od 7,7 do 11,7 m,
 - b) oficynowej: nieprzekraczająca 9,0 m;
- 7) dla zabudowy frontowej:
 - a) obowiązek sytuowania lica ścian zewnętrznych do wysokości 7,7 m od poziomu terenu bezpośrednio przy obowiązujących liniach zabudowy; dopuszcza się wycofanie lica ścian zewnętrznych o nie więcej niż 0,5 m w stosunku do obowiązujących linii zabudowy przy jednoczesnym zastosowaniu wystroju elewacji wyznaczającego wizualnie płaszczyznę pionową usytuowaną w obowiązującej linii zabudowy,
 - b) obowiązek wycofania elewacji powyżej wysokości 7,7 m od poziomu terenu na odległość nie mniejszą niż 1,5 m w stosunku do lica tej elewacji poniżej wysokości 7,7 m usytuowanego zgodnie z ustaleniami lit. a,
 - c) szerokość elewacji frontowej:
 - od strony ul. Mickiewicza – od 17,0 m do pełnej szerokości wyznaczonej przez obowiązującą linię zabudowy,
 - od strony ul. Obrońców Westerplatte – od 17,0 m do pełnej szerokości działki budowlanej,
 - d) wysokość elewacji budynku, odpowiadającą dolnej krawędzi dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej budynków – od 6,0 do 7,7 m od poziomu terenu; dopuszcza się zwiększenie wysokości elewacji do 11,7 m przy zachowaniu wymogów lit. b;
- 8) zabudowy oficynowej: wysokość górnej krawędzi ścian zewnętrznych budynku i dolnej krawędzi okapu – nieprzekraczająca 8,0 m; wymogu nie stosuje się do ścian sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 9) dachy zabudowy:
 - a) frontowej: dachy spadziste wielospadowe o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 15° do 30° lub dachy płaskie, kierunek głównej kalenicy dachów spadzistych – równoległy do ul. Mickiewicza,

- b) oficynowej: płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia nieprzekraczającym 30°, kierunek głównej kalenicy dachów zgodnie z ustaleniami §7 pkt 3 lit. c tiret drugie;
- 10) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka dachów i elewacji – zgodnie z ustaleniami §7 pkt 3;
- 11) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg – zgodnie z ustaleniami §7 pkt 4;
- 12) zasady rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów,
 - b) szyldy:
 - umieszczanie wyłącznie na elewacjach budynków, w poziomie parteru budynku na wysokości do 5,0 m, bezpośrednio nad witryną lub przy wejściu do budynku,
 - dla każdego lokalu użytkowego dopuszcza się umieszczenie wyłącznie jednego szyldu,
 - zakaz stosowania szyldów świetlnych,
 - nakaz stosowania stonowanych barw o niskim nasyceniu; wymóg nie dotyczy czcionek.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu związane z wymogami ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami §10 ust. 2 - 5;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) w wyznaczonej strefie podwórza obowiązują ustalenia §7 pkt 5.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalenie i podział nieruchomości musi być prowadzone z zachowaniem wymogów, o których mowa w §14 pkt 2 lit. a;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 1500,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 19,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 87° do 93°.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §17.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §12.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 15%.

§21. 1. Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu:
 - a) kultury, teatru, edukacji, muzealnictwa, wystawiennictwa,
 - b) sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych;

- 2) dopuszczalne – usługi handlu wyłącznie jako związane funkcjonalnie z usługami, o których mowa w pkt 1; powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługi handlu nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej budynku.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakres działań przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, o którym mowa w §10 ust. 1 pkt 2, oraz warunki ich prowadzenia zgodnie z ustaleniami §10 ust. 3;
- 2) zakaz budowy nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku;
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – bez zmian;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – bez zmian;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 10%;
- 6) wysokość budynku – bez zmian;
- 7) geometria dachu – bez zmian;
- 8) zasady rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów,
 - b) szyldy:
 - zakaz umieszczania szyldów na budynku,
 - dopuszcza się umieszczenie wyłącznie jednego szyldu lub jednej grupy szyldów o ujednoczonej formie, umieszczonych na wolnostojący nośniku, o łącznej powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
 - zakaz stosowania szyldów świetlnych,
 - nakaz stosowania stonowanych barw o niskim nasyceniu; wymóg nie dotyczy czcionek.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu związane z wymogami ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami §10 ust. 2 - 5;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) w wyznaczonej na rysunku planu strefie podwórza obowiązują ustalenia §7 pkt 5;
- 4) obowiązuje zachowanie ogrodzenia, oznaczonego na rysunku planu jako ogrodzenie do zachowania, zgodnie z ustaleniami §10 ust. 4.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalenie i podział nieruchomości musi być prowadzone z zachowaniem wymogów, o których mowa w §14 pkt 2 lit. a;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 680,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 19,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 87° do 93°.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §17.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §12.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 15%.

ROZDZIAŁ 3 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Konina