

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KONINA

z dnia 27 stycznia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Konina dla terenów położonych wzdłuż ulicy Osada.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 113 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla terenów położonych wzdłuż ulicy Osada, **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 757 Rady Miasta Konina z dnia 27 października 2010 r., zmienionego uchwałami Nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29 maja 2013 r. oraz Nr 42 Rady Miasta Konina z dnia 25 lutego 2015 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla terenów położonych wzdłuż ulicy Osada, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla terenów położonych wzdłuż ulicy Osada, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu wraz z uzasadnieniem stanowiącego 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:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przepusty rowu odwadniającego;
 - 5) wymiary w metrach;
 - 6) wartościowe drzewa do zachowania;
 - 7) przydrożna kapliczka do zachowania;
 - 8) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z której następuje główny wjazd;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar działki budowlanej, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, śmietnikami, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynków jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, okapy, podesty, itp.;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia i nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 8) **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.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4.1. Ustala się następujące symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MNu**;
- 2) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej i mieszkaniowej jednorodzinnej – **U/MN**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych – **RM**;
- 4) tereny zieleni w obszarze Natura 2000 – **ZN**;
- 5) tereny rowów odwadniających – **WR**;
- 6) tereny infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej – **W/K**;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 9) teren publicznego ciągu pieszego – **CP**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po niej cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi.

4. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 niniejszej uchwały.

5. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ** i **KDD** oraz publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **CP**, jako tereny przeznaczone odpowiednio do realizacji

celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych oraz budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Ustala się tereny infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej oznaczone symbolem **W/K**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MNu** wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem **U/MN** na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych oraz na budynkach usługowych na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m;
- 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współzycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m, z dopuszczeniem ustalonym w pkt 1,,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
 - d) elewacje - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020 czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 10% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej planem,
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
- 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 151, w granicach którego znajduje się cały obszar objęty planem, poprzez:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 planu,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych i ścieków – wód zużytych na cele gospodarcze, do gruntu,
 - c) zakaz lokalizacji zakładów zajmujących się działalnością gospodarczą polegającą na przetwarzaniu i zbieraniu odpadów, w tym ich składowaniu i przetadunku z dopuszczeniem magazynowania odpadów związanych wyłącznie z prowadzona działalnością gospodarczą,
 - d) zakaz lokalizacji oczyszczalni ścieków,
 - e) zakaz składowania lub przechowywania obornika bez zastosowania urządzeń zabezpieczających przed przedostawaniem się odcieków do ziemi;
- 5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MNu** i **U/MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **RM** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) 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;
- 8) ochronę krajobrazu poprzez ustalenie ograniczeń, o których mowa w § 5 pkt 1 i 2 planu;
- 9) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu wartościowe drzewa do zachowania, o ile ich stan zdrowotny i statyczny nie zagraża bezpieczeństwu, lub w przypadku przebudowy drogi oznaczonej symbolem KDZ-1 ich lokalizacja nie zagraża bezpieczeństwu ruchu drogowego;
- 10) w zakresie kształtowania krajobrazu - nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolami **MNu** i **U/MN** zieleni wysokiej z wykorzystaniem gatunków zgodnych z siedliskiem.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

- § 7.** 1. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego wskazuje się na rysunku planu przydrożną kapliczkę do zachowania oraz zakazuje się lokalizacji w odległości do 10 m obiektów i zagospodarowania terenu zakłócającego jej ekspozycję z terenu drogi publicznej.
2. Na obszarze objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 8.1.** Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDZ** i **KDD** oraz teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem **CP**;

- 2) zakazuje się lokalizowania na terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 3) ustala się obowiązek stosowania jednorodnych rozwiązań w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów o funkcji publicznej.
2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności 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 w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13 ust.2 i 3;
- 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.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10.1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Natura 2000 - obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB300002 - zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach ochrony pośredniej i ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych „Kurów” - zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MNu – 800 m²,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN – 800 m²,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem RM – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dla terenów oznaczonych symbolem W/K – 25 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MNu – 18 m,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN – 18 m,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem RM – 15 m,
- d) dla terenów oznaczonych symbolem W/K – 5 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MNu – od 60° do 120°,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN – od 70° do 110°,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem RM – od 60° do 120°,
- d) dla terenów oznaczonych symbolem W/K – od 70° do 110°.

2. Na obszarze planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych symbolem **ZN**.

2. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu przepusty rowu odwadniającego, dla których ustala się nakaz zachowania i utrzymania urządzeń gwarantujący drożność przepływu wód opadowych i roztopowych w ramach systemu odwadniania terenu.

3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem **ZN** umocnienie skarp położonych wzdłuż rowu odwadniającego oznaczonego symbolem **WR**.

4. Dopuszcza się zastąpienie rowów odwadniających oznaczonych symbolem **WR** podziemnymi urządzeniami infrastruktury technicznej pod następującymi warunkami:

- 1) nakaz utrzymania funkcji zbierania i odprowadzania wód oraz ciągłości przepływu w systemie odwadniania terenu;
- 2) zagospodarowanie terenu zielenią urządzona z dopuszczeniem niezbędnych utwardzonych dojazdów,
- 3) zakaz nasadzania drzew i krzewów w pasie terenu o szerokości 3 m po obu stronach urządzeń podziemnych.

5. Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu w odległości mniejszej niż 5 m od skrajnego przewodu elektroenergetycznych linii SN, wskazanych na rysunku planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 13.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem **KDZ** zapewnia obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu oraz stanowi połączenie komunikacyjne o znaczeniu lokalnym;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu oraz stanowią połączenia komunikacyjne o znaczeniu lokalnym;
- 3) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **CP** stanowią element komunikacji pieszej, zapewniający dostęp i wzajemne powiązanie terenów o funkcji publicznej położonych w granicach planu;
- 4) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów według następujących wskaźników i zasad:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów gastronomicznych minimum 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, ale nie mniej niż 2 miejsca na lokal użytkowy;
- 3) dla pozostałych usług i lokali użytkowych minimum 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal użytkowy;
- 4) przy obiektach usługowych należy zapewnić minimum 10 miejsc do parkowania rowerów;

- 5) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
3. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym uwzględnieniem wskaźnika określającego ich minimalną ilość.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14.1. 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) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
- c) lokalizacja sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się wykonanie nowych, indywidualnych ujęć wód podziemnych wyłącznie na potrzeby zwykłego korzystania z wód, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 100 mm,
- c) lokalizacja sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych oraz terenów komunikacji do sieci kanalizacji deszczowej,
- b) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

- c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i terenów komunikacyjnych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, w granicach własnej działki oraz do kanałów krytych i rowów otwartych na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - e) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 25 mm,
 - c) lokalizacja sieci gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) i dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, zasilanych energią elektryczną lub z urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
 - b) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - c) realizacja sieci i przyłączy ciepłowniczych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) i dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) realizacja sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, lub indywidualnych źródeł,
 - b) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako sieci podziemne,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia,
 - d) dopuszcza się wykorzystywanie energii promieniowania słonecznego w urządzeniach o mocy nie przekraczającej 100 kW,

- e) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) i dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) ustala się dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych z sieci przewodowych i bezprzewodowych,
 - b) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - c) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) i dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej dopuszcza się lokalizacje na warunkach określonych w § 5 pkt 3.
- 2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny dróg, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.
- 3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
 - 2) zakaz gospodarowania odpadami niebezpiecznymi na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- § 15.** 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,
 - c) sezonowych ogródków gastronomicznych, pod warunkiem, że ich lokalizacja związana będzie z funkcjonującym na tej samej działce budowlanej obiektem gastronomicznym.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu-1, MNu-2 i MNu-3, MNu-4, MNu-5, MNu-6, MNu-7, MNu-8, MNu-9 i MNu-10** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniająca – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe i mieszkalno-usługowe w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja garażowa w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego, lub w formie budynków wolno stojących,
 - c) na jednej działce budowlanej można zrealizować maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy lub jeden budynek mieszkalno-usługowy oraz jeden budynek garażowy i jeden budynek gospodarczy lub jeden budynek gospodarczo-garażowy,
 - d) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych nie może przekroczyć 50% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych lub mieszkalno-usługowych zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 2,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe i mieszkalno-usługowe – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 8 m,
 - l) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - główna kalenica dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych usytuowana równolegle lub prostopadle do ściany elewacji frontowej,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub

grafitowym, lub czerwonym, lub czarnym matowym, przy czym ustala się, że rodzaj (z dopuszczeniem stosowania różnych materiałów) i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
- kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,
- zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych oraz sidingiem,
- dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki,

n) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,

o) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych niespełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie formy zabudowy i kształtu dachu, dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, a pozostałe roboty budowlane z zachowaniem dotychczasowej formy budynku i pozostałych ustaleń planu,

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/MN-1** i **U/MN-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe i mieszkalno-usługowe w formie wolno stojącej,

b) funkcja garażowa i gospodarcza w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego, lub w formie budynków wolno stojących,

- c) na jednej działce budowlanej można zrealizować maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy lub jeden budynek mieszkalno-usługowy oraz jeden budynek garażowy i jeden budynek gospodarczy lub jeden budynek gospodarczo-garażowy,
- d) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 2,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
- j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe i mieszkalno-usługowe – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
- k) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub płaskie o nachyleniu do 10°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czerwonym, lub czarnym matowym, przy czym ustala się, że rodzaj (z dopuszczeniem stosowania różnych materiałów) i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej - ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- l) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
 - kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych oraz sidingiem,

- dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki,
- m) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
- n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie formy zabudowy i kształtu dachu, dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem dotychczasowej formy budynku, a pozostałe roboty budowlane z zastosowaniem ustaleń planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolno stojącej,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacji,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - i) 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, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czerwonym, lub czarnym matowym, przy czym ustala się, że rodzaj (z dopuszczeniem stosowania różnych materiałów) i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
 - j) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych 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 przy czym dopuszcza się

stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,

- zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych oraz sidingiem,
 - dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki,
- k) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie formy zabudowy i kształtu dachu, dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem dotychczasowej formy budynku, a pozostałe roboty budowlane z zastosowaniem ustaleń planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZN-1, ZN-2, ZN-3, ZN-4, ZN-5 i ZN-6** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń w obszarze Natura 2000;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych o nawierzchni nieutwardzonej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WR-1, WR-2, WR-3 i WR-4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – rowy odwadniające;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku,
 - c) dopuszcza się umocnienie skarp rowu odwadniającego,
 - d) dopuszcza się przykrycie rowu pod warunkiem zachowania ciągłości i przepustowości cieku wodnego,

- e) dopuszcza się zastąpienie rowu odwadniającego podziemnymi urządzeniami infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12 ust.3;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **W/K-1 i W/K-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
 - f) dachy – płaskie o kącie nachylenia do 10°,
 - g) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych oraz sidingiem;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 20,0 m do 21,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi,
 - c) zakazuje się lokalizacji zatok postojowych,
 - d) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej,
 - e) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2 i KDD-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi oznaczonej symbolem KDD-1 -10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi oznaczonej symbolem KDD-2 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi oznaczonej symbolem KDD-3 - zmienna od 8,0 m do 12,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej,
 - c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - d) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **CP-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 4,2 m do 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się nawierzchnie utwardzone z kostki betonowej lub kamiennej,
 - c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej,
 - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - e) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi,
 - f) zakazuje się wprowadzania ruchu pojazdów mechanicznych oraz postoju pojazdów;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 15

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 25. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 16

Postanowienia końcowe

§ 26.1. 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**

Tadeusz Wojdyński

Opiniował radca prawny
Jacek Ignaczak

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA KONINA**

z dnia 27 stycznia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina
dla terenów położonych wzdłuż ulicy Osada.**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Konina podjęła Uchwałę Nr 113 z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla terenów położonych wzdłuż ulicy Osada. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w lewobrzeżnej, wschodniej części miasta i zajmuje powierzchnię około 15 ha.

Głównym celem sporządzenia planu jest wypełnienie wniosków właścicieli terenów i dostosowanie prawa miejscowego do aktualnych kierunków rozwoju przestrzennego określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina.

W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Konin - Osada - Uchwała Nr 542 Rady Miasta Konina z 26 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2005 r., poz. 4545). Zgodnie z ww. planem przedmiotowy obszar przeznaczono pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług,
- usługi handlu,
- zabudowę zagrodową,
- łąki i pastwiska,
- rowy melioracyjne i oczka wodne,
- tereny orne,
- drogę klasy zbiorczej,
- drogi klasy dojazdowej,
- drogi wewnętrzne.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina zatwierdzonym Nr 757 Rady Miasta Konina z dnia 27 października 2010 r., zmienionym uchwałami Nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29 maja 2013 r. oraz Nr 42 Rady Miasta Konina z dnia 25 lutego 2015 r., teren objęty

planem znajduje się w strefie ekologicznej E1 (Dolina Warty). W całości został oznaczony symbolem M w ramach, którego wskazano obszary zabudowane o funkcji mieszkaniowej jako wiodącej oraz obszary wskazane do zabudowy na cele funkcji mieszkaniowej, jako wiodącej.

Sporządzony plan miejscowy stanowi dopełnienie polityki przestrzennej wyrażonej w Studium i określa zasady zagospodarowania związane z funkcją przedmiotowego terenu określoną w ww. Studium, a zarazem stanowi w znacznej części kontynuację dotychczasowego przeznaczenia terenu, dostosowując zasady jego zagospodarowania do nowych potrzeb inwestycyjnych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z dziedziny planowania przestrzennego.

Rozmieszczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazano z uwzględnieniem zasad wynikających z ww. studium, stanu istniejącego oraz obszarów chronionych. Możliwa lokalizacja budynków została ograniczona liniami zabudowy w celu zachowania ładu przestrzennego. Ponadto, w planie uwzględniono zamierzenia inwestycyjne Miasta oraz wnioski mieszkańców.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany Studium.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Prezydent Miasta Konina ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wszystkie wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Miasta, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami. W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta Konina.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 14.10.2020 r. do 12.11.2020 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 19.10.2020 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło trzynaście uwag.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto dla planu miejscowego zostały stworzone i załączone dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.).

Rada Miasta Konina podjęła w dniu 24 kwietnia 2019 r. Uchwałę Nr 112 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z analizą stanowiącą załącznik do przedmiotowej uchwały Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Konin – Osada został uznany za aktualny.

Z porównania wszystkich wpływów do budżetu oraz wydatków prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest korzystna dla Miasta Konina już w perspektywie krótkoterminowej. W największym stopniu budżet Miasta zostanie zasilony z tytułu tzw. renty planistycznej i podatku od nieruchomości.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

**Zastępca Prezydenta
Miasta Konina
/-/ Paweł Adamów**