

24.04.25



Konin, dnia 15-04-2025 r.



RPW/17544/2025 P  
Data: 2025-04-23

Pan  
Piotr Korytkowski  
Prezydent Miasta Konina

*Szanowny Panie Prezydencie!*

Na podstawie art. 37ea ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) wnosimy o skierowanie pod obrady Rady Miasta Konina projektu Uchwały Rady Miasta Konina w sprawie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego Miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców.

Przyjęcie planu w proponowanym brzmieniu pozwoli na racjonalną zabudowę nieruchomości oraz przyczyni się do wzrostu dochodów Miasta. W załączeniu projekt planu.

PROKURENT

Waldemar Mikołajczyk

PREZES

Natalia Witkowska

**DOMATOR Sp. z o.o.** ①  
62-510 Konin, ul. Spółdzielców 5  
tel. 63 246 43 02  
NIP 6652584941, Regon 310157440  
BDO 000182796

**Projekt**

z dnia 8 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA KONINA**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.  
USTALENIA OGÓLNE  
Rozdział 1.  
Zakres obowiązywania planu.**

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Konin” przyjętych uchwałą nr 717 Rady Miasta Konina z dnia 30 marca 2022 roku .

2. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców, zwany dalej planem.

§ 2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 pt. "Miasto Konin - zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców" ;
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
- 4) Załącznik nr 4 - dokument elektroniczny stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

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

- 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) symbol przeznaczenia terenu;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy wraz z odległością od linii rozgraniczającej;

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą i najdłuższą, poziomą krawędź załamania połaci dachu spadowego;

3. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być zlokalizowana ściana frontowa projektowanego budynku lub z którą może być styczna ściana frontowa projektowanego budynku w przypadku lokalizacji nie równoległej do tej linii, bez prawa jej przekraczania w kierunku drogi; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynków jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;

4. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;

5. przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

6. symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;

7. terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;

8. usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć wszelkie usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem.**

**§ 5.** Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia podstawowe poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane obok symbole przeznaczenia:

1. U – teren usług;
2. IE - teren infrastruktury elektroenergetycznej;
3. KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
4. KDD - teren dróg publicznych klasy dojazdowej.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 6. 1.** Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.

2. Obiekty budowlane, który ze względu na wysokość mogą stanowić przeszkodę lotniczą, należy projektować i realizować zgodnie z przepisami ustawy Prawo lotnicze oraz odpowiednimi przepisami wykonawczymi, zgłaszanie obiektu jako przeszkody lotniczej zgodnie z przepisami rozporządzenia wydanego na podstawie delegacji ww. ustawy.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 7. 1.** Wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów i magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów,
- 2) odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.

2. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa.

3. Gospodarka odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym systemem wywozu odpadów komunalnych, natomiast gospodarka odpadami nie będącymi odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu**

**§ 8.** Nie podejmuje się ustaleń.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

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

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 10.** Nie podejmuje się ustaleń.

## **Rozdział 8.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 11.** 1. Teren objęty planem, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP - nr 151 Turek – Konin - Koło. W celu ochrony obszarów GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

2. Teren objęty planem nie jest zlokalizowany w granicach złoża kruszyw naturalnych.

3. Teren objęty planem nie jest zlokalizowany w granicach terenu górniczego.

4. Teren objęty opracowaniem znajduje się w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody dla miasta Konina i obowiązują przepisy odrębne.

5. Teren objęty planem nie jest zlokalizowany w obszarze ochronnym zbiornika wód śródlądowych i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

**§ 12.** 1. Wydzielenie działki musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu zgodnie z niniejszą uchwałą, w szczególności dotyczy to:

- dostępu do drogi publicznej,
- dojść i dojazdów,
- miejsc parkingowych.

2. W granicach terenu objętego niniejszym planem nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku podziału na działki budowlane w procedurze scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się następujące zasady:

1) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia U:

- a) wytyczenie granic prostopadłych do linii rozgraniczającej drogę z dopuszczeniem odchylenia  $\pm 10^\circ$  lub równoległe do istniejących granic;
- b) zapewnienie minimalnej szerokości frontu działki 30 m.;
- c) zapewnienie minimalnej powierzchni działki 3000 m<sup>2</sup>;
- d) dopuszcza się wydzielanie dojść i dojazdów.

2) Minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek budowlanych nie dotyczą działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości i działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i komunikacji.

## **Rozdział 10.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 13.** Nie podejmuje się ustaleń.

## **Rozdział 11.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

**§ 14.** Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjnych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowych.

2. W zakresie kanalizacji:

1) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do kolektora kanalizacji sanitarnej;

3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych do kolektora kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia dopuszcza się odprowadzenie na teren własny nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny.

4. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi, należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami.

5. W zakresie energii elektrycznej:

1) zasilanie z istniejących i nowo budowanych sieci średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowej na terenie objętym planem;

3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;

4) przebudowa istniejącej sieci elektrotechnicznej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

6. W zakresie łączności:

1) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej;

2) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową; dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg, za zgodą właściwego zarządcy drogi;

3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;

4) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

7. W zakresie ogrzewania ustala się stosowanie instalacji spełniających wymagania zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w obowiązującej uchwale samorządu województwa w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

8. W zakresie sieci gazowych:

1) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny z nowo budowanych sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej.

3) dopuszcza się stawianie stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu;

4) zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

5) zachować ograniczenia praw własności właścicieli gruntów nad gazociągami tj. w pasie nad gazociągiem (w strefie kontrolowanej) – związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora sieci gazowych.

9. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej celu publicznego niekolidującej z podstawowym przeznaczeniem ustalonym na danym terenie.

10. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić drogi pożarowe i zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów.

**§ 15.** Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki obsługi komunikacyjnej i zaspokojenia potrzeb parkingowych:

1. Obsługa komunikacyjna projektowanych terenów poprzez istniejący i projektowany układ dróg publicznych.

2. Potrzeby parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora.

3. W bilansie miejsc postojowych, odpowiednio do przepisów odrębnych, należy uwzględniać miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w ustawie Prawo o ruchu drogowym, w liczbie nie mniejszej niż określona przepisami o drogach publicznych.

4. Miejsca do parkowania w postaci stanowisk postojowych, liczonych łącznie z miejscami garażowymi, należy zapewnić w ilości odpowiedniej do potrzeb i przeznaczenia terenu przy zachowaniu następujących wskaźników i warunków ich realizacji:

1) Dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimalnie 20 miejsc do parkowania na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

## **Rozdział 12.**

**Ustalenia dotyczące zasad obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji**

**§ 16.** Nie podejmuje się ustaleń.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

## **Rozdział 13.**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów**

**§ 17. 1.** Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1U: przeznaczenie podstawowe: teren usług, przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla działki budowlanej obowiązuje:

a) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy 0,03

b) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy 2,1

c) maksymalna wysokość budynków – 15,0 m

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 0,2

e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 0,5

2) dachy płaskie ze spadkiem technologicznym;

3) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;

5) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych;

6) minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1IE: przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury elektroenergetycznej, przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla działki budowlanej obowiązuje:

- a) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy 0,7
- b) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy 1,0
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 0,05
- e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 0,7

2) dach płaski ze spadkiem technologicznym;

3) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona istniejącym obiektem budowlanym;

4) miejsce do parkowania - nie dotyczy;

5) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej.

**§ 19.** 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KDZ ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.

3. Dopuszcza się lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 20.** 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD, 2KDD przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KDD, 2KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### **Rozdział 14.**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§ 21.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **Rozdział 15.**

#### **Ustalenia końcowe.**

**§ 22.** Uchwala się, dla terenów objętych ustaleniami planu, stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 1 %,

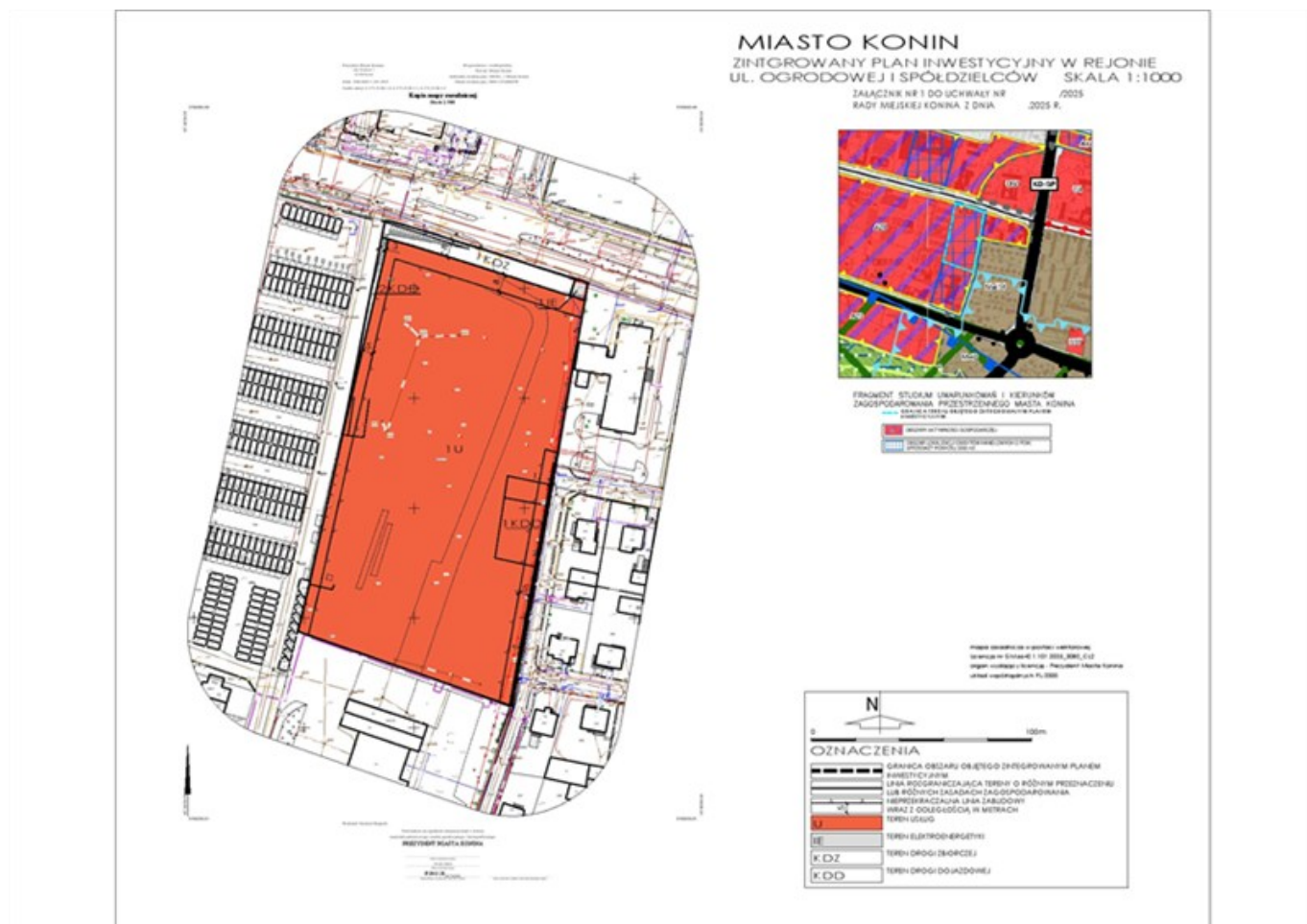
**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

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

**§ 25.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Konina.

z dnia.....2025 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Konina

z dnia.....2025 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców  
Rozstrzygnięcie Rady Miasta Konina**

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miasta Konina rozstrzyga, co następuje:

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Konina**

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.

**§ 1.** Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miasta Konina określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania.

1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowanie,
- 3) realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

2. Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych i energii elektrycznej będą realizowane w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r., poz. 1385 ze zm.) i nie będą obciążały budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Konina

z dnia.....2025 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców**

dokument elektroniczny stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr       /2025 Rady Miasta Konina**  
**z dnia       2025 r.**

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców**

Procedura sporządzania planu przebiegała zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 ww. ustawy.

Dla sporządzenia projektu planu zastosowano mapy zasadnicze numeryczne pozyskane z Ośrodka Dokumentacji w Koninie.

Dnia       .2025 r. ogłoszono w miejscowej prasie tygodniku "Przegląd Koniński" o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków. Tej samej treści obwieszczenia i ogłoszenia umieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Miasta Konina oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim. Wnioski do planu można było składać do dnia       .2025 r.

Projekt planu przekazano Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt pozytywnie. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do dalszego opiniowania oraz do uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie organy i instytucje wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023 roku, poz. 1094), art. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985 o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 338) art. 30 ust.3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336). Projekt planu nie wymagał innych opinii i uzgodnień.

Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgodnień oraz wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, dnia 02.01.2025 roku ogłoszono i obwieszczono o przeprowadzeniu konsultacji społecznych zintegrowanego planu inwestycyjnego. Ogłoszenie ukazało się w miejscowej prasie w tygodniku "Przegląd Koniński", obwieszczenie zamieszczono także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Konina i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim.

W dniach od       2025 roku do       2025 roku przeprowadzono konsultacje społeczne obejmujące:

1. Zbieranie uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w terminie od       2025 roku do 2025 roku.
2. Spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu w dniu       2025 roku o godz.       .
3. Ankietę dotyczącą projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, którą można było składać do dnia 2025 roku.

W procedurze sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego zapewniono udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było informowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski oraz uwagi, a także gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy. Do projektu planu nie zgłoszono uwag.

Zintegrowany plan inwestycyjny miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2- 4.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust.2 pkt 1, 2, 3:

Dla terenu województwa Uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 roku uchwalono Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego.

Zintegrowany plan inwestycyjny spełnia wymodi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar objęty opracowaniem, znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP - nr 151 Turek – Konin - Koło. W celu ochrony obszarów GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach terenu górniczego i granicach złoża kruszyw naturalnych.

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody, w obszarze ochronnym zbiornika wód śródlądowych i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się na obszarze zagrożony ruchami masowymi.

Teren objęty planem znajduje się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i nie jest zaliczony do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 4:

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

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 5:

Plan spełnia wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych – nie projektuje się obiektów nie spełniających tych wymogów.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 6:

Ustalenia planu nie powodują nadmiernych ograniczeń w użytkowaniu terenów. Pozwalają na inwestowanie na terenach dotąd niezabudowanych. Plan wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni. Przestrzeni objętych planem, z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze nie można wykorzystać w sposób przynoszący większe przychody dla właścicieli oraz dla gminy, niż dochody uzyskiwane z proponowanego planem przeznaczenie terenów.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 7:

Plan spełnia wymogi prawa własności, nie wprowadza znaczących ograniczeń w możliwości aktualnego wykorzystania terenu. Jedyne ograniczenia wynikają z ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 8:

Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 9:

Plan spełnia potrzeby interesu publicznego. Obiekty obsługi technicznej, przez które należy rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną, a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji oraz urządzenia pomocnicze, przez które należy rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Dopuszcza się także na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach określonych planem funkcji i zasad zagospodarowania terenu.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 10:

Plan spełnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na terenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 11:

W procedurze sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego został zapewniony udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było poinformowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski, było poinformowane gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz składać uwagi. Odbyła się także dyskusja publiczna. Ogłoszenia i obwieszczenia były zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej, w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń, wnioski i uwagi można było składać także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 12:

W pracach nad planem, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej, właścicielom terenów został udostępniony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 13:

Możliwe jest zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę sieci wodociągowej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 14:

Ustalenia planu nie dopuszczają lokalizacji zakładów mogących grozić poważną awarią.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 15:

Plan spełnia wymogi w tym zakresie.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym interesy zgłaszane w postaci wniosków i uwag. W opracowywanym planie wzięto pod uwagę wszystkie analizy i wnioski zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w szczególności opisane w prognozie uwarunkowania środowiska, ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska należy uwzględnić podczas opracowywania dokumentu, a także kierunki koniecznych działań w ochronie środowiska. Wzięto także pod uwagę istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu planu.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 4:

Plan umożliwia zabudowę terenów usługowych. Nie powoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, umożliwia wykorzystanie istniejących środków transportu publicznego, nie wpływa negatywnie na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja zabudowy planowana jest na terenach uzbrojonych w sieć wodociągową, kanalizacyjną oraz sieć elektroenergetyczną.

Wpływ zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców na finanse publiczne w tym budżet gminy.

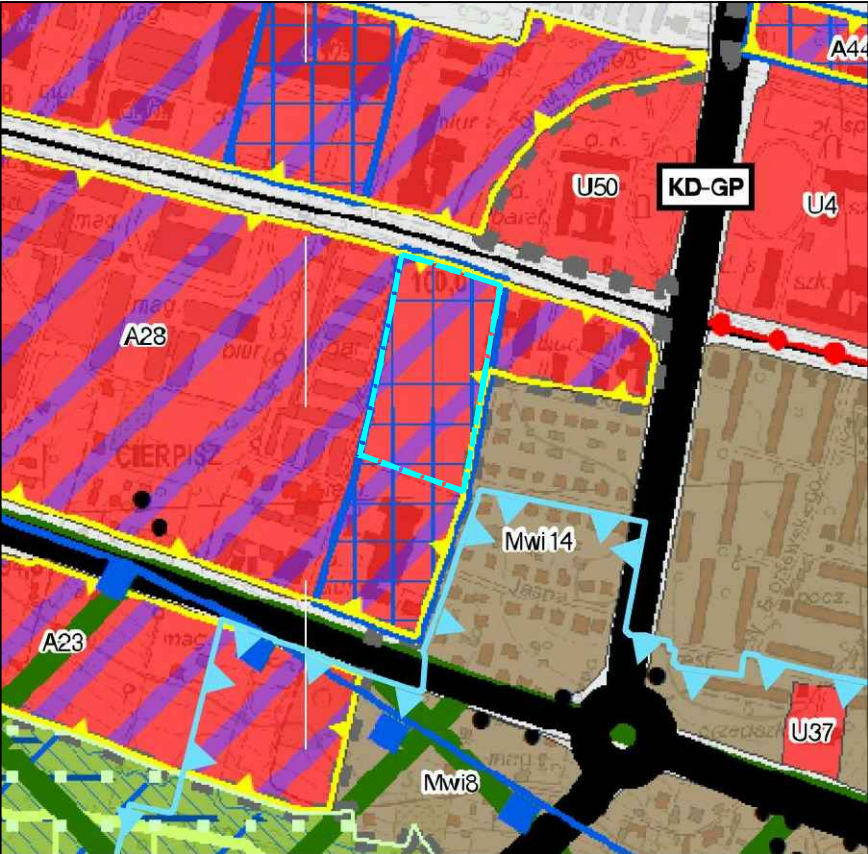
W zawiązku z uchwaleniem zintegrowany plan inwestycyjny miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców nie zachodzi konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji sanitarnej stanowiących zadania własne gminy. Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego wynika, że realizacja planu wpłynie dodatnio na finanse gminy poprzez możliwość pobierania podatków od nieruchomości oraz wymagać będzie wydatków na realizację zadań stanowiących zadanie własne gminy.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców.



MIASTO KONIN  
 ZINTGROWANY PLAN INWESTYCYJNY W REJONIE  
 UL. OGRODOWEJ I SPÓŁDZIELCÓW SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR  
 RADY MIEJSKIEJ KONINA Z DNIA  
 /2025  
 .2025 R.



FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KONINA  
 GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM  
 INWESTYCYJNYM

	OBSZARY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
	OBSZAR LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POW. SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2

mapa zasadnicza w postaci wektorowej  
 Licencja nr GM.6642.1.101.2025\_3082\_CL2  
 organ wydający licencję - Prezydent Miasta Konina  
 układ współrzędnych PL-2000

0100m

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY WRAZ Z ODLEGŁOŚCIĄ W METRACH

TEREN USŁUG

TEREN ELEKTROENERGETYKI

TEREN DROGI ZBIORCZEJ

TEREN DROGI DOJAZDOWEJ



Wykonał: Szymon Rogacki  
 Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią  
 materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
 PREZYDENT MIASTA KONINA

(Nazwa materiału zasadniczego)  
 19-02-2025  
 (Data wydania mapy)  
 P.3062.20  
 (Lokalizacja ewidencyjna materiału zasadniczego)

PREZYDENT MIASTA KONIN

**PROGNOZA**

**SKUTKÓW FINANSOWYCH**

UCHWALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO MIASTA KONINA W REJONIE  
UL. OGRODOWEJ I SPÓŁDZIELCÓW

OPRACOWAŁ:

*mgr inż. Arch. Marian Lis*  
Upr. bud. w specj. architektonicznej  
UAN 85/8346/II/25/87  
Członek WOJA WP-0116  
62-510 Konin, ul. Zygmunta Augusta 3

MAJ 2025 R.



## **SPIS TREŚCI:**

### **CZĘŚĆ I OGÓLNA**

1. Przedmiot opracowania
2. Cel i zakres opracowania
3. Podstawy formalno- prawne
4. Materiały źródłowe
5. Literatura przedmiotu
6. Założenia metodologiczne
7. Bilans terenu inwestycyjnego
8. Prognoza skutków finansowych
9. Ocena

## **1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania są tereny położone w miejscowości Konin w rejonie ul. Ogrodowej i ul. Spółdzielców, objęte ustaleniami zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Miejscowy plan obejmuje grunty o łącznej powierzchni ok. 1,90475 ha o poniższym przeznaczeniu:

- oznaczone symbolem U ok. 1,8017 ha gruntów przeznaczonych pod usługi;
- oznaczone symbolem IE ok. 52 m<sup>2</sup> terenu infrastruktury elektroenergetycznej
- oznaczone symbolem KDZ, KDD ok. 978 m<sup>2</sup> terenu dróg publicznych.

Wpływ na finanse gminy będzie miało ok. 1,8017 ha gruntów przeznaczonych pod usługi w tym usługi handlu wielkopowierzchniowego

## **2. CEL I ZAKRES**

Prognoza skutków finansowych wynikających z uchwalenia przedmiotowego planu – wpływ ustaleń plan na dochody własne i wydatki budżetowe Miasta Konin.

Zakres opracowania – stosownie do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2404),

## **3. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA**

### **3.1. Podstawa formalna**

Umowa urbanistyczna oraz projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.

### **3.2. Podstawy prawne**

1. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.)
2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130);
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 1 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145)
5. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 ze zm.)
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 Nr 207, poz. 2109 ze zmianami);
7. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych – wyd. Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa

## **4. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyszczególniony w ust. 1.
2. Dowody ewidencji gruntów: mapy ewidencyjne i wypisy z rejestrów gruntów w zakresie powierzchni działek, struktury własnościowej oraz struktury użytkowania gruntów.
3. Bank danych dot. Cen transakcyjnych na lokalnym rynku obrotu nieruchomościami.
4. Biuletyn cen robót zagregowanych elementów i obiektów budowlanych ORGBUD – SERWIS POZNAŃ, II kwartał 2024 r.

## **5. LITERATURA PRZEDMIOTU**

1. Domański R. Gospodarka Przestrzenna, 1993 Warszawa
2. Hopper A. i inni Zasady gospodarki przestrzennej, 1995 Olsztyn

3. Hopper i inni Szacowanie nieruchomości niezurbanizowanych, 1996 Warszawa
4. Materiały konferencyjne Algorytm szacowania ekonomicznych skutków zmian m. p. z. p., 1998 Szczecin
5. Materiały konferencyjne: Działalność rzeczoznawców majątkowych na rzecz gmin, 1998 Poznań
6. Niewiadomski Z. Zagospodarowanie Przestrzenne , 1999 Warszawa
7. Materiały konferencyjne: Współdziałanie rzeczoznawców majątkowych, urbanistów i gmin w procesie sporządzania i realizacji opracowań planistycznych, 2001 Gdańsk
8. Materiały konferencyjne: Miejskowe plany i ich finansowe skutki, Zachodnia okręgowa Izba Urbanistów, Wrocław 2003
9. Leoński Zb. Szewczyk M. Zasady prawa budowlanego i zagospodarowania przestrzennego, Bydgoszcz – Poznań 2002

## 6. ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE

Art. 17 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych dla budżetu gminy z związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2023 r. nie precyzuje założeń metodologicznych sporządzenia prognozy.

Metodyka wyliczeń zmiany wartości części elementów prognozy (np. opłaty planistycznej, opłat adiacenckich) wynika z Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

### 6.1. Prawne i ekonomiczne skutki uchwalenia planu

Następstwa prawne i ekonomiczne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikają w sposób bezpośredni i pośredni z dwóch ustaw:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

*Przepis art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi m. in.,*

- Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jego części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty może żądać od gminy:

- odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo
- wykupienia nieruchomości lub jej części

- Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość i nie skorzystał z w/w praw, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu jego wartości.

- Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

Opłata ta jest dochodem własnym gminy i nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

*Przepis art. 37 Ustawy stanowi m.in. , iż wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży.*

Obniżenie oraz wzrost wartości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu lub faktycznego sposobu użytkowania przed uchwaleniem planu.

Oplatę jednorazową / zwaną dalej planistyczną / obniża się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, w okresie pomiędzy uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, a dniem sprzedaży nieruchomości, jeżeli nakłady te miały wpływ na wzrost wartości tej nieruchomości.

*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* precyzuje prawa i obowiązki gminy wynikające z wykonywania i ograniczenia praw własności, w tym pośrednio lub bezpośrednio z planu miejscowego.

Ustawa stwarza możliwość pobierania przez gminę tzw. opłat adiacenckich, związanych m.in. z budową przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej oraz scaleń i podziałów gruntów.

Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw własności, w tym związane ze scalaniem, wymiana i podziałami nieruchomości, wykupy gruntów pod realizację celów publicznych, wywłaszczania i odszkodowania winny być dokonywane w nawiązaniu do ustaleń planu miejscowego lub warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wydanymi w trybie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym.

## 6.2. Metodyka opracowania

Prognozę skutków finansowych uchwalenia projektów miejscowych planów przedstawia się w formie szacunku bilansu potencjalnych dochodów i wydatków budżetowych gminy uwzględniając elementy wyszczególnione w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury.

Nie jest możliwe precyzyjne prognozowanie przypuszczalnych dochodów i wydatków gminy wynikających z uchwalenia planów miejscowych. Pobranie opłaty planistycznej, może nie nastąpić w związku z brakiem transakcji sprzedaży nieruchomości której wartość wzrosła.

Również zmiany następujące w obrocie nieruchomościami mogą spowodować inną wysokość opłaty niż zakładano w prognozie skutków finansowych. Trudna jest też do przewidzenia wysokość środków zewnętrznych pozyskanych na realizację infrastruktury technicznej.

Bilans wydatków i dochodów budżetu gminy przedstawia następująca formuła matematyczna:

$$WB = P - W = [OP + Wz + Oa + Pn] - (Wp + Od + Ki), \text{ gdzie}$$

OP opłata planistyczna

Wz wartość możliwych do zbycia nieruchomości komunalnych

Oa opłaty adiacenckie

Pn podatki od nieruchomości

Wp koszty wykupów gruntów na cele publiczne

Od odszkodowania z tytułu obniżenia wartości rynkowej nieruchomości

Ki koszty budowy infrastruktury technicznej (drogi i ulice, kanalizacja deszczowa i sanitarna, sieć wodociągowa)

Wartości rynkowe nieruchomości przyjęto na dzień sporządzania opracowania maj 2025 r.

Stan nieruchomości na dzień wizji w terenie maj 2025 r.

Stopień dokładności wyliczeń oraz zmiany wartości ustalono następująco:

- dla jednostek funkcjonalno - przestrzennych: 1m<sup>2</sup>
- dla wartości rynkowej gruntu : 1zł
- dla jednostkowych cen transakcyjnych: 1 zł/m<sup>2</sup>

Zmiany wartości rynkowej nieruchomości określają następujące formuły matematyczne:

**Oплата planistyczna:**

Jednorazową opłatę planistyczną oblicza się wg wzoru:

$$Op = (Sp \times \Delta WR \times P) - N, \text{ gdzie}$$

Sp stawka opłaty procentowej, ustalona w planie max. 30%

$\Delta WR$  przyrost wartości rynkowej nieruchomości po i przed planem ( $WR_2 - WR_1$ )

P powierzchnia jednostki

N nakłady, o ile miały wpływ na wartość nieruchomości ( przy prognozie N pomija się ponieważ prognoza jest sporządzana przed uchwaleniem planu)

**Oplaty adiacenckie:**

$$Oa = Sp \times \Delta WR, \text{ gdzie}$$

Oa stawka procentowa max. 30%

$\Delta WR$  przyrost wartości ( $WR_2 - WR_1$ ), przy czym

Oa1 z tytułu budowy infrastruktury

Oa2 z tytułu podziałów nieruchomości

Oa3 z tytułu scaleń i podziałów

**Odszkodowania:**

$$Od = WR_2 - WR_1, \text{ gdzie oznaczenia j.w}$$

**Wykupy na cele publiczne:**

$$Wp = P \times C, \text{ gdzie}$$

P powierzchnia

C cena jednostkowa

**Zbycie nieruchomości gminnych:**

$$Wz = P \times C, \text{ oznaczenia j.w}$$

**Koszty budowy infrastruktury:**

$$Ki = Ki1 + Ki2 + Ki3 + Ki4, \text{ gdzie}$$

Ki1 budowa dróg i ulic publicznych

Ki2 budowa kanalizacji deszczowej

Ki3 budowa kanalizacji sanitarnej

Ki4 budowa sieci wodociągowej

Wartość poszczególnych Ki ustalona na podstawie katalogowych cen jednostek

**Podatek od nieruchomości:**

$$PN = \Sigma \Delta PN_i, \text{ gdzie}$$

$\Delta PN_i$  przyrost wartości dla poszczególnych rodzajów podatku.

W prognozie uwzględniono jedynie podatek gruntowy, w zależności od zmiany przeznaczenia terenu w planie miejscowym, na podstawie:

- Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.);
- Uchwała Nr 103 Rady Miasta Konina z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie stawek podatku od nieruchomości

**7. BILANS WARTOŚCI RYNKOWEJ****Analiza rynku lokalnego**

Zintegrowany plan inwestycyjny nie zmienia przeznaczenia terenu, wobec czego uchwalenie planu nie wpłynie na wysokość opłaty planistycznej. Również podatki od gruntów nie ulegną zmianie.

Wpływ na budżet miasta będą miały podatki od budynków które powstaną na terenie objętym planem.

## **8. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

Analiza porównawcza wartości terenu przed i po uchwaleniu planu wykazuje, że elementami bilansu wartości terenu, które mogą mieć wpływ na budżet Gminy są:

- opłata planistyczna Op
- podatek od nieruchomości PN
- wydatki na wykup terenów Wp
- wydatki na infrastrukturę Ki4

Op i PN stronie przychodów Wp i Ki4 po stronie wydatków.

### **8.1. Tereny usług U – ok. 1,8017 ha:**

#### **Opłata planistyczna Op**

Przeznaczenie i wartość terenu nie uległo zmianie.

Wyliczono: Op = **0 zł**

#### **Podatek od nieruchomości Pn**

Przeznaczenie terenu nie uległo zmianie

$Pn = 18017 \text{ m}^2 \times 1,33 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{23\ 963 \text{ zł}}$

#### **Podatek od budynków Bn**

Zgodnie z ustaleniami planu możliwe jest zabudowanie 0,5 powierzchni terenu usług. Zakładając budowę budynków dwukondygnacyjnych łączna powierzchnia budynków może wynieść ok. 18000 m<sup>2</sup>

$Bn = 18000 \text{ m}^2 \times 33,13 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{596\ 340 \text{ zł}}$

### **8.2. Wydatki gminy**

#### **Wykup terenu pod drogi publiczne**

Łączna powierzchnia gruntów do wykupienia przez Miasto Konin pod tereny komunikacji wynosi ok. 980 m<sup>2</sup>

$[Oszacowana \text{ powierzchnia do wykupu w m}^2] \times [\text{prognozowana średnia cena 1 m}^2] = [\text{koszt wykupu terenów pod drogi}]$

$980 \text{ m}^2 \times 25 \text{ zł/m}^2 = 24\ 500,00 \text{ zł}$

Prognozowany koszt, który Miasto będzie musiało ponieść w związku z odszkodowaniami związanymi z wykupem nieruchomości pod tereny komunikacyjne wyniesie w przybliżeniu 24 500,00 zł. Przy szacowaniu kosztów odszkodowania założono, że miasto musi wykupić wszystkie tereny przeznaczone pod drogę publiczną po cenie kształtującej się na wolnym rynku.

**Wp= 24 500 zł**

Rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Jeżeli rada gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, prezydent miasta prowadzi z inwestorem, a w przypadku, o którym mowa w art. 37ed ust. 5, również z osobą trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Może to mieć istotne znaczenie przy szacowaniu kosztów.

#### **Koszty budowy infrastruktury:**

W związku z uchwaleniem planu nie zachodzi potrzeba budowa kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej

**Ki= Ki1 + Ki3 + Ki4**

$$K_{i1} = 0$$

$$K_{i3} = 0 \text{ zł}$$

$$K_{i4} = 0 \text{ zł}$$

$$K_i = 0 \text{ zł}$$

$$K_i = 0 \text{ zł}$$

$$W = W_p + K_i = 0 \text{ zł}$$

## 9. OCENA

$$WB = P - W = [(O_p + P_n) - (W_p + O_d + K_i)]$$

$$WB = (0 + 23\,963 \text{ zł}) - (0) = 23\,963 \text{ zł}$$

Bilans przychodów i wydatków budżetu gminy, wynikających z uchwalenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wykazuje wartość dodatnią, na którą składają się możliwości pobierania podatków gruntów **23 963 zł** i od budynków ok. **596 340 zł**.

Przy wyliczeniu przychodów uwzględniono podatki od budynków. Nie uwzględniono podatku od wartości budowli, które mogą powstać na terenach objętych planem oraz opłat adiacenckich.