

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego



RPU/7571/2026 N
Data: 2026-02-16

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: PREZYDENT MIASTA KONINA, Plac Wolności 1, 62-500 Konin

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☒ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☐ 3.1. plan ogólny gminy
☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: MED-ALKO sp. z o.o.

Kraj: POLSKA Województwo: wielkopolskie

Powiat: Miasto Konin Gmina: Miasto Konin

Ulica: Gajowa Nr domu: 8 Nr lokalu:-

Miejscowość: Konin Kod pocztowy: 62-510

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ Wnioskujemy o wyrażenie zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ulicy Przyjaźni. Szczegóły zgodnie z załączonym wnioskiem.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
 - projekt ZPI wraz z załącznikiem graficznym,
 - prognoza skutków finansowych,
 - wniosek,

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

PREZES ZARZĄDU
Dr med. Bartłomiej Kopaczewski

Data: 16.02.2026r.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Wnioskodawca:

MED-ALKO sp. z o.o.

Ul. Gajowa 8

62-510 Konin

Konin, dn. 16.02.2026r.

Prezydent Miasta Konina

Plac Wolności 1

62-500 Konin

WNIOSEK

W związku z planowaną **inwestycją**, na podstawie art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), zwracamy się z wnioskiem o wyrażenie zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ulicy Przyjaźni na działkach oznaczonych nr 32/64, 32/28, 32/58 w obrębie Glinka.

Przyjęcie uchwały umożliwi budowę multidyscyplinarnego centrum medycznego zapewniającego mieszkańcom Konina nowoczesną diagnostykę i leczenie w bezpiecznych warunkach z zachowaniem wysokich standardów medycznych.

Budowa multidyscyplinarnego centrum medycznego stanowi inwestycję główną.

W ramach inwestycji uzupełniającej Inwestor proponuje umieszczenie w budynku placówki (na terenie objętym wnioskiem) podstawy pogotowia ratunkowego z karetką pogotowia oraz niezbędnym zapleczem technicznym i socjalnym.

W związku z planami przeniesienia siedziby stacji pogotowia ratunkowego (PR) w Koninie z dzielnicy prawobrzeżnej miasta (ul. Kard. Wyszyńskiego) do lewobrzeżnej dzielnicy miasta (ul. Szpitalna) Inwestor zapewnia udostępnienie i dostosowanie nowo powstałej infrastruktury, do umieszczenia w budynku placówki podstawy pogotowia ratunkowego.

Proponowana inwestycja uzupełniająca, z wykorzystaniem nowo powstałej infrastruktury MED-ALKO sp. z o.o przy ul Przyjaźni, pozwoli na zachowanie bezpieczeństwa zdrowotnego mieszkańców prawobrzeżnej części miasta poprzez realne skrócenie czasu interwencji i dojazdu PR do miejsca zgłoszenia bez konieczności pokonywania przeprawy przez rzekę Wartę.

Podobne rozwiązania praktykowane są w innych dużych miastach np.: w Poznaniu, gdzie stacja pogotowia ratunkowego znajduje się w lewobrzeżnej dzielnicy miasta Grunwald, natomiast w prawobrzeżnej dzielnicy miasta Starołęka znajduje się podstacja pogotowia ratunkowego z karetką pogotowia, która znajduje się w placówce medycznej w specjalnie wydzielonej części.

Realizacja Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, obejmującego budowę interdyscyplinarnego centrum medycznego jako inwestycji podstawowej oraz budowę podstacji pogotowia ratunkowego jako inwestycji uzupełniającej stanowi przedsięwzięcie o istotnym znaczeniu dla realizacji interesu publicznego w zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa mieszkańców.

Interdyscyplinarne centrum medyczne zapewni kompleksową opiekę zdrowotną, w tym dostęp do specjalistycznych konsultacji, leczenia oraz zaawansowanej diagnostyki medycznej. Inwestycja uzupełniająca w postaci podstacji pogotowia ratunkowego została zaplanowana jako funkcjonalnie i przestrzennie powiązana z centrum medycznym, co umożliwi stworzenie zintegrowanego systemu udzielania świadczeń zdrowotnych obejmującego zarówno działania ratunkowe, jak i diagnostyczno-terapeutyczne.

Bezpośrednie sąsiedztwo podstacji pogotowia ratunkowego z centrum medycznym pozwala na natychmiastowe przekazywanie pacjentów wymagających pilnej diagnostyki do zaplecza medycznego centrum, w tym do pracowni diagnostyki obrazowej, takich jak np. rezonans magnetyczny, a także do laboratoriów diagnostycznych i specjalistycznych poradni. Rozwiązanie to znacząco skraca czas od interwencji zespołów ratownictwa medycznego do postawienia trafnej diagnozy i wdrożenia leczenia, co ma kluczowe znaczenie dla ratowania zdrowia i życia pacjentów.

Jednocześnie centrum medyczne korzysta z obecności podstacji pogotowia ratunkowego w zakresie sprawnego i bezpiecznego transportu pacjentów, w tym pacjentów wymagających pilnych konsultacji specjalistycznych lub hospitalizacji. Wzajemne powiązanie funkcji obu obiektów zwiększa efektywność wykorzystania infrastruktury ochrony zdrowia oraz poprawia organizację systemu ratownictwa medycznego w prawobrzeżnej części Konina.

Realizacja obu inwestycji jako jednego, komplementarnego zespołu funkcjonalnego przyczynia się do podniesienia poziomu bezpieczeństwa zdrowotnego mieszkańców, zwiększenia dostępności do wysokospecjalistycznych świadczeń medycznych oraz ograniczenia nierówności w dostępie do diagnostyki i leczenia. Przedsięwzięcie to odpowiada na potrzeby lokalnej społeczności, wzmacnia realizację zadań własnych gminy w zakresie ochrony zdrowia oraz realizuje cel publiczny, uzasadniający jego realizację w ramach Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.

Przyjęcie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w proponowanym brzmieniu pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenu oraz bezpośrednio przyczyni się do wzrostu dochodów Miasta Konina.

16.02.2026

PREZES ZARZĄDU

Dr med. Bartłomiej Kopaczewski

Data i Podpis Inwestora

Projekt

z dnia 11 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KONINA**

z dnia 2026 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Przyjaźni

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 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 zintegrowany plan inwestycyjny 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. Przyjaźni, 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. Przyjaźni" ;
- 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. Ilekcioć 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. 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;

3. symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie;

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

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem.

§ 5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenie terenu, przyporządkowując mu symbol przeznaczenia:

1. UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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 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, nie jest zlokalizowany w granicach Głównego Zbiornika 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 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,
- dojeżdż 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 UZ:

- a) wytyczenie granic prostokątnych 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 1000 m²;
- d) dopuszcza się wydzielanie dojeżdż 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.

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 ziemny z sieci gazociągów.
- 2) 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;
- 3) 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 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 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usługowej budynku bez uwzględniania powierzchni komunikacji i pomieszczeń technicznych.

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 1UZ: przeznaczenie podstawowe: teren usług zdrowia i pomocy społecznej, 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 0,6
- b) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy 2,0
- c) maksymalna wysokość budynków – 16,0 m
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 0,15
- e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 0,75

2) dachy płaskie ze spadkiem technologicznym;

3) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 15;

6) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 14.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 15.

Ustalenia końcowe.

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

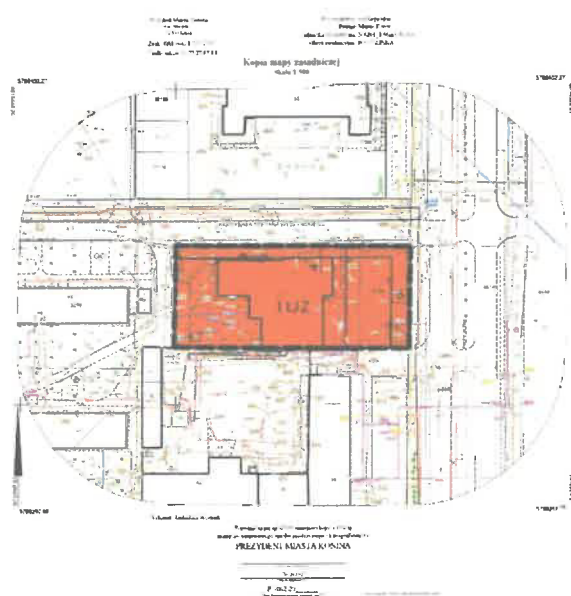
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

z dnia.....2026 r.

MIASTO KONIN
ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY W REJONIE
UL. PRZYJAŹNI
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR /2026
RADY MIEJSKIEJ KONINA Z DNIA .2026 R.



FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KILRUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KONINA
WZGLĘDNE UWARUNKOWANIE PRZESTRZENNE

mapy zasadniczej w postaci wektorowej
licencja nr GM.6642.1.799.3062.CS1
orga. wydający licencję - Prezydent Miasta Sanna
ul.Łódzka 10, 20-030 Sanna



MIASTO KONIN

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY W REJONIE UL. PRZYJAŹNI

SKALA 1:1000

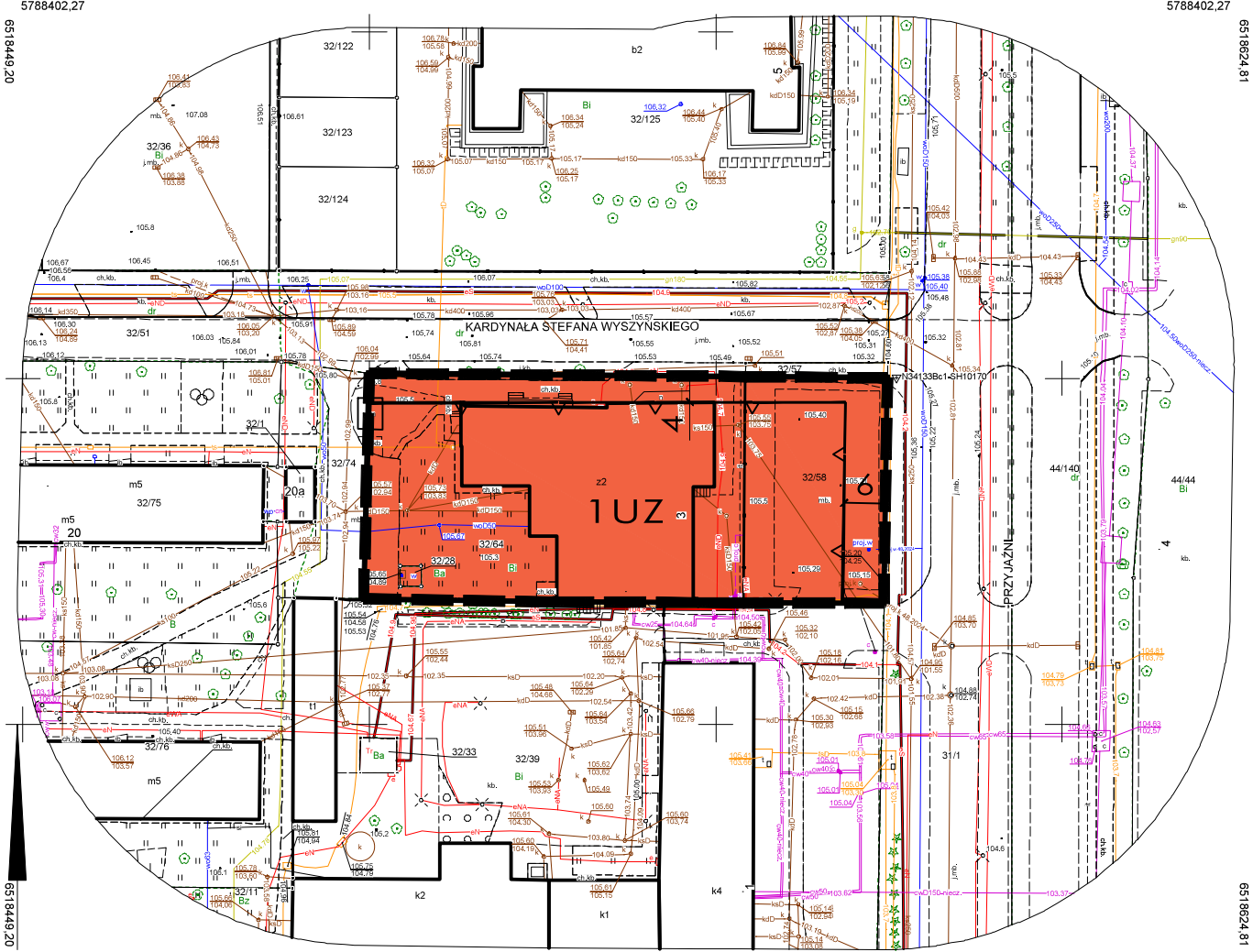
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR /2026
RADY MIEJSKIEJ KONINA Z DNIA .2026 R.

Prezydent Miasta Konina
plac Wolności 1
63-500 Konin

Województwo: wielkopolskie
Powiat: Miasto Konin
Jednostka ewidencyjna: 306201_1 Miasto Konin
Obręb ewidencyjny: 0003 GLINKA

Znak: GM.6642.1.799.2025
Godło sekcji: 6.173.23.07.4.1

Kopia mapy zasadniczej
Skala 1:500

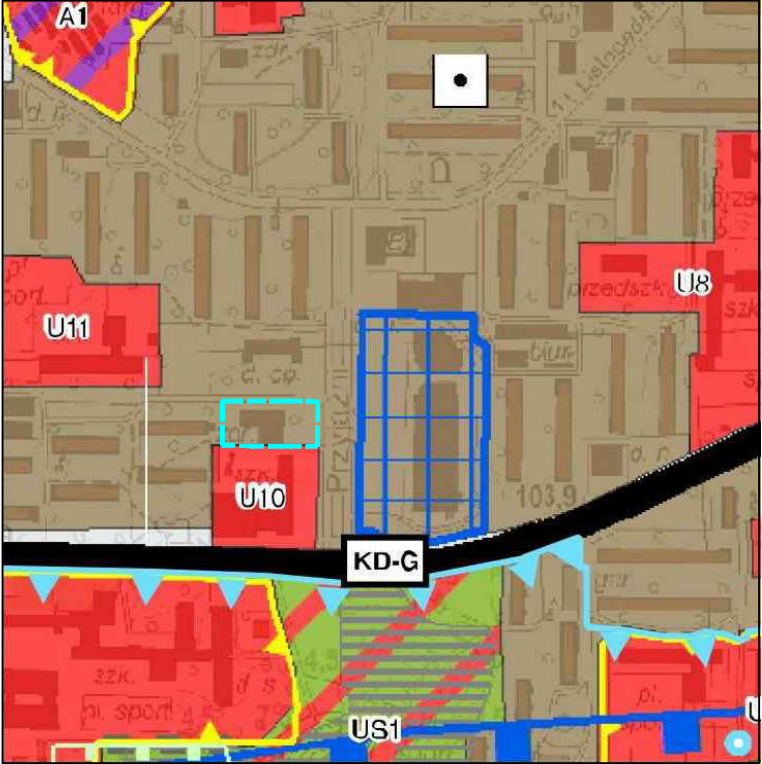


Wykonał: Andżelika Woźniak

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią
materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
PREZYDENT MIASTA KONINA

(Nazwa materiału zasobu)
17-12-2025
(Data wykonania kopii)
P.3062.20
(Data faktoru ewidencyjny materiału zasobu)

(Cena, nazwa i podpis osoby reprezentującej organ)



FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KONINA

GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM

OBSZARY ZAMIESZKIWANIA O WYSOKIEJ INTENSYWNOSCI ZABUDOWY

mapa zasadnicza w postaci wektorowej
Licencja nr GM.6642.1.799.3062_CL1
organ wydający licencję - Prezydent Miasta Konina
układ współrzędnych PL-2000



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Konina

z dnia.....2026 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Przyjaźni

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:

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Konina

z dnia.....2026 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Przyjaźni

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.

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 zawiązku z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjny miasta Konina w rejonie ul. Przyjaźni nie zachodzi konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji sanitarnej stanowiących zadania własne gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Miasta Konina

z dnia.....2026 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Przyjaźni

dokument elektroniczny stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu

Uzasadnienie

**do Uchwały Nr /2026 Rady Miasta Konina
z dnia 2026 r.**

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Przyjaźni

Procedura sporządzania planu przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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. 2404), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 ww. ustawy.

Dla sporządzenia projektu planu zastosowano mapę zasadniczą numeryczną pozyskaną z zasobu geodezyjnego i kartograficznego - Licencja Nr GM.6642.1.799.3062-GL.1 z dnia 17.12.2025 roku - organ wydający Licencję - Prezydent Miasta Konina.

W dniu 2026 roku Inwestor za pośrednictwem prezydenta miasta złożył wniosek do Rady Miasta Konina o wyrażenie zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Przyjaźni.

Do wniosku, Inwestor dołączył projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Rada Miasta Konina w dniu 2026 roku Uchwałą Nr 2026 wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Prezydent Miasta Konina przeprowadził z Inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Wprowadzono zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz projekt umowy urbanistycznej, uwzględniający wynik negocjacji,

W dniu 2026 roku wystąpiono o opinie o projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i uzgodnienia o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b, Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu Przestrzennym

Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgodnień oraz wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, dnia .2026 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 Miasta, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta.

W dniach od 2026 roku do 2026 roku przeprowadzono konsultacje społeczne obejmujące:

1.Zbieranie uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w terminie od 2026 roku do 2026 roku.

2.Spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w dniu 2026 roku o godz.

3.Ankiety dotyczącą projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, którą można było składać do dnia 2026 roku.

Do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zgłoszonouwagi.

W dniu 2026 roku została zawarta umowa urbanistyczna.

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. Przyjaźni 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 wymogi 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 nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP .

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.

W trakcie opracowywania projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego uwzględniono wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

- 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 miejscowego planu.

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

Plan umożliwi zabudowę terenów usługowych. Nie powoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, umożliwi 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.

Ocena zgodności zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Przyjaźni z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zintegrowany plan inwestycyjny jest zgodny z Uchwałą Nr 1083 Rady Miasta Konina z dnia 27 marca 2024 roku w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

W zawiązku z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjny miasta Konina w rejonie ul. Przyjaźni 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 nie będzie wymagać wydatków na realizację zadań stanowiących zadanie własne gminy.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Przyjaźni.

PREZYDENT MIASTA KONIN

PROGNOZA

SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO MIASTA KONINA W REJONIE
UL. PRZYJAŹNI

OPRACOWAŁ:

mgr inż. Arch. Marian Lis
Upr. bud. w specj. architektonicznej
UAN 55/385/11/25/87
Członek WOA WP-0116
62-510 Konin, ul. Zygmunta Augusta 3

STYCZEŃ 2026 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. Przyjaźni, objęte ustaleniami zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Miejscowy plan obejmuje grunty o łącznej powierzchni ok. 0,2447 ha oznaczone symbolem 1UZ przeznaczone pod usługi zdrowia.

2. CEL I ZAKRES

Prognoza skutków finansowych wynikających z uchwalenia przedmiotowego planu – wpływ ustaleń planu 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: Miejscowe 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.

Opłatę jednorazowa / zwana 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, wywłaszczenia 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 styczeń 2026 r.

Stopień dokładności wyliczeń oraz zmiany wartości ustalono następująco:

- dla jednostek funkcjonalno - przestrzennych: 1m²
- dla wartości rynkowej gruntu : 1zł
- dla jednostkowych cen transakcyjnych: 1 zł/m²

Zmiany wartości rynkowej nieruchomości określają następujące formuły matematyczne:

Opłata 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%

ΔWR przyrost wartości rynkowej nieruchomości po i przed planem ($WR2-WR1$)

P powierzchnia jednostki

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

Opłaty adjacencje:

$Oa = Sp \times \Delta WR$, gdzie

Oa stawka procentowa max. 30%

ΔWR przyrost wartości ($WR2-WR1$), przy czym

Oa1 z tytułu budowy infrastruktury

Oa2 z tytułu podziałów nieruchomości

Oa3 z tytułu scaleń i podziałów

Odszkodowania:

$Od = WR2 - WR1$, gdzie oznaczenia j.w

Wykupy na cele publiczne:

$Wp = P \times C$, gdzie

P powierzchnia

C cena jednostkowa

Zbycie nieruchomości gminnych:

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

Koszty budowy infrastruktury:

$Ki = Ki1 + Ki2 + Ki3 + Ki4$, 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:

$PN = \sum \Delta PN i$, 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. 0,2447 ha:

Opłata planistyczna Op

Przeznaczenie i wartość terenu nie uległo zmianie.

Wyliczono: Op = 0 zł

Podatek od nieruchomości Pn

Przeznaczenie terenu nie uległo zmianie

$Pn = 2447 \text{ m}^2 \times 1,33 \text{ zł/m}^2 = 3\,254 \text{ zł}$

Podatek od budynków Bn

Zgodnie z ustaleniami planu możliwe jest zabudowanie 0,75 powierzchni terenu usług. Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy wynosi 2,0. Wobec czego maksymalna powierzchnia budynku może wynieść 4894 m².

$Bn = 4894 \text{ m}^2 \times 33,13 \text{ zł/m}^2 = 162\,138 \text{ zł}$

8.2. Wydatki gminy

Wykup terenu pod drogi publiczne

Realizacja planu nie wymaga wykupu terenów

Wp = 0 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

$Ki = Ki1 + Ki3 + Ki4$

Ki1 = 0

Ki3 = 0 zł

Ki4 = 0 zł

Ki = 0 zł

Ki = 0 zł

$W = Wp + Ki = 0 \text{ zł}$

9. OCENA

$$WB = P - W = [(Op + Pn) - (Wp + Od + Ki)]$$

$$WB = (0 + 3254 \text{ zł}) - (0) = 3254 \text{ zł}$$

Bilans przychodów i wydatków budżetu gminy, wynikających z uchwalenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wykazuje wartość dodatnią, na którą składają się możliwości pobierania podatków gruntów **3 254 zł**.

Przy realizacji zabudowy zgodnie z ustalonym w planie maksymalnym wskaźniku nadziemnej intensywności zabudowy podatek od budynków wyniesie **162 138 zł**.

Przy wyliczeniu wpływów do budżetu gminy nie uwzględniono opłat adiacenckich.

mgr inż. arch. Marian Lis
Upr. bud. w specj. architektonicznej
UAN: 651/355/11/25/87
Członek WOLA WP-0116
62-510 Konin, ul. Zygmunta Augusta 3