

**Kalisz**

Dopisz swoją historię

Prezydent Miasta Kalisza

Kalisz, 25 lutego 2026 roku

WBUA.0003.0001.2026

D2026.02.03897

Pan**Dariusz Grodziński****Radny Rady Miasta Kalisza***Szanowny Panie Radny,*

w odpowiedzi na Pana interpelację dotyczącą ochrony interesów właścicieli nieruchomości w sołectwie Dobrzec oraz na osiedlu Dobro w kontekście sporządzanego obecnie projektu Planu Ogólnego Miasta Kalisza, poniżej przedstawiam kluczowe informacje w sprawie.

Obowiązek opracowania Planu Ogólnego Miasta Kalisza wynika z nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 roku z późniejszymi jej zmianami. Miasto Kalisz podobnie jak wszystkie gminy w Polsce zostało zobligowane do przyjęcia planu ogólnego najpóźniej do 30 czerwca 2026 roku. Dokument jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że jego ustalenia są wiążące dla innych dokumentów planistycznych (miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz decyzji administracyjnych (ustalających warunki zabudowy). Brak obowiązywania na terenie gminy planu ogólnego od 1 lipca 2026 roku spowoduje brak możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym elementem planu ogólnego są strefy planistyczne, w których określono rodzaje i zasady zagospodarowania terenów. W Planie Ogólnym Miasta Kalisza dodatkowo wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej oraz obszary uzupełnienia zabudowy. Te ostatnie są szczególnie istotne, ponieważ wyłącznie w ich granicach dopuszcza się wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt planu ogólnego, o którym pisze Pan w swojej interpelacji, został przygotowany zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, w tym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie*

tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, które zobowiązują nas do uwzględnienia występujących uwarunkowań i wprowadzają znaczne ograniczenia w zakresie ustalania stref planistycznych i wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy. Nieruchomości w Sołectwie Dobrzec i na osiedlu Dobro zostały potraktowane w sposób równorzędny w odniesieniu do pozostałych części miasta i zgodny z obowiązującymi przepisami. Wytyczne planistyczne regulowane przepisami są na tyle precyzyjne i restrykcyjne, że nie pozostawiają możliwości interpretacji, o których Pan pisze. W sposób jednoznaczny zobowiązują nas do zastosowania w obliczaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową danych demograficznych udostępnianych przez statystykę publiczną i określenia stanu zainwestowania poszczególnych nieruchomości w oparciu o dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

W odniesieniu do obszarów uzupełnienia zabudowy należy wskazać, iż zasady ich wyznaczania są ściśle określone w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. W celu prawidłowego wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy Ministerstwo Rozwoju i Technologii przygotowało wytyczkę APP2, której algorytm działania opiera się na ustawowych wytycznych. Szczegółowa metodyka zastosowana w obliczaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową została opisana w uzasadnieniu do projektu planu ogólnego i jest do wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Kalisza w zakładce „Konsultacje społeczne”.

Ze względu na wysoki stopień złożoności prac nad projektem oraz mając na uwadze fakt, że jest to całkowicie przełomowe opracowanie, uchwalane w innowacyjnej formie cyfrowego pliku danych przestrzennych, 4 listopada 2025 roku w ratuszu zorganizowałem spotkanie dla radnych Rady Miasta Kalisza oraz przedstawicieli rad osiedli. Podczas spotkania główny projektant planu szczegółowo omawiał procedurę oraz wyjaśniał przyjętą, pozostającą w zgodzie z obowiązującymi przepisami, metodologię tworzenia projektu.

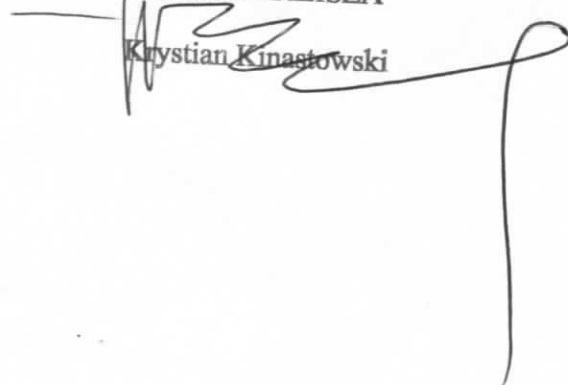
Zważywszy na restrykcyjne ograniczenia w zakresie możliwości lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, które nastąpią w momencie wejścia w życie planu ogólnego, znacząco wzrosła liczba wniosków o ustalenie warunków zabudowy. Dla zobrazowania sytuacji należy wskazać, iż w latach ubiegłych Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury rejestrował średnio 250 wniosków rocznie, w ubiegłym roku było już ich 650, a na chwilę obecną tj. od początku 2026 roku – wpłynęło blisko 200 wniosków. Wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców,

staramy się udzielać jak najwięcej decyzji, mając jednocześnie na względzie prawidłowy rozwój funkcjonalno-przestrzenny naszego miasta.

Pragnę zaznaczyć raz jeszcze, że przyjęcie planu ogólnego jest konieczne. Od 1 lipca 2026 roku brak obowiązującego na terenie gminy planu ogólnego uniemożliwi wydawanie decyzji o warunkach zabudowy oraz uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo do końca czerwca 2026 roku wyznaczony jest termin składania wniosków o refundację za przyjęcie planu ogólnego ze środków Krajowego Programu Odbudowy. Kalisz z tego źródła może pozyskać 400 000 zł, co pozwoli nam w części sfinansować zlecone opracowanie projektu.

Podkreślenia wymaga także fakt, iż uchwała o przystąpieniu do sporządzenia Planu Ogólnego Miasta Kalisza została jednogłośnie przyjęta przez radnych na sesji Rady Miasta, która odbyła się 26 września 2024 roku.

Z poważaniem

PREZYDENT
MIASTA KALISZA

Krystian Kinastowski