

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA KALISZA**

z dnia 25 czerwca 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Dobrzeckiej 64 i 64a w Kaliszu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1754 ze zm.) - Rada Miasta Kalisza uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości przy ulicy Dobrzeckiej 64 i 64a w Kaliszu, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 24/10, 24/12, 24/14 obręb 0041 Korczak.

**§ 2.** Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 18 000 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 28 800 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 360;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 576.

**§ 4.** W zakresie inwestycji nie planuje się działalności handlowej i usługowej.

**§ 5.** Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) budowa ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z placem zabaw, zielenią urządzoną, miejscami do gromadzenia odpadów, miejscami postojowymi oraz układem komunikacji kołowej i pieszej;
- 2) usunięcie istniejącej zabudowy, utwardzeń, kolidującej infrastruktury podziemnej oraz częściowo zieleni;
- 3) budowa nowych przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, ciepłych i elektroenergetycznych z sieci przebiegających w ulicy Dobrzeckiej lub Granicznej.

**§ 6.** Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) projektowane budynki zostaną podłączone do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej oraz elektroenergetycznej na podstawie uzyskanych od zarządców sieci warunków przyłączenia;
- 2) obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie zjazdami z dróg publicznych – ul. Dobrzeckiej i Granicznej.

**§ 7.** Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1) zapotrzebowanie w odniesieniu do budynku:

- a) zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej: 242 m<sup>3</sup>/dobę,
- b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej: 230 m<sup>3</sup>/dobę,
- c) zapotrzebowanie na energię ciepłą z sieci gazowej: 2 184 kW,
- d) zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej: 968 kW,
- e) odprowadzenie nadmiaru wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- f) sposób zagospodarowania odpadów: na terenie inwestycji zaprojektowano miejsce przeznaczone do selektywnego składowania odpadów, usuwanie odpadów odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej,

- g) niezbędna liczba miejsc postojowych: 1,2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
- 2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
- a) planowany sposób zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) charakterystyka zabudowy: koncepcja urbanistyczno-architektoniczna opiera się na uporządkowanej kompozycji ośmiu budynków wielorodzinnych z układem komunikacyjnym oraz z dużym udziałem zieleni.
  - b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu w formie graficznej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
- 3) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
- a) powierzchnia terenu inwestycji: 27 054 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 4 687,2 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10 338,7 m<sup>2</sup>,
  - d) liczba kondygnacji: maksymalnie 8 kondygnacji (w tym minimum 1 kondygnacja podziemna),
  - e) liczba miejsc postojowych: 1,2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
  - f) wysokość budynku: do 30 m,
  - g) inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Budynki zaprojektowano w sposób minimalizujący wpływ na środowisko obszaru inwestycji i jego otoczenia. Wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisja hałasu nie będzie powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny.

**§ 8.** Nieruchomości według katastru nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty, objęte inwestycją mieszkaniową wraz z numerami ksiąg wieczystych:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 24/10 (0041 Korczak) księga wieczysta nr KZ1A/00040022/0,
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 24/12 (0041 Korczak) księga wieczysta n KZ1A/00040022/0,
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 24/14 (0041 Korczak) księga wieczysta nr KZ1A/00040022/0.

**§ 9.** W ramach planowanej inwestycji nie występują nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

**§ 10.** W ramach planowanej inwestycji występują nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, stanowiące działki o numerach ewidencyjnych: 16/1 (0041 Korczak) księga wieczysta nr KZ1A/00057355/5 oraz 1/1 (0071 Widok) księga wieczysta nr KZ1A/00080280/8.

**§ 11.** Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, zgodnie z wymogami ustawy Prawo Ochrony Środowiska;
- 2) inwestycja jest zlokalizowana na obszarze miasta Kalisza uznanego za zabytek, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 18.02.1957 r. - K1.IV-83/2/57 zmienionym orzeczeniem ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 29.11.2013 r. - DOZ-OAiK-6700-310-2/12-13[KD], gdzie ochronie konserwatorskiej podlegają archeologiczne warstwy kulturowo - osadnicze. W związku z powyższym należy stosować przepisy odrębne dotyczące ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## **Rozdział 2. Postanowienia końcowe**

**§ 12.** Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

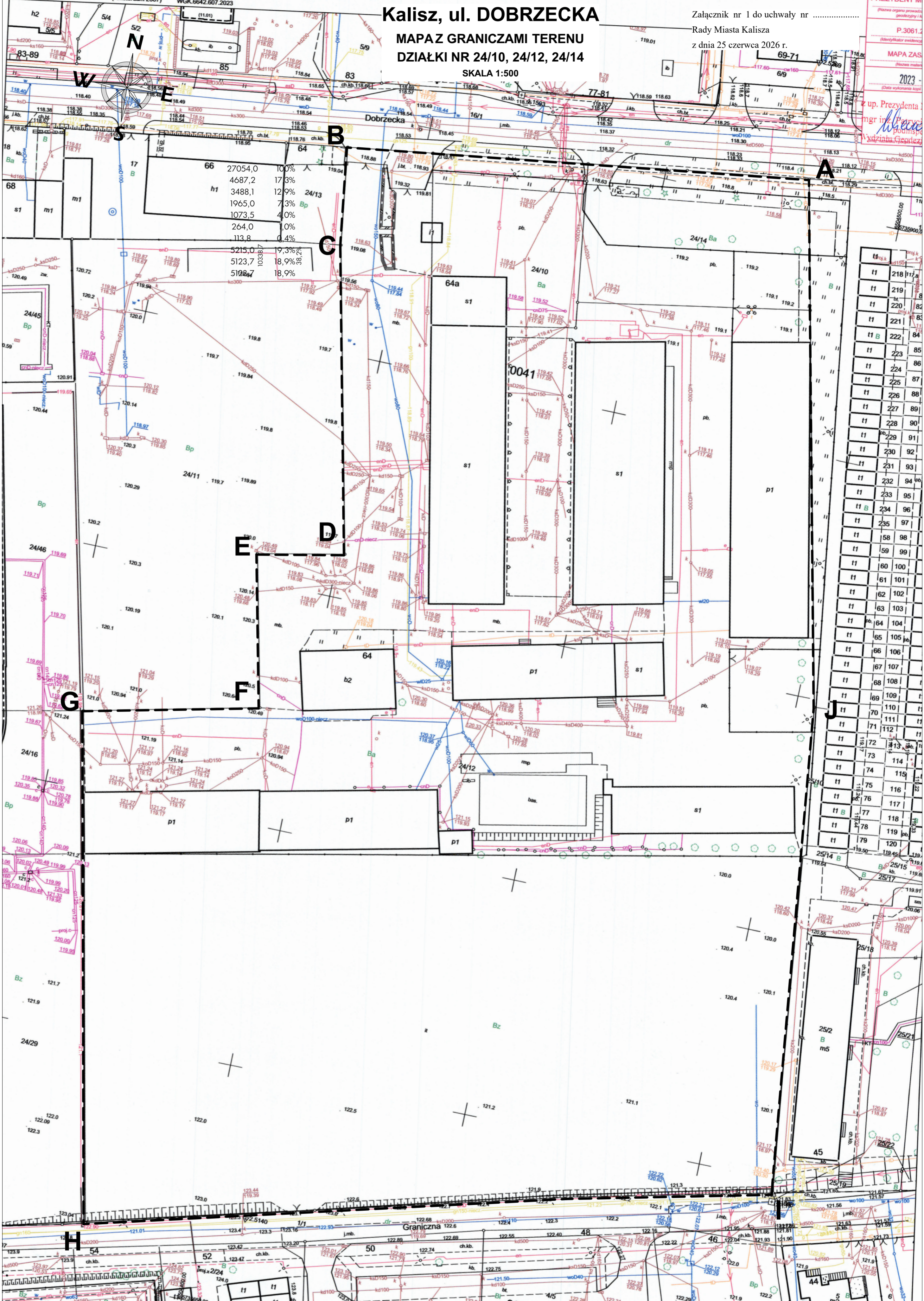
§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

**Kalisz, ul. DOBRZECKA**  
**MAPAZ GRANICZAMI TERENU**  
**DZIAŁKI NR 24/10, 24/12, 24/14**  
SKALA 1:500

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....  
 Rady Miasta Kalisza  
 z dnia 25 czerwca 2026 r.

PREZYDENT M  
P.3061.2  
MAPA ZAS  
2023 -



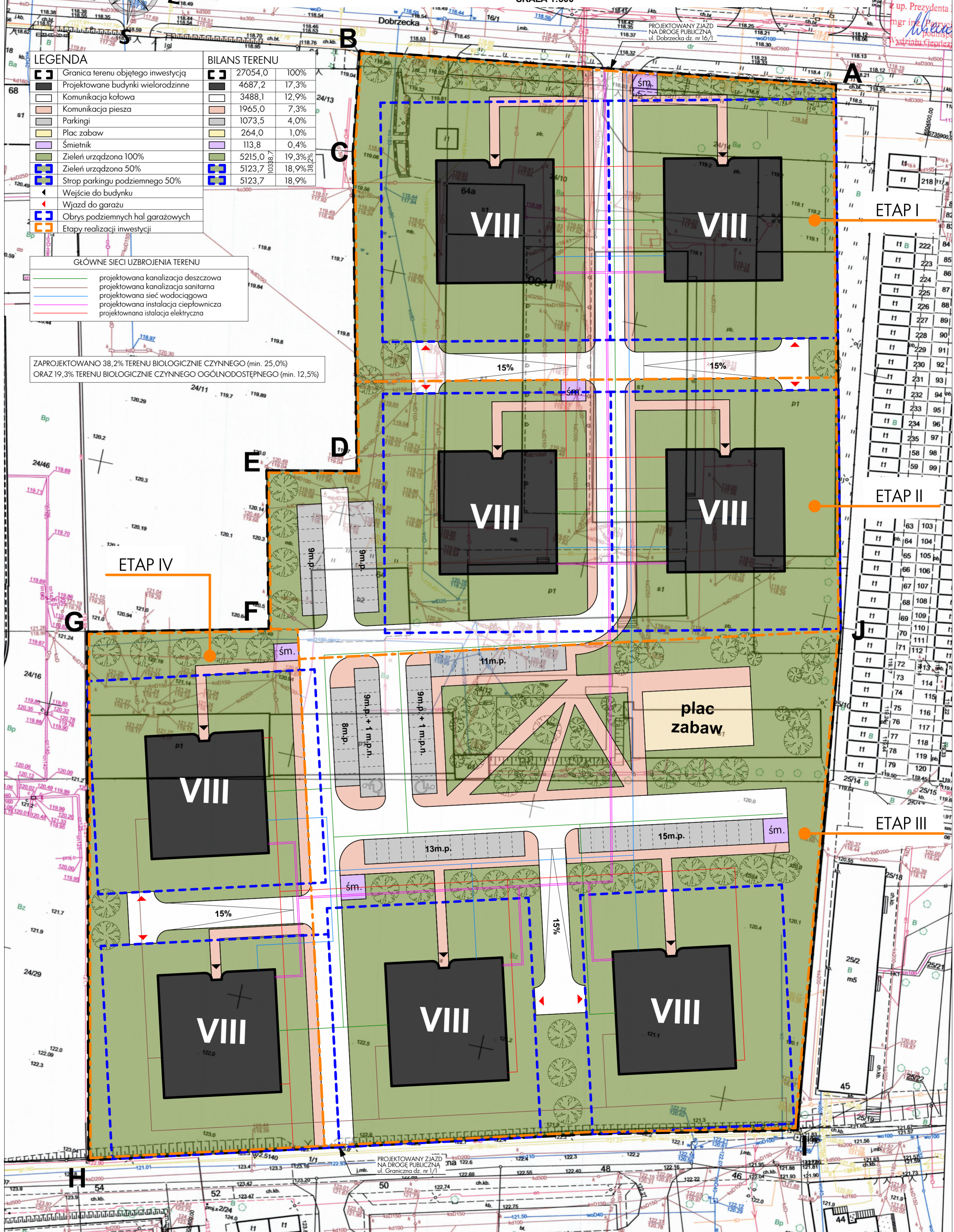
KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA POD BUDOWĘ 8 BUDYNKÓW  
 WIELORODZINNYCH Z HALAMI GARAŻOWYMI WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ  
 DZIAŁKI NR 24/10, 24/12, 24/14  
 SKALA 1:500

PREZYDENT M  
 (Ponowne organu prowadzący procedurę i  
 P.3061.2  
 (Klasyfikacja ewidencyjna)  
 MAPA ZAS  
 2023 -  
 (Data wykonania mapy)  
 up. Prezydenta  
 mgr inż. Paweł  
 Podniski  
 Wydział Geodezji

LEGENDA		BILANS TERENU	
	Granica terenu objętego inwestycją		27054,0 100%
	Projektowane budynki wielorodzinne		4687,2 17,3%
	Komunikacja kołowa		3488,1 12,9%
	Komunikacja piesza		1965,0 7,3%
	Parkingi		1073,5 4,0%
	Plac zabaw		264,0 1,0%
	Zieleń urządzona 100%		5215,0 19,3%
	Zieleń urządzona 50%		5123,7 18,9%
	Strop parkingowego 50%		
	Wejście do budynku		
	Wjazd do garażu		
	Obrys podziemnych hal garażowych		
	Etapy realizacji inwestycji		

GŁÓWNE SIECI UZBROJENIA TERENU	
	projektowana kanalizacja deszczowa
	projektowana kanalizacja sanitarne
	projektowana sieć wodociągowa
	projektowana instalacja ciepłownicza
	projektowana instalacja elektryczna

ZAPROJEKTOWANO 38,2% TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO (min. 25,0%)  
 ORAZ 19,3% TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO OGÓLNODOSTĘPNEGO (min. 12,5%)



## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1754 ze zm.), zwanej dalej ustawą o inwestycjach mieszkaniowych, w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem prezydenta miasta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

Polifarb Kalisz Spółka Akcyjna z siedzibą w Kaliszu przy ul. Dobrzeckiej 64 w dniu 11 maja 2026 r. złożyła do Rady Miasta Kalisza za pośrednictwem Prezydenta Miasta wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ulicy Dobrzeckiej 64-64a w Kaliszu, działki nr 24/10, 24/12, 24/14 obręb 0041 Korczak.

Zgodnie z zapisami art. 7 pkt 10 ustawy o inwestycjach mieszkaniowych Prezydent w dniu 13 maja 2026 roku zamieścił przedmiotowy wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta oraz ogłosił o możliwości zapoznania się z ww. wnioskiem określając formę, miejsce oraz termin do dnia 3 czerwca 2026 r. na składanie uwag do projektu. Zgodnie z określonymi w ustawie wymogami ogłoszenie umieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kalisza oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Kalisza. W wymaganym terminie nie wpłynęły wnioski. Jednocześnie powiadomiono o możliwości przedstawiania opinii oraz wystąpiono o uzgodnienie wniosku do właściwych instytucji określając termin na przedstawienie stanowiska. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło kilkanaście odpowiedzi, nie stanowiły one jednak przesłanek do modyfikacji wniosku. W przypadku organów i instytucji, które w ciągu 21 dni (licząc od dnia otrzymania zawiadomienia) nie przekazały opinii lub uzgodnienia, uznaje się za brak zastrzeżeń. Prezydent przekazał inwestorowi do wiadomości opinie i uzgodnienia w ciągu 3 dni od ich otrzymania.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o inwestycjach mieszkaniowych inwestycję realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Teren planowanej inwestycji objęty jest ustaleniami obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie skrzyżowania ulic Dobrzecka - Podmiejska” przyjętego Uchwałą Nr VI/53/2011 Rady Miasta Kalisza z dnia 24 lutego 2011 r. Inwestycja jest niezgodna z ustaleniami planu, który dla tego terenu ustala przeznaczenie pod zabudowę usługową.

Planowana inwestycja nie jest zgodna ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, przyjętym uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r., w którym dla tego obszaru miasta ustalono kierunek zagospodarowania pod tereny zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej w strefie miejskiej.

Warunek niesprzeczności ze studium jest wyłączony na mocy art. 5 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w

brzmieniu z dnia 23 września 2023 r. w związku z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Z uwagi na spełnienie przez wnioskodawcę wymogów ustawowych oraz uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Dobrzeckiej 64-64a.

*w z. Prezydenta Miasta Kalisza*  
*/.../*  
*Grzegorz Kulawinek*  
*Wiceprezydent Miasta Kalisza*