

**Kalisz**

Dopisz swoją historię

Prezydent Miasta KaliszaWBUA.0003.0001.2026
D2026.03.01853

Kalisz, 12 marca 2026 roku

Pan
Dariusz Grodziński
Radny
Rady Miasta Kalisza

Szanowny Panie Radny,

w odpowiedzi na Pana kolejną interpelację w sprawie Planu Ogólnego Miasta Kalisza należy wskazać, że treść formułowanych przez Pana pytań nie jest merytoryczna i świadczy o braku znajomości zagadnienia.

Powyższe wskazuje, iż organizowane przeze mnie spotkania 4 listopada 2025 roku oraz 12 lutego 2026 roku, na których projektanci szczegółowo omawiali sposób i wytyczne do sporządzenia projektu planu ogólnego, były potrzebne. Brak Pana obecności na powyższych spotkaniach mimo imiennego zaproszenia, dzisiaj skutkuje szerzeniem dezinformacji wśród mieszkańców i brakiem wsparcia merytorycznego – Pana jako radnego – przy procedowaniu jednego z najtrudniejszych dokumentów planistycznych dla miasta.

Nawiązując do treści Pana pytań wyjaśniam, iż żaden przepis nie określa „proporcji” co do powierzchni poszczególnych stref. Ustawa narzuca natomiast ograniczenia co do możliwości wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową oraz tzw. obszarów uzupełnienia zabudowy. Dla naszego miasta powierzchnia możliwa do wyznaczenia została w całości wykorzystana.

W poprzedniej interpelacji wskazywałem Panu, iż dane demograficzne (opracowane na podstawie danych GUS) i wskaźniki chłonności zostały szczegółowo opisane w uzasadnieniu do projektu Planu Ogólnego opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Kalisza. Polecam ponownie zapoznanie się z treścią uzasadnienia.

W tym miejscu chciałbym podkreślić, iż na etapie konsultacji społecznych, oprócz otwartego spotkania, istniała także możliwość konsultacji z projektantami w formule online. Wiele osób skorzystało z takiej możliwości i na tym etapie również wiele wątpliwości udało się wyjaśnić.

W kwestii poszerzenia obszaru zabudowy – jak już wyżej wspomniałem – obszar ten dla miasta Kalisza został wykorzystany w całości. W miarę powstawania nowej zabudowy, w kolejnych edycjach planu ogólnego na pewno będzie on ulegał modyfikacjom. Wszystko będzie zależało od determinacji inwestorów i powstawania kolejnych budynków mieszkalnych w oparciu o warunki zabudowy lub miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Z poważaniem
w z. Prezydenta Miasta Kalisza
/.../
Grzegorz Kulawinek
Wiceprezydent Miasta Kalisza

Kalisz, dn. 26 lutego 2026 r.

Sz. P.
Krystian Kinastowski
Prezydent Miasta Kalisza

INTERPELACJA
w sprawie Planu Ogólnego Miasta Kalisza

Panie Prezydencie,

dziękuję za odpowiedź na moją interpelację dotyczącą Planu Ogólnego Miasta Kalisza. Niestety, **Pana odpowiedź ma charakter ogólny i proceduralny, podczas gdy zadałem bardzo konkretne pytania merytoryczne**, na które nie otrzymałem odpowiedzi. Albo nie czyta Pan treści interpelacji – w ogóle lub ze zrozumieniem – albo celowo unika Pan odpowiedzi na konkretne pytania.

Rozumiem uwarunkowania prawne i terminowe dotyczące uchwalenia Planu Ogólnego. Pytałem jednak o **konkretne decyzje projektowe i ich uzasadnienie**, nie o sam fakt obowiązku sporządzenia planu.

PONAWIAM KLUCZOWE PYTANIA:

1. **Czy proporcje 20% mieszkalnictwo vs 43% tereny otwarte i zielone nie są przesadzone?** Czy miasto nie przyjęło zbyt rygorystycznych założeń, przekraczających minimalne wytyczne? Jakie są dla miasta Kalisza minimalne wytyczne co do stref otwartych?
2. **Proszę o przedstawienie szczegółowych danych demograficznych i wskaźników chłonności**, na podstawie których uznano, że w Kaliszu nie ma miejsca na nowe strefy budownictwa mieszkaniowego w Dobrzcu i Dobru.
3. **W jaki sposób można zmienić te zapisy?** Jak **konkretne procedury** zamierza podjąć Urząd, aby poszerzać obszar uzupełnienia zabudowy.

Panie Prezydencie, nie pytam o **to, czy należy uchwalić Plan Ogólny** – to oczywiste. Pytam o **konkretne rozwiązania projektowe i ich merytoryczne uzasadnienie** oraz o możliwości ich korekty przed uchwaleniem planu.

Oczekuję merytorycznej odpowiedzi na powyższe pytania.

Z poważaniem,
/-/ **Dariusz Grodziński**
Radny Rady 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 sporządzania projektu 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 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 zarejestrował średnio ok. 250 wniosków rocznie, w ubiegłym roku było już ich 650, a na chwilę obecną tj. w 2026 roku – wpłynęło prawie 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 wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz uchwalania 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 jednomyślnie przyjęta przez radnych na sesji Rady Miasta, która odbyła się w dniu 26 września 2024 roku.

Z poważaniem
Prezydent Miasta Kalisza
/.../
Krystian Kinastowski

Sz. P.
Krystian Kinastowski
Prezydent Miasta Kalisza

INTERPELACJA

w sprawie ochrony interesów właścicieli nieruchomości w Sołectwie Dobrzec oraz na osiedlu Dobro w projekcie Planu Ogólnego Miasta Kalisza

Obecny projekt Planu Ogólnego, przewidujący przeznaczenie zaledwie ok. 20% powierzchni miasta pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy jednoczesnym ustanowieniu prawie 36% terenów jako tzw. "Strefy Otwarte" blokujący wszelką rozbudowę, budzi głęboki sprzeciw społeczny.

Dla mieszkańców Sołectwa Dobrzec oraz osiedla Dobro takie zapisy oznaczają **ogromną stratę majątkową i życiową**. Wiele rodzin od pokoleń traktowało swoje grunty jako zabezpieczenie przyszłości, planując budowę domów dla dzieci, wnuków lub inwestycje mieszkaniowe na sprzedaż czy wynajem. Wprowadzenie "Strefy Otwartej" na tych terenach de facto zamraża ich potencjał inwestycyjny, zamieniając pełnowartościowe działki budowlane w grunty o charakterze rolnym lub zielonym, na których uzyskanie pozwolenia na budowę po czerwcu 2026 roku będzie niemożliwe.

W związku z powyższym, proszę o odpowiedź na następujące pytania:

- 1. Dlaczego ziemie w Sołectwie Dobrzec i na osiedlu Dobro zostały potraktowane w tak restrykcyjny sposób?** Jakie konkretne przesłanki merytoryczne stały za decyzją o wyłączeniu tak dużych obszarów z funkcji mieszkaniowej, mimo ich naturalnego sąsiedztwa z istniejącą zabudową, infrastrukturą drogową, sieciami gazowymi, wodnokanalizacyjnymi, energetycznymi, z przystankami komunikacji publicznej oraz szkołą?
- 2. Czy przyjęte proporcje dla całego miasta (20% mieszkalnictwo vs 35% tereny otwarte) nie są rażąco przesadzone?** Czy miasto nie przyjęło zbyt rygorystycznej interpretacji wytycznych planistycznych, działając na szkodę własnych obywateli? A suma terenów otwartych i zielonych to **43% - prawie połowa powierzchni miasta jest wyłączona z jakiegokolwiek zabudowy!**
- 3. Czy algorytm bilansu mieszkaniowego został wyliczony prawidłowo?** Proszę o przedstawienie szczegółowych danych demograficznych i wskaźników chłonności, na podstawie których uznano, że w Kaliszu nie ma miejsca na nowe strefy mieszkaniowe w tych konkretnych dzielnicach. Czy uwzględniono realne potrzeby rozwojowe Kalisza jako ośrodka regionalnego, a nie tylko pesymistyczne prognozy GUS?
- 4. W jaki sposób można zmienić te zapisy na korzystniejsze dla mieszkańców?** Jakie procedury zamierza podjąć Urząd Miasta, aby skorygować granice „obszarów uzupełnienia zabudowy” tak, by objęły one działki w Sołectwie Dobrzec i osiedlu Dobro?

Panie Prezydencie, jako architekt i urbanista doskonale Pan wie, że miasto to przede wszystkim ludzie, a nie tylko suche wskaźniki. Apeluję o ponowną analizę projektu Planu Ogólnego i odejście od skrajnie restrykcyjnych proporcji. Proszę o realne wsparcie dla mieszkańców Dobrzecza i Dobra poprzez rozszerzenie stref mieszkaniowych (SJ) kosztem nadmiarowych terenów otwartych. Proszę o uzupełnienie linii dotychczasowych linii zabudowy – przeciwdziałamy powstaniu sztucznych plomb. Utrzymajmy pełną linię zabudowy z dotychczasowego Studium Uwarunkowań Kierunków Zagospodarowania. Pozwólmy na budownictwo mieszkaniowe jedno i wielorodzinne tam gdzie działki mają dostęp do mediów, są skomunikowane wytyczonymi drogami oraz transportem publicznym, mają dostęp do dobreckiej szkoły i przedszkola, boiska, sali sportowej, Nie pozwólmy, aby biurokratyczne wzory matematyczne doprowadziły do degradacji majątku tysięcy kaliszan i zablokowały rozwój naszych najbardziej perspektywicznych osiedli

Z poważaniem,
/-/ Dariusz Grodziński
Radny Rady Miasta Kalisza