

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Kalisza

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⁾

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)

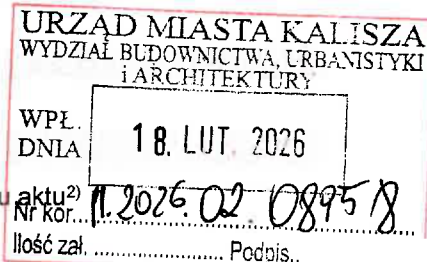
☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

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⁾.....zawarto w załączniku nr 1.....
.....
.....
.....
.....

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	plan ogólny Miasta Kalisza	306101_1.0024.48/28	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	Zawarto w załączniku nr 1.

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	plan ogólny Miasta Kalisza	306101_1.0 024.48/28	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	Bez zmian	Bez zmian.	Bez zmian	15

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⁾
załącznik nr 1 – szczegółowa treść uwag do projektu planu ogólnego Miasta Kalisza, załącznik nr 2 – odpis KRS Spółki

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:

Data:

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 powiązanym 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.

Wrocław, dnia 17 lutego 2026 r.

**Prezydent Miasta Kalisza
Wydział Budownictwa, Urbanistyki i
Architektury Urzędu Miasta Kalisza
Główny Rynek 20
62-800 Kalisz**

Interesariusz:

**UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA KALISZA
dla działki:**

306101_1.0024.48/28 (położonej przy ul. Piskorzewie 2),

Na podstawie pełnomocnictwa znajdującego się w aktach, składam następującą uwagę do projektu planu ogólnego miasta Kalisza (dalej jako: „**Projekt POG**”):

1. W projekcie POG dla działki o identyfikatorze **306101_1.0024.48/28** wyznaczono strefę planistyczną **101SW** (strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) oraz ustalono wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **30 %**

W ocenie Spółki dla przedmiotowej działki wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej powinna zostać ustalona na poziomie 15 %.

UZASADNIENIE

Działka objęta uwagą nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazana działka jest zabudowana obiektem handlowo-usługowym

Nie podlega żadnym wątpliwościom, że obecne zmiany w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postaci wprowadzenia całkowicie nowego dokumentu planistycznego, jakim jest plan ogólny, pozwoli tym lepiej zadbać o spójne kształtowanie się miejskich przestrzeni. Definicję „ładu przestrzennego” zawiera art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., dalej: „Upzp”), stanowiący, iż ilekroć mowa jest w komentowanej ustawie o „ładzie przestrzennym” – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach działania w zgodzie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego konieczne jest zapewnienie, aby dany akt gwarantował takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a ponadto uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny w zakresie, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp, to zwłaszcza zachowanie dbałości o odpowiedni zakres i sposoby postępowania w ramach przeznaczania terenów na poszczególne cele, a także ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, co ma związek np. z zasadą podobieństwa czy kontynuacji funkcji.

Nie oznacza to jednakże, iż dbałości o ład przestrzenny, o którym mowa w przytoczonych przepisach Upzp, należy upatrywać w ustanawianiu rygorystycznych wskaźników procentowych dotyczących udziału powierzchni zabudowy czy powierzchni biologicznie czynnej. Tego rodzaju sztywne parametry, choć pozornie zapewniające porządek, mogą w rzeczywistości ograniczać elastyczność kształtowania przestrzeni, co stoi w sprzeczności z dynamiką rozwoju społeczno-gospodarczego i funkcjonalnymi wymaganiami wynikającymi z art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp. Ład przestrzenny, jako kategoria holistyczna, winien bowiem sprzyjać harmonijnemu współgraniu wszystkich uwarunkowań, a nie narzucać uniformizujące ograniczenia, które uniemożliwiają dostosowanie do specyfiki konkretnych działek.

W odniesieniu do wskazanej działki, proponowane obniżenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wydaje się w pełni uzasadnione i zgodne z zasadami Upzp. Zachowanie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej – w granicach obniżonego minimum – nadal gwarantuje uwzględnienie wymogów środowiskowych, przy czym jej poziom winien być kalibrowany z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, takich jak dostępność terenów zielonych w szerszym kontekście urbanistycznym. Tego rodzaju podejście nie tylko spełnia cel planu ogólnego, jakim jest spójne kształtowanie miejskich przestrzeni, lecz także wspiera społeczno-gospodarczy rozwój, umożliwiając realizację funkcji mieszkaniowych lub usługowych w sposób harmonijny i zrównoważony.

Ponadto, ustalanie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej winno podlegać zasadzie proporcjonalności, wynikającej z istoty ładu przestrzennego jako harmonijnego współgrania uwarunkowań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych i środowiskowych (art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp). Ograniczenia te nie mogą przekraczać tego, co niezbędne do osiągnięcia celu planistycznego, albowiem nadmierna rygorystyczność prowadzi do nieproporcjonalnego obciążenia inwestorów i hamowania rozwoju przestrzennego, co podważa samą dynamikę kształtowania miejskich struktur. W przypadku wskazanych działek

proponowany parametr zapewnia zatem adekwatny balans, korelując z realnymi potrzebami funkcjonalnymi przy zachowaniu proporcjonalnego wkładu w ochronę środowiska, co w pełni realizuje wymogi proporcjonalności i sprzyja zrównoważonemu ładowi przestrzennemu.

Wymaga podkreślenia, że na organie uchwalającym plan ciąży obowiązek wypracowania rozwiązań pozwalających na pogodzenie interesu publicznego z interesem prywatnym właścicieli nieruchomości. Jak słusznie podkreślono w orzecznictwie sądów administracyjnych, w polskim systemie prawnym brak jest przepisu, który przyznawałby pierwszeństwo interesowi zbiorowemu. W związku z tym przyjmuje się, że każda ingerencja planistyczna w prawo własności wymaga gruntownej analizy obu interesów oraz przekonującego uzasadnienia przyjętych rozwiązań (por. wyrok NSA z 8 kwietnia 2009 r., II OSK 1468/08; wyrok NSA z 6 listopada 2019 r., II OSK 74/18).

Należy wskazać, że projektowane wskaźniki odbiegają od rzeczywistych uwarunkowań terenów. Na terenie działki o identyfikatorze 306101_1.0024.48/28 jedynie 18% powierzchni działki stanowi powierzchnię biologicznie czynną.

Spółka jest świadoma, że ustalone w Projekcie POG wartości wynikają z załącznika do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 z późn. zm., dalej jako: „Rozporządzenie”). Wskazać jednak należy, że nie we wszystkich strefach planistycznych Rozporządzenie nakazuje ustanowienie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% (przykład w tym wypadku stanowić może strefa gospodarcza, w ramach której dopuszczalne jest określenie tego wskaźnika na poziomie 20%). W ocenie Spółki warto rozważyć, czy takiej strefy nie można by było wydzielić dla terenu obejmującego m.in. działkę o identyfikatorze 306101_1.0024.48/28. Aktualnie teren ten objęty jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednakże w ocenie Spółki w związku z istniejącym stanem zabudowy istnieje możliwość wyznaczenia innej strefy planistycznej. Warto zwrócić również uwagę na okoliczność, że zabudowa pomiędzy ulicą Wodną i ul. Piskorzewie cechuje się bardzo wysokimi wskaźnikami udziału powierzchni zabudowy i niskimi wskaźnikami udziału powierzchni biologicznie czynnej, co wpasowuje się w produkcyjno-usługowy charakter przedmiotowej zabudowy. Jednocześnie działka znajduje się w pobliżu terenów o wysokich walorach przyrodniczych – w szczególności obok rzeki Prosna. W ten sposób dochodzi do zachowania równowagi pomiędzy potrzebami dbałości o utrzymanie zieleni na wysokim poziomie oraz koniecznością intensywniejszego wykorzystania terenu pod produkcję i usługi.

Z prawnego punktu widzenia należy również przytoczyć art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm., dalej jako: „Upzp”), który stanowi, że podstawą dla działań w zakresie przeznaczania terenów na cele określone oraz dla ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy są ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój. Zasada ta powinna wyznaczać kierunek dla wszystkich ustaleń planu ogólnego. Ma ona charakter materialnoprawny i nakazuje, by wszystkie rozstrzygnięcia planistyczne były podporządkowane nadrzędnym celom, jakimi są ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

Definicję „ładu przestrzennego” zawiera art. 2 pkt 1 Upzp, stanowiący, iż ilekroć mowa jest w komentowanej ustawie o „ładzie przestrzennym” – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach działania w zgodzie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego konieczne jest zapewnienie, aby dany akt gwarantował takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a ponadto uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny w zakresie, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp, to zwłaszcza zachowanie dbałości o odpowiedni zakres i sposoby postępowania w ramach przeznaczania terenów na poszczególne cele, a także ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, co ma związek np. z zasadą podobieństwa czy kontynuacji funkcji. Proponowane zapisy Planu ogólnego mają na celu przede wszystkim doprowadzenie do stanu, w którym teren objęty wnioskiem oraz tereny go otaczające stanowią będą harmonijną całość.

Na organie uchwalającym plan ciąży tym samym obowiązek wypracowania rozwiązań pozwalających na pogodzenie interesu publicznego z interesem prywatnym właścicieli nieruchomości. Jak słusznie podkreślono w orzecznictwie sądów administracyjnych, w polskim systemie prawnym brak jest przepisu, który przyznawałby pierwszeństwo interesowi zbiorowemu. W związku z tym przyjmuje się, że każda ingerencja planistyczna w prawo własności wymaga gruntownej analizy obu interesów oraz przekonującego uzasadnienia przyjętych rozwiązań (por. wyrok NSA z 8 kwietnia 2009 r., II OSK 1468/o8; wyrok NSA z 6 listopada 2019 r., II OSK 74/18).

Załącznik:

- pełnomocnictwo wraz z opłatą