

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

URZĄD MIASTA KALISZA	
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA, URBANISTYKI I ARCHITEKTURY	
WPL. DNIA	18. LUT. 2026
Nr k.	112026 02 08961
Ilość zał.
Podpis

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_1.0157.14/12, 306101_1.0157.14/40, 306101_1.0157.14/16, 306101_1.0157.14/17, 306101_1.0157.14/41, 306101_1.0157.15/1, 306101_1.0157.16/2, 306101_1.0157.8/23, 306101_1.0157.8/24, 306101_1.0157.8/35, 306101_1.0157.81/7	<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_1.0157.14/12, 306101_1.0157.14/40, 306101_1.0157.14/16, 306101_1.0157.14/17, 306101_1.0157.14/41, 306101_1.0157.15/1, 306101_1.0157.16/2,	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	Bez zmian	Bez zmian.	Bez zmian	20

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 [%]
		306101_1.0 157.8/23, 306101_1.0 157.8/24, 306101_1.0 157.8/35, 306101_1.0 157.81/7					

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 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.

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 działek:

306101_1.0157.14/12, 306101_1.0157.14/40, 306101_1.0157.14/16, 306101_1.0157.14/17,
306101_1.0157.14/41, 306101_1.0157.15/1, 306101_1.0157.16/2, 306101_1.0157.8/23,
306101_1.0157.8/24, 306101_1.0157.8/35, 306101_1.0157.81/7 (położonych przy ul.
Górnośląskiej 53-55),

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 działek o identyfikatorach 306101_1.0157.14/12, 306101_1.0157.14/40, 306101_1.0157.14/16, 306101_1.0157.14/17, 306101_1.0157.14/41, 306101_1.0157.15/1, 306101_1.0157.16/2, 306101_1.0157.8/23, 306101_1.0157.8/24, 306101_1.0157.8/35, 306101_1.0157.81/7 wyznaczono strefę planistyczną **51SW** (strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) oraz ustalono minimalną wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **30%**.

W ocenie Spółki dla przedmiotowych działek wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej powinna zostać ustalony na poziomie 20%.

UZASADNIENIE

Działki objęte uwagą nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe działki są zabudowane 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 wskazanych działek, 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. Dla przedmiotowych działek powierzchnia biologicznie czynna stanowi 22% powierzchni terenu.

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”).

Trzeba także mieć jednak na uwadze, że w myśl § 2 ust. 3 Rozporządzenia w odniesieniu do obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi dopuszcza się ustalenie w planie ogólnym niższej wartości wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej niż ta wskazana w załączniku nr 1 do Rozporządzenia. Warunkiem jest jednak, by wartość ta nie była niższa niż najwyższy wskaźnik przewidziany w obowiązujących planach miejscowych dla obszarów w obrębie danej strefy planistycznej.

Działki o identyfikatorach 306101_1.0157.14/12, 306101_1.0157.14/40, 306101_1.0157.14/16, 306101_1.0157.14/17, 306101_1.0157.14/41, 306101_1.0157.15/1, 306101_1.0157.16/2, 306101_1.0157.8/23, 306101_1.0157.8/24, 306101_1.0157.8/35, 306101_1.0157.81/7 zostały objęte strefą planistyczną 51SW. W sąsiedztwie tej strefy została wydzielona strefa 4SH, na terenie której obowiązują ustalenia uchwały nr LV/747/2010 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 września 2010 roku w sprawie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Serbinowska - Młynarska II” (dalej jako: „Mppz”). Mppz dla tego terenu wprowadza wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25%.

Warto zauważyć, że zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną również dopuszcza w ramach profilu uzupełniającego teren handlu wielkopowierzchniowego. Jeżeli strefą 51SW zostałyby objęte również tereny, dla

których została wydzielona aktualnie osobna strefa – 4SH, możliwe stałoby się ustanowienie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie poniżej 30%.

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 ład przestrzenny 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