

URZĄD MIASTA KALISZA
SEKRETARIAT PREZYDENTA

WPL.
DNIA

11. MAR. 2026

P. A. Wypych
12.03.26
S. Miśtek
Wzrost 1/BUA
w z. Prezydenta Miasta Kalisza
Grzegorz...
Wiceprezydent Miasta Kalisza
11.03.2026

**PETYCJA MIESZKAŃCÓW STREFY DOBRZEC
do projektu Planu Ogólnego Miasta Kalisza**

Nr kor.....
Ilość zał..... Podpis.....

URZĄD MIASTA KALISZA
KANCELARIA OGÓLNA

WPL.
DNIA

11. MAR. 2026

Nr kor.

Ilość zał.

Podpis

Dotyczy: projektu Planu Ogólnego Miasta Kalisza – obszar Dobrzec

URZĄD MIASTA KALISZA
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA, URBANISTYKI
I ARCHITEKTURY

WPL.
DNIA

12. MAR. 2026

Nr kor.

Ilość zał.

Podpis

**Prezydent Miasta Kalisza
Miasto Kalisz
ul. Główny Rynek 20
62-800 Kalisz**

My, niżej podpisani mieszkańcy oraz właściciele nieruchomości położonych w strefie Dobrzec, działając w ramach konsultacji społecznych, **wyrażamy stanowczy sprzeciw wobec projektu Planu Ogólnego Miasta Kalisza w jego obecnym kształcie oraz wnosimy o jego zasadniczą zmianę.**

W naszej ocenie projekt w zaproponowanej formie jest nie tylko społecznie krzywdzący, ale również obciążony istotnymi wadami planistycznymi i prawnymi, które niniejszym pismem wskazujemy.

I. Nieproporcjonalna i skrajna ingerencja w prawo własności

Po pierwsze należy podkreślić, że zgodnie z zaproponowanym planem większość aktualnie niezbudowanej części obszaru sołectwa Dobrzec została objęta strefą otwartą lub strefą zielni, a konsekwencją tej klasyfikacji obszarowej, w praktyce jest:

- 1) całkowity zakaz zabudowy mieszkaniowej,
- 2) całkowity zakaz zabudowy zagrodowej,
- 3) brak możliwości rozbudowy istniejących gospodarstw, w tym brak możliwości realizacji budynków gospodarczych, obór, przechowalni czy budynków mieszkalnych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej;
- 4) całkowity zakaz realizacji inwestycji.

W naszej ocenie w planie, w zakresie naszej własności zastosowano środek skrajny w postaci całkowitego zakazu budowy i rozbudowy, bez jednoczesnego wykazania, że rozważano rozwiązania mniej dolegliwe. W ocenie właścicieli gruntów, tak daleko idąca ingerencja narusza zasadę proporcjonalności, a przede wszystkim konstytucyjnie chronione prawo własności. Przez przyjęte rozwiązanie nasza własność straci znacząco na wartości, za co nie otrzymamy jakiegokolwiek rekompensaty.

Zgodnie z art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej:

1. *Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.*
2. *Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.*

Prawo organów do nakreślenia planów zabudowy nie ma charakteru niczym nieorganicznego. Władztwo planistyczne gminy zostało ukształtowane w przepisach w określonych granicach

i kształcie. W naszej ocenie w projekcie niewystarczająco i proporcjonalnie wyważono interes prywatny i publiczny.

Granicami władztwa są konstytucyjnie chronione prawa, w tym przede wszystkim prawo własności. Skoro znowelizowana ustawa poprzez uchwalenie planu ogólnego daje organowi możliwość ingerowania w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja musi uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którą *ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw.*

Przy czym chcielibyśmy podkreślić, że w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. **Rolą organu planistycznego jest to, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, a przy okazji w jak najmniejszym naruszyć prawa właścicieli nieruchomości objętych planem.** Takie stanowisko zostało także potwierdzone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu, który stwierdził, że *dopuszczalne jest wyłączenie części nieruchomości rolnych spod zabudowy w celu pozostawienia ich wyłącznie pod uprawy, jednak nie może być zasadą dopuszczenie na nieruchomościach rolnych jedynie upraw bez dopuszczenia chociażby na części terenu enklaw, gdzie taka zabudowa byłaby dopuszczalna. Z rozważań sądu wynika, że wprowadzenie generalnego zakazu zabudowy powinno mieć miejsce wyłącznie ze względu na ochronę wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP i powinno mieć charakter proporcjonalny do innych wartości konstytucyjnie chronionych, w szczególności do ochrony prawa własności. Nie sposób bowiem prowadzić racjonalnej gospodarki rolnej bez całkowitej możliwości realizacji budynków¹.*

W naszej ocenie żadne potrzeby wspólnoty nie są w stanie uzasadnić przyjętego dla naszych terenów rozwiązania, zwłaszcza biorąc pod uwagę fakt, że jeszcze wciąż obowiązujące *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kalisza* zakazu zabudowy na naszym terenie nie przewiduje i nigdy dla naszego obszaru nie zawierało.

W indywidualnych rozmowach z właścicielami ani w uzasadnieniu projektu planu ogólnego Miasto nie wykazało, aby tak daleko idące ograniczenie prawa własności jak i całkowity zakaz nowej zabudowy były konieczne.

Powoływanie się bez podstawy prawnej na jakieś wytyczne, wskaźniki czy % terenów i stref, które Miasto rzekomo musi w planie zrealizować nie jest uzasadnieniem dla przyjętego aktualnie rozwiązania. Jesteśmy świadomi, że Miasto ma odpowiednie możliwości i rozwiązania, żeby wnioskować o ich zwiększenie, jeśli uważa, że je już wyczerpywało. **Niezależnie jednak od tego stanowczo nie zgadzamy się, żeby to nasze tereny były tymi wytycznymi**

¹ Wyrok WSA w Poznaniu z 17.11.2023 r., sygn. akt II SA/Po 478/23, LEX.

Przecież nie jest wiedzą tajemną, że rolnictwo bez zaplecza technicznego i mieszkaniowego nie jest rolnictwem funkcjonalnym. W naszej ocenie w efekcie finalnym projekt nie chroni rolnictwa, lecz prowadzi do jego stopniowej likwidacji. Nie daje on też szerokiej oferty mieszkaniowej blokując możliwość zabudowy na naszych terenach, w sytuacji, gdy do tej pory było to możliwe.

Podkreślamy, że nasze tereny są oceniane jako atrakcyjne miejsce do zamieszkania i życia. Cieszą się ogromnym zainteresowaniem w zakresie budowy domów i chcemy żeby tak pozostało, żebyśmy mogli się rozwijać i powiększać społeczności sołectwa Dobrzec.

To absurdalne, że nasze dzieci nie będą miały możliwości wybudowania się na działkach, czy też rozwijania gospodarstw, które po nas odziedziczą. Przyjęte rozwiązanie jest nie tylko niezrozumiałe, ale też sprzeczne z jakąkolwiek logiką i doświadczeniem życiowym, gdyż jak mamy zachęcić ludzi spoza Miasta do zamieszkania na jego terenie, skoro planowane jest zakazanie budowy na tak atrakcyjnym do życia miejscu, jak nasze sołectwo.

IV. Rażące błędy planistyczne

Podnosimy, że projekt zawiera szereg rażących błędów planistycznych:

1) Nie zapewnia dostępności komunikacyjnej

W projekcie nie przewidziano dróg dojazdowych do gruntów rolnych ani pełnej obsługi komunikacyjnej terenów. Tworzy to nieruchomości faktycznie odcięte od możliwości użytkowania, co sprzeczne jest z przyjętą ochroną tych terenów, jako zawierających ziemie wysokiej klasy. Plan, który nie zapewnia dostępności komunikacyjnej, jest dokumentem niekompletnym i generującym przyszłe konflikty.

2) Zawiera mechaniczne wyznaczenie strefy otwartej

Strefa otwarta i zielona zostały wyznaczone w sposób obszarowy, bez indywidualnej analizy istniejącego zagospodarowania, dostępu do infrastruktury, sąsiedztwa zabudowy i historycznych kierunków rozwoju. Takie „rysowanie granic linijką” prowadzi do arbitralności i narusza zasady racjonalnego planowania przestrzennego.

3) Zawiera braki w rzetelnej analizie terenów

Projekt nie zawiera rzetelnej i przekonującej analizy w zakresie rzeczywistego zapotrzebowania demograficznego, chłonności infrastrukturalnej ani dostępności terenów mieszkaniowych w innych częściach miasta. Nie przedstawiono wiarygodnych danych ani metodologii, które uzasadniałyby tezę o konieczności tak istotnego ograniczenia podaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Opieranie się na prognozach demograficznych o niejasnych podstawach oraz przyjmowanie założenia o trwałym spadku liczby mieszkańców nie może stanowić wystarczającego uzasadnienia dla wprowadzania daleko idących ograniczeń prawa zabudowy. Co więcej, ograniczanie możliwości rozwoju mieszkaniowego samo w sobie prowadzi do zmniejszenia atrakcyjności osiedlania się w granicach miasta, a tym samym może przyczynić się do pogłębiania niekorzystnych trendów demograficznych.

pokrzywdzone, a już na pewno nie w skali, w której jest to zrobione w dotychczasowym projekcie.

II. Naruszenie zasad uwzględniania interesu społecznego obywateli, zaufania do władzy publicznej oraz równości i sprawiedliwości społecznej

Kolejno należy wskazać, że projekt prowadzi do uprzywilejowania właścicieli nieruchomości, którzy w przeszłości uzyskali decyzje o warunkach zabudowy lub dokonali podziałów działek, przy jednoczesnym całkowitym zamknięciu takiej możliwości dla pozostałych właścicieli, często położonych w bezpośrednim sąsiedztwie.

Właściciele znajdujący się w analogicznej sytuacji faktycznej zostają potraktowani skrajnie odmiennie, bez wskazania obiektywnych i proporcjonalnych kryteriów takiego zróżnicowania. Jest to jawne naruszenie art. 7 i 8 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, a mianowicie zasady uwzględniania interesu społecznego i słusznego interesu obywateli, zasady zaufania obywatela do państwa i organów władzy publicznej oraz zasady równości wobec prawa, o której mowa w art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, który wprost wskazuje, że *Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny.*

Bezwzględnie obowiązujące przepisy wprost nakazują organom administracji publicznej, aby te stały na straży praworządności i z urzędu lub na wniosek stron podejmowały wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Powinny także prowadzić postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania.

W naszej ocenie podczas sporządzania projektu planu ogólnego nie uwzględniono tych zasad, a wręcz jawnie je naruszono.

III. Wewnętrzna sprzeczność uzasadnienia z faktycznymi rozwiązaniami przyjętymi w projekcie

Miasto w uzasadnieniu do projektu przedstawia cele strategii, wśród których wymienia aktywną wspólnotę, w tym stworzenie świadomych i zaangażowanych mieszkańców oraz dostęp szerokiej oferty mieszkaniowej. Przeczą jednak temu podjęte w zakresie naszych terenów niezgodne z jakąkolwiek logiką rozwiązania.

W uzasadnieniu projektu wyróżnia się także ochronę gleb oraz rolnictwa, przy jednoczesnym:

- 1) uniemożliwieniu rozwój gospodarstw rolnych,
- 2) zakazie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej,
- 3) braku zapewnienia rezerw pod drogi dojazdowe do pól,
- 4) ograniczeniu funkcjonalnego prowadzenia działalności rolniczych.

Nie można uzasadniać restrykcyjnej polityki przestrzennej prognozą spadku liczby mieszkańców, jeżeli jednocześnie przyjmowane rozwiązania planistyczne zniechęcają do osiedlania się, inwestowania i pozostawania w Kaliszu. Tego rodzaju mechanizm prowadzi do samospełniającej się prognozy – ogranicza się rozwój miasta, a następnie spadek liczby mieszkańców traktuje jako argument za dalszymi ograniczeniami.

W naszej ocenie takie działanie ma charakter dowolny i nie znajduje wystarczającego uzasadnienia w przedstawionych analizach. W konsekwencji prowadzi do sytuacji, w której zamieszkanie i inwestowanie w granicach Miasta Kalisza staje się coraz mniej atrakcyjne, co stoi w sprzeczności z interesem wspólnoty samorządowej.

4) Jest niezgodny z dotychczasowymi kierunkami zagospodarowania

Działki, które zgodnie z obowiązującym Studium mogły podlegać zabudowie, zostały pozbawione tej możliwości bez wykazania zmiany uwarunkowań faktycznych. Prowadzi to do realnego i gwałtownego spadku wartości nieruchomości, utraty potencjału inwestycyjnego, podważenia zaufania do stabilności polityki przestrzennej miasta.

5) Zawiera ryzyko niewykonalności i przyszłych roszczeń

W naszej ocenie zastosowane tak radykalnych ograniczeń może skutkować przyszłymi wieloma sporami sądowymi i długotrwałymi konfliktami społecznymi. Plan powinien być dokumentem wykonalnym i racjonalnym, a nie generującym przyszłe obciążenia finansowe dla budżetu miasta.

V. Negatywne skutki społeczne i finansowe dla miasta

Zaznaczamy, że zmniejszenie podaży terenów mieszkaniowych w granicach Kalisza doprowadzi do wzrostu cen nieruchomości, przyspieszy odpływ mieszkańców do gmin ościennych i spowoduje utratę wpływów z podatku PIT do budżetu miasta.

Ponadto jednoczesne ograniczanie terenów mieszkaniowych i poszerzanie stref inwestycyjnych są wewnętrznie sprzeczne i niezrozumiałe, przecież logicznym jest, że pracownicy nowych inwestycji będą mieszkali poza Kaliszem i tam odprowadzać swoje podatki.

VI. Wnioski mieszkańców

Mając na uwadze powyższe wnosimy o:

- 1) Zasadniczą zmianę projektu Planu Ogólnego w zakresie strefy Dobrzec poprzez przywrócenie możliwości zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w formie proporcjonalnej i zróżnicowanej co najmniej na zaznaczonym obszarze na dołączonym załączniku graficznym kolorem czerwonym,
- 2) Uwzględnienie w planie istniejącego zagospodarowania, infrastruktury i koniecznego wyznaczenia stref rozbudowy.

Podkreślamy, że naszym celem nie jest blokowanie rozwoju miasta, lecz umożliwienie jego racjonalnego i sprawiedliwego kształtowania. Chcemy, żeby Miasto potraktowało nas poważnie i przeprowadziło z nami rzeczowy dialog przed przyjęciem ostatecznej wersji planu.

Jesteśmy przekonani, że nasze uwagi są słuszne i konieczne. Wiemy także, że głównym celem reformy planowania przestrzennego są konsultacje, które mają wzmocnić partycypację społeczną,

czyli realnie włączyć mieszkańców w procesy decyzyjne, a nie tylko formalne informować o nich, dlatego przedstawiamy swoje postulaty i żądamy, aby je uwzględniono.

Chcemy dalej żyć, inwestować i rozwijać się w Kaliszu, a nie być wypychani poza jego granice decyzjami oderwanymi od realiów społecznych i gospodarczych, dlatego wierzymy, że podjęty dziś dialog pozwoli poznać organom nasze stanowisko i argumenty, a następnie je uwzględnić.

Załączniki:

Załącznik graficzny.

Podpisy właścicieli nieruchomości

1. Wnoszącym petycje są wszyscy niżej podpisani właściciele nieruchomości.
2. Właściciele nieruchomości podpisując niniejszą petycję przyjmują do wiadomości, że złożenie podpisu i podanie danych osobowych jest dobrowolne i niezbędne do skutecznego wniesienia i rozpatrzenia petycji.
3. Dane osobowe w postaci imienia, nazwiska, adresu oraz numeru działki będą przetwarzane w celu rozpatrzenia niniejszej petycji, zgodnie z ustawą z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach.
4. Administratorem danych osobowych zawartych w niniejszej petycji będzie Prezydent Miasta Kalisza jako organ właściwy do jej rozpatrzenia.
5. Podpisani wyrażają zgodę na przekazanie niniejszej petycji organom administracji publicznej w celu jej rozpatrzenia i ew. przedstawienie jej treści mediom bez udostępnienia danych osobowych

