

**Projekt**

z dnia 7 kwietnia 2026 r.  
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 28 maja 2026 r.

**w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - park handlowy Dobrzec".**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2025 roku poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XVII/230/2025 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 czerwca 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - park handlowy Dobrzec", Rada Miasta Kalisza uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - park handlowy Dobrzec”, zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 4.

3. Stwierdza się, że projekt planu miejscowego jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego miasta Kalisza przyjętego uchwałą Nr ..... Rady Miasta Kalisza z dnia ..... 2026 r.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne pokazane na rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) pas technologiczny od podziemnej linii elektroenergetycznej 110 kW.

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu miejscowego, nie wskazane w ust. 1 mają charakter informacyjny, lub przedstawiają w formie graficznej informację i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu miejscowego:

- 1) teren **usług handlu wielkopowierzchniowego** oznaczony symbolem **UW**;
- 2) teren **usług lub obsługi komunikacji lub stacji paliw płynnych**, oznaczony symbolem **U-KO-INS**;
- 3) teren **drogi dojazdowej** oznaczony symbolem **KDD**;

4) teren **parkingu** lub **zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem **KOP-ZP**.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dojeździe wewnętrznym** – należy przez to rozumieć niewydzielony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 14°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 5) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą w granicach obszaru objętego planem w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, lub dla której w dniu wejścia w życie niniejszego planu wydano prawomocną decyzję zezwalającą na budowę;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku, za wyjątkiem elementów takich jak: schody zewnętrzne, wykusze, gzymsy, okapy, pochylnie, zadaszenia nad wejściami do budynków, platformy mechaniczne dla osób niepełnosprawnych, obiekty budowlane nie pokryte dachem;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy, rozporządzenia oraz akty prawa miejscowego.
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danej działce budowlanej;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie podstawowe;
- 12) **zielonym dachu** – należy przez to rozumieć otwartą, porośniętą trwale roślinnością powierzchnię dachu, tarasu, stropu, z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz ich definicjami słownikowymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym**

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej oraz budowli niepokrytej dachem;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej częściowo poza liniami zabudowy z prawem do remontu i przebudowy;
- 4) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń planu miejscowego;
- 5) ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, nie dotyczą działek wyznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej.

7) obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:**

1. Zakaz na terenie objętym planem miejscowym:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) lokalizacji zabudowy usługowej, podlegającej ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) lokalizacji działalności, powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której jest prowadzona działalność, w zakresie hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby oraz emisji pól elektromagnetycznych;
- 5) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu.

2. Nakaz na terenie objętym planem miejscowym:

- 1) ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Kalisza oraz przepisami odrębnymi;
- 3) ogrzewania budynków z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła, w tym ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowania ustalonej planem miejscowym kompozycji przestrzennej, wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz dopuszczonymi wysokościami zabudowy.

3. Na terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Na terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się stosowanie zielonych dachów.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** zobowiązuje się inwestora, w przypadku odkrycia przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem w trakcie przeprowadzenia robót budowlanych, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków oraz do niezwłocznego zawiadomienia o dokonanych odkryciach Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Kalisza.

**§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic i chodników oraz terenu parkingu w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

**§ 9. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń ze względu na niewystępowanie takich terenów na terenie objętym planem miejscowym, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3, ustala się:
  - a) wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2 000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
  - c) położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30°.

- 3) W przypadku przeprowadzania procedury scalenia i podziału nieruchomości obejmującej działki wydzielane pod drogi lub infrastrukturę techniczną ustala się:
- wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 3 m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu działki nie mniejsza niż 1,5 m,
  - kąt położenia granic działek, w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą tak jak ustalono w pkt 2 lit c.

**§ 11.** W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu**, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- pas technologiczny wzdłuż istniejącej podziemnej linii kablowej elektroenergetycznej WN 110kV, w poziomie po 1,5 m po każdej ze stron od osi tej linii;
- w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 1, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu oraz szczególne warunki prowadzenia robót budowlanych wynikające z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

**§ 12.** W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** obszaru objętego planem miejscowym ustala się:

- obsługę komunikacyjną poprzez teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD oraz poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- realizację dojazdów i dojazdów powiązanych z drogami publicznymi;
- obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - 1 miejsce postojowe na każde dwa stanowiska tankowania paliwa na stacji benzynowej.
- minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi, w liczbie:
  - 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,
  - 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,
  - 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu drogi publicznej ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dla parkingów terenowych dopuszcza się na stanowiskach postojowych nawierzchnię przepuszczalną, urządzoną w sposób umożliwiający naturalną vegetację roślin, retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych i pokrytą roślinnością, zapewniającą jej stały rozwój, z zastrzeżeniem pkt 7;
- nawierzchnia, o której mowa w pkt 6, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w pkt 4;

**§ 13.** W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obszaru objętego planem miejscowym ustala się:

- obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z sieci istniejących i projektowanych;
- dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej w graniach obszaru objętego planem miejscowym;
- realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, oznaczonej symbolem KDD, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach;
- w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,

- b) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się budowę stacji pompowych;
- 5) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
  - b) dla ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek ich podczyszczenia i doprowadzenia ścieków do stanu gdzie skład ścieków będzie zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków;
- 6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu w całości lub w części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - c) dopuszcza się budowę przepompowni wód opadowych oraz separatorów;
- 7) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych,
  - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych,
  - c) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, w tym z instalacji fotowoltaicznych, przy zachowaniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
  - d) dopuszcza się budowę magazynów energii;
- 8) w zakresie **telekomunikacji**:
- a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej oraz z sieci bezprzewodowej,
  - b) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub zbiorników na gaz,
  - b) realizację sieci i urządzeń gazowych, o których mowa w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się odbiór odpadów komunalnych i przemysłowych na zasadach regulowanych w przepisach odrębnych.

**§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.** W planie miejscowym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

**§ 15.** Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: KDD i KOP wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

**§ 16.** Ustala się **stawkę procentową**, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów: UW i U - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - 0%.

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe, dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: place postojowe, dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze, zieleń, obiekty małej architektury i infrastruktura techniczna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie, dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe;
- 4) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 15 000 m<sup>2</sup>;
- 5) liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 12 pkt 3 i 4;
- 6) nakłada się obowiązek wykonania zabezpieczeń akustycznych w strefie dostaw i rozładunku (np. ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna) w przypadku ich lokalizacji w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-KO-INS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **usługi lub obsługa komunikacji lub stacja paliw płynnych**, z wykluczeniem:
  - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) szpitali,
  - c) domów opieki społecznej,
  - d) usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) usług rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze, zieleń i infrastruktura techniczna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie, dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe;
- 4) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 12 pkt 3 i 4.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **teren drogi dojazdowej**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zieleń i infrastruktura techniczna.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KOP-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren **parkingu** lub **zieleni urządzonej**,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) parkingi terenowe,
  - b) ciągi piesze,
  - c) ścieżki rowerowe,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) zieleni urządzona.
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej.
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

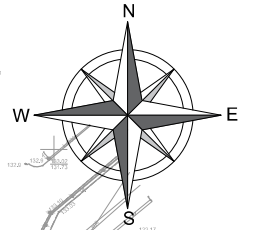
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

# MIASTO KALISZ

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
park handlowy Dobrzec

skala 1:1000

0 25m 50m 75m 100m



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kalisza  
z dnia .....

Województwo wielkopolskie  
Powiat: Kalisz - miasto na prawach powiatu  
Jednostka Ewidencyjna: 3016101\_1, Miasto Kalisz

Układ współrzędnych PL2000(6)  
mapa zasadnicza wydana na podstawie licencji  
nr W GK.6642.810.2025\_3061\_P  
z dnia 22.07.2025r. wydanej przez  
Prezydenta Miasta Kalisza

KOP-ZP

KDD

UW

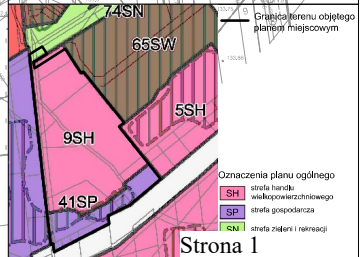
U-KO-INS

Aleja Wojska Polskiego

ul. Henryka Krasińskiego

Legenda	
	Granica obszaru obiegłego planu miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalny pas zabudowlany
	UW - Teren usług handlu wielkopowierzchniowego
	U-KO-INS - Tereny usług lub obsługi komunikacji lub stacji paliw płynnych
	KDD - Tereny dróg dojazdowych
	KOP-ZP - Tereny parkingu lub zieleni urządzonej
	Położenie linii linbowej 110kV z pasem technologicznym po 1,5m w przódzie i 0,5m tyłu

Wyrys z planu ogólnego miasta Kalisza



Strona 1

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miasta Kalisza

z dnia.....2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.**

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miasta Kalisza

z dnia.....2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kalisza  
z dnia 28 maja 2026 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### 1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego park handlowy – Dobrzec”. Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale nr XVII/230/2025 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego park handlowy – Dobrzec”. Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ww. ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem: 1) granic i sposób zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują takie tereny; 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania ww. zasad. Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, to jest: minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych oraz pokrycie dachów.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu miejscowego;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń planu ogólnego miasta Kalisza, przyjętego uchwałą Nr ..... Rady Miasta Kalisza z dnia ..... Teren objęty opracowaniem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, położony jest w strefie handlu wielkopowierzchniowego i strefie gospodarczej ustalonej w planie ogólnym miasta Kalisza.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów, a także zasady rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zasady kształtowania dachów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych - zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - zostało spełnione poprzez zapisy dotyczące m. in. kwestii odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni biologicznie czynnych; 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zostało spełnione poprzez ustalenie postępowania w przypadku odkrycia przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, w trakcie przeprowadzenia robót budowlanych. Zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących ochrony zabytków będących w rejestrze, zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zostało spełnione poprzez wprowadzenie zagospodarowanie z uwzględnieniem potrzeb osób

niepełnosprawnych na podstawie przepisów odrębnych. W planie wskazano na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni - zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu umożliwi powstanie nowej zabudowy, a także dopuszcza przekształcenia części zabudowy istniejącej. Dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną;

7) prawa własności - zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających dróg publicznych po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - zostało spełnione poprzez przekazanie projektu planu Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu, Oddziałowi Straży Granicznej do uzgodnień;

9) potrzeb interesu publicznego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie w planie terenów ogólnodostępnych dróg w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji pieszej i rowerowej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostało spełnione poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną i ciepłą;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 11 lipca 2025 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej, na słupach ogłoszeniowych oraz na stronie internetowej miasta Kalisza, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, wpłynęło 15 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu został zapewniony ponowny udział społeczeństwa poprzez umieszczenie ogłoszenia z dnia ..... 2026 r. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Zapewniono możliwość składania uwag w terminie od 30 kwietnia 2025 r. do 28 maja 2025 r. Zorganizowano spotkanie otwarte, które odbyło się w dniu ..... 2026 r.....;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. ....

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §13 pkt. 4 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - zostało spełnione przez przekazanie Komendzie Państwowej Straży Pożarnej, oraz Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska do zaopiniowania, czy w sposób wystarczający spełnia potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – teren objęty planem miejscowym, o użytku Bi – inne tereny zabudowane i Ba – tereny przemysłowe, znajdujący się w obszarze miasta o wysokim stopniu zainwestowania, nie stanowi potencjału wiążanego z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniony poprzez optymalne rozplanowanie układu

drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan nie lokalizuje nowej zabudowy mieszkaniowej i nie odnosi się bezpośrednio do możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, ale tworzy możliwość powiązania z systemem publicznego transportu poprzez lokalizację dróg publicznych;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - spełnione poprzez dopuszczenie na całym terenie objętym planem miejscowym ciągów pieszych oraz dopuszczenie ścieżek rowerowych na terenie drogi dojazdowej KDD oraz na terenie parkingu lub zieleni urządzonej KOP-ZP.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – wymóg spełniony.

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy**

Uchwałą Nr XXIX/427/2020 Rady Miasta Kalisza z dnia 24 września 2020 r. została przyjęta ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. ocenie zarekomendowano do opracowania planów miejscowych tereny, które cieszą się dużym zainteresowaniem inwestycyjnym z uwagi m.in. na stopień zurbanizowania, poziom uzbrojenia terenu, dostępność do dróg publicznych, a jednocześnie dla których brak jest możliwości spełniania ustawowych wymogów do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Teren objęty planem miejscowym jest terenem niezabudowanym, otoczony terenami zabudowy mieszkaniowej osiedla Dobrzec, z dostępem do dróg publicznych i do sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 6a pkt 1 ustawy, zmiana zagospodarowania terenu dotycząca obiektów handlu wielkopowierzchniowego następuje na podstawie planu miejscowego. Projekt planu miejscowego jest zatem zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się realizację inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, tj. teren drogi dojazdowej KDD oraz teren parkingu lub zieleni urządzonej KOP-ZP. W związku z uchwaleniem planu miejscowego przewiduje się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz inne dochody związane z obrotem nieruchomościami, w tym z tytułu opłaty planistycznej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości czy z podatku od czynności cywilnoprawnych.

## **4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.**

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 11 lipca 2025 roku, Prezydent Miasta Kalisza ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 28 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności w terminie wpłynęło 15 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami planu ogólnego miasta Kalisza. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowana została wymagana prognoza. Opracowany projekt planu został w dniu .....zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno- Architektoniczną, a następnie przekazany instytucjom opiniującym i uzgadniającym. W dniu ..... zostało umieszczone w prasie ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ogłoszenie ukazało się także na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej, na słupach ogłoszeniowych oraz na stronie

internetowej miasta Kalisza. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach ..... 2026 r. do ..... 2026 r., w siedzibie Urzędu Miasta Kalisza w dniu .....2026 r. odbyło się spotkanie otwarte z prezentacją projektu planu miejscowego. Ponadto w dniu ..... 2025 roku wyznaczono ..... W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego, tj. do dnia .....2026 r. nie wpłynęły/wpłynęły uwagi. W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedłożony do uchwalenia.

## **5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.**

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni 4,8 ha, położony jest w zachodniej części miasta. Wokół tego obszaru znajdują się tereny posiadające obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz tereny na których realizowana jest zabudowa wielorodzinna, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Projekt planu miejscowego ustala granicę terenu przeznaczonego pod obiekty handlu wielkopowierzchniowego, sąsiadującego od strony wschodniej z terenami o takim samym przeznaczeniu w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy osiedla Dobrzec”. Projekt planu miejscowego ustala także granicę terenu, w pasie wzdłuż al. Wojska Polskiego, o przeznaczeniu pod usługi, obsługę komunikacji i stacje paliw. W projekcie planu określono wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy oraz wymagany minimalny udział terenu biologicznie czynnego (30%), który przyczyni się do zachowania walorów przyrodniczych tych terenów. Opisane wyżej rozwiązania są wynikiem realizacji przesądzeń, które nastąpiły na etapie realizacji planu ogólnego Miasta Kalisza. Ustalenia planu spowodują uregulowanie rozwoju zabudowy, w tym m. in. jej struktury funkcjonalnej, wyglądu, estetyki, a także pozwolą wykreować przestrzeń nie oddziałującą negatywnie na stan środowiska i wpływającą pozytywnie na poziom życia mieszkańców dzięki określeniu standardów architektonicznych i spójnej kompozycji przestrzeni.

## **6. Podsumowanie.**

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.