

W tym miejscu należy podkreślić, iż zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, pozyskane nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy. Oznacza to, że podstawą wyznaczenia obszarów zabudowy były aktualne, zweryfikowane dane o rzeczywistym stanie zagospodarowania terenu, a nie arbitralne założenia planistyczne.

Ponadto obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone z zastosowaniem narzędzia informatycznego rekomendowanego przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, co stanowi realizację wytycznych metodologicznych zawartych w przepisach wykonawczych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Automatyczne wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy przy użyciu wtyczki APP, rekomendowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, nie stanowi zatem uchybienia metodologicznego ani „mechanicznego rysowania granic linijką”, lecz jest działaniem zgodnym z intencją ustawodawcy oraz wskazaniem centralnego organu administracji rządowej odpowiedzialnego za planowanie przestrzenne.

Z całą stanowczością pragnę podkreślić, że zasada proporcjonalności została uwzględniona w procesie sporządzania projektu planu ogólnego w najszerszym, możliwym zakresie jaki dopuszczają obowiązujące przepisy. Przy wyznaczaniu stref planistycznych wykorzystano wariant maksymalnego rozszerzenia obszarów zabudowy oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową. Istotnym faktem jest, że główną zasadą określoną przepisami jest aktualny sposób zagospodarowania danej nieruchomości. W związku z powyższym na obszarach niezagospodarowanych (terenach rolniczych) oraz charakteryzujących się brakiem zwartej zabudowy były wyznaczane strefy otwarte.

W odniesieniu do zarzutu o braku dostępności komunikacyjnej wyjaśniam, że plan ogólny, zgodnie z art. 13a ust. 2 u.p.z.p., określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, nie zawiera natomiast szczegółowych rozwiązań projektowych, w tym dokładnego przebiegu dróg dojazdowych.

Szczegółowe rozwiązania komunikacyjne, w tym przebieg dróg dojazdowych do poszczególnych działek, mogą być określane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy, o ile będą one możliwe do wydania na konkretnych terenach.

Jednocześnie zapewniam, że w projekcie planu ogólnego uwzględniono podstawowy układ komunikacyjny miasta, w tym drogi główne i zbiorcze zapewniające dostępność do poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

Dostępność komunikacyjna do gruntów rolnych będzie zapewniona poprzez istniejące drogi publiczne i wewnętrzne oraz projektowane, których przebieg zostanie uszczegółowiony na dalszych etapach planowania.

W odniesieniu do zarzutów dotyczących przedstawionych w uzasadnieniu do Planu ogólnego prognoz demograficznych wyjaśniam, iż są one opracowane przez Główny Urząd Statystyczny i stanowią oficjalne dane statystyczne, które są powszechnie wykorzystywane w planowaniu przestrzennym i strategicznym. Prognozy te wskazują na trend spadkowy liczby ludności w większości miast w Polsce, w tym również w Kaliszu, co jest zjawiskiem obiektywnym i niezależnym od polityki przestrzennej gminy.

Jednocześnie należy podkreślić, że ograniczanie powierzchni terenów mieszkaniowych nie jest celem samym w sobie, lecz wynika z konieczności racjonalnego gospodarowania przestrzenią i zapobiegania nadmiernej podaży terenów mieszkaniowych w sytuacji spadającej liczby ludności. Nadmierna podaż terenów mieszkaniowych prowadzi do rozpraszania zabudowy, wzrostu kosztów infrastruktury technicznej oraz degradacji terenów rolnych i przyrodniczych. Zmiana przeznaczenia terenu w planie ogólnym w stosunku do dotychczasowych ustaleń studium jest dopuszczalna i nie wymaga wykazania zmiany uwarunkowań faktycznych. Plan ogólny jest nowym dokumentem planistycznym, sporządzanym na podstawie aktualnych danych i analiz, który może zawierać odmienne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów w stosunku do dotychczasowego studium.

W odniesieniu do sprzeczności uzasadnienia z faktycznymi rozwiązaniami przyjętymi w projekcie wyjaśniam, że cele strategiczne wymienione w uzasadnieniu do planu ogólnego dotyczą całego obszaru miasta, a nie wyłącznie poszczególnych jego części. Zapewnienie szerokiej oferty mieszkaniowej nie oznacza konieczności przeznaczenia pod zabudowę wszystkich terenów, na których właściciele wyrażają takie oczekiwania. Oferta mieszkaniowa musi być kształtowana w sposób racjonalny, z uwzględnieniem prognoz demograficznych, dostępności infrastruktury oraz wymogów ochrony środowiska i ład u przestrzennego.

Jednocześnie podkreślam, że aktywna wspólnota i zaangażowani mieszkańcy to również mieszkańcy, którzy uczestniczą w konsultacjach społecznych i zgłaszają swoje uwagi do projektu planu, tak jak uczynili to Państwo składając niniejszą petycję. Partycypacja społeczna nie oznacza natomiast automatycznego uwzględnienia wszystkich postulatów mieszkańców, lecz zapewnia im możliwość wyrażenia swojego stanowiska i wzięcia go pod uwagę w procesie decyzyjnym. W odniesieniu do zarzutu dotyczącego ochrony gleb oraz rolnictwa, wyjaśniam, że ochrona gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych jest jednym z celów ustawowych planowania przestrzennego, wymienionym wprost w art. 1 ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. Ochrona ta nie polega wyłącznie na umożliwieniu rozwoju gospodarstw rolnych, lecz przede wszystkim na zapobieganiu nieuzasadnionemu wyłączaniu gruntów rolnych z produkcji rolnej poprzez ich przeznaczenie pod zabudowę. Należy podkreślić, że prowadzenie działalności rolniczej nie wymaga zabudowy całego terenu gospodarstwa. Zabudowa zagrodowa powinna być ograniczona do niezbędnego minimum, zapewniającego funkcjonowanie gospodarstwa,

natomiast pozostała część gruntów powinna być wykorzystywana do produkcji rolnej.

W kwestii negatywnych skutków społecznych i finansowych dla miasta zapewniam, że polityka przestrzenna miasta nie może być kształtowana wyłącznie w oparciu o krótkoterminowe cele finansowe, lecz musi uwzględniać długoterminowe cele zrównoważonego rozwoju. Nadmierna podaż terenów mieszkaniowych prowadzi do rozpraszania zabudowy, wzrostu kosztów infrastruktury technicznej, degradacji terenów rolnych i przyrodniczych oraz obniżenia jakości życia mieszkańców.

Jednocześnie ograniczenie podaży terenów mieszkaniowych w jednej części miasta nie oznacza całkowitego braku oferty mieszkaniowej. W projekcie planu ogólnego wyznaczono liczne obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w innych częściach miasta, które są lepiej skomunikowane, posiadają dostęp do infrastruktury technicznej i stanowią naturalne kierunki rozwoju zabudowy, a przede wszystkim są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Według analiz przeprowadzonych na potrzeby planu ogólnego obecnie w Kaliszu mamy ok. 750 ha terenów możliwych do realizacji zabudowy mieszkaniowej, co stanowi zabezpieczenie dla ok. 46.000 osób. Powyższe dane wskazują jednoznacznie, że obecnie w mieście mamy wystarczającą ilość terenów na poszerzenie oferty mieszkaniowej dla obecnych i przyszłych mieszkańców. Zapewniam, że projekt planu ogólnego został sporządzony z zachowaniem wszystkich wymogów prawnych i standardów planistycznych. Przyjęte rozwiązania są uzasadnione obiektywnymi przesłankami i proporcjonalne do celów, dla których zostały wprowadzone. Jednocześnie jestem świadomy, że każdy akt planistyczny może być przedmiotem kontroli sądowej, co stanowi naturalny element demokratycznego państwa prawnego. Należy jednak podkreślić, że ryzyko sporów sądowych nie może być argumentem przeciwko wprowadzaniu rozwiązań planistycznych uzasadnionych interesem publicznym. Organ planistyczny ma obowiązek kierować się przede wszystkim wymogami ładu przestrzennego, ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju, a nie obawą przed ewentualnymi roszczeniami właścicieli nieruchomości.

Wyrażam nadzieję, że w miarę upływu czasu przyjęte rozwiązania okażą się racjonalne i w pełni uzasadnione, a co najważniejsze polityka przestrzenna miasta będzie kształtowała się w prawidłowy sposób.

Na koniec, pragnę Państwa poinformować, że Plan Ogólny dla miasta Kalisza przyjęty uchwałą Nr XXVIII/381/2026 Rady Miasta Kalisza z dnia 30 kwietnia 2026r. wszedł w życie 22 maja br.

PREZYDENT
MIASTA KALISZA

Krystian Kinastowski