

**UCHWAŁA NR XXXI/403/2026  
RADY MIASTA KALISZA**

z dnia 25 czerwca 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Dobrzeckiej 64 i 64a w Kaliszu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1754 ze zm.) - Rada Miasta Kalisza uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości przy ulicy Dobrzeckiej 64 i 64a w Kaliszu, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 24/10, 24/12, 24/14 obręb 0041 Korczak.

**§ 2.** Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 18 000 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 28 800 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 360;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 576.

**§ 4.** W zakresie inwestycji nie planuje się działalności handlowej i usługowej.

**§ 5.** Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) budowa ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z placem zabaw, zielenią urządzoną, miejscami do gromadzenia odpadów, miejscami postojowymi oraz układem komunikacji kołowej i pieszej;
- 2) usunięcie istniejącej zabudowy, utwardzeń, kolidującej infrastruktury podziemnej oraz częściowo zieleni;
- 3) budowa nowych przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, ciepłych i elektroenergetycznych z sieci przebiegających w ulicy Dobrzeckiej lub Granicznej.

**§ 6.** Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) projektowane budynki zostaną podłączone do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej oraz elektroenergetycznej na podstawie uzyskanych od zarządców sieci warunków przyłączenia;
- 2) obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie zjazdami z dróg publicznych – ul. Dobrzeckiej i Granicznej.

**§ 7.** Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1) zapotrzebowanie w odniesieniu do budynku:

- a) zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej: 242 m<sup>3</sup>/dobę,
- b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej: 230 m<sup>3</sup>/dobę,
- c) zapotrzebowanie na energię ciepłą z sieci gazowej: 2 184 kW,
- d) zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej: 968 kW,
- e) odprowadzenie nadmiaru wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- f) sposób zagospodarowania odpadów: na terenie inwestycji zaprojektowano miejsce przeznaczone do selektywnego składowania odpadów, usuwanie odpadów odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej,

- g) niezbędna liczba miejsc postojowych: 1,2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
- 2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
- a) planowany sposób zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) charakterystyka zabudowy: koncepcja urbanistyczno-architektoniczna opiera się na uporządkowanej kompozycji ośmiu budynków wielorodzinnych z układem komunikacyjnym oraz z dużym udziałem zieleni.
  - b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu w formie graficznej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
- 3) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
- a) powierzchnia terenu inwestycji: 27 054 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 4 687,2 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10 338,7 m<sup>2</sup>,
  - d) liczba kondygnacji: maksymalnie 8 kondygnacji (w tym minimum 1 kondygnacja podziemna),
  - e) liczba miejsc postojowych: 1,2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
  - f) wysokość budynku: do 30 m,
  - g) inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Budynki zaprojektowano w sposób minimalizujący wpływ na środowisko obszaru inwestycji i jego otoczenia. Wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisja hałasu nie będzie powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny.

**§ 8.** Nieruchomości według katastru nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty, objęte inwestycją mieszkaniową wraz z numerami ksiąg wieczystych:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 24/10 (0041 Korczak) księga wieczysta nr KZ1A/00040022/0,
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 24/12 (0041 Korczak) księga wieczysta n KZ1A/00040022/0,
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 24/14 (0041 Korczak) księga wieczysta nr KZ1A/00040022/0.

**§ 9.** W ramach planowanej inwestycji nie występują nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

**§ 10.** W ramach planowanej inwestycji występują nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, stanowiące działki o numerach ewidencyjnych: 16/1 (0041 Korczak) księga wieczysta nr KZ1A/00057355/5 oraz 1/1 (0071 Widok) księga wieczysta nr KZ1A/00080280/8.

**§ 11.** Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, zgodnie z wymogami ustawy Prawo Ochrony Środowiska;
- 2) inwestycja jest zlokalizowana na obszarze miasta Kalisza uznanego za zabytek, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 18.02.1957 r. - K1.IV-83/2/57 zmienionym orzeczeniem ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 29.11.2013 r. - DOZ-OAiK-6700-310-2/12-13[KD], gdzie ochronie konserwatorskiej podlegają archeologiczne warstwy kulturowo - osadnicze. W związku z powyższym należy stosować przepisy odrębne dotyczące ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## **Rozdział 2. Postanowienia końcowe**

**§ 12.** Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

*Przewodniczący*

*Rady Miasta Kalisza*

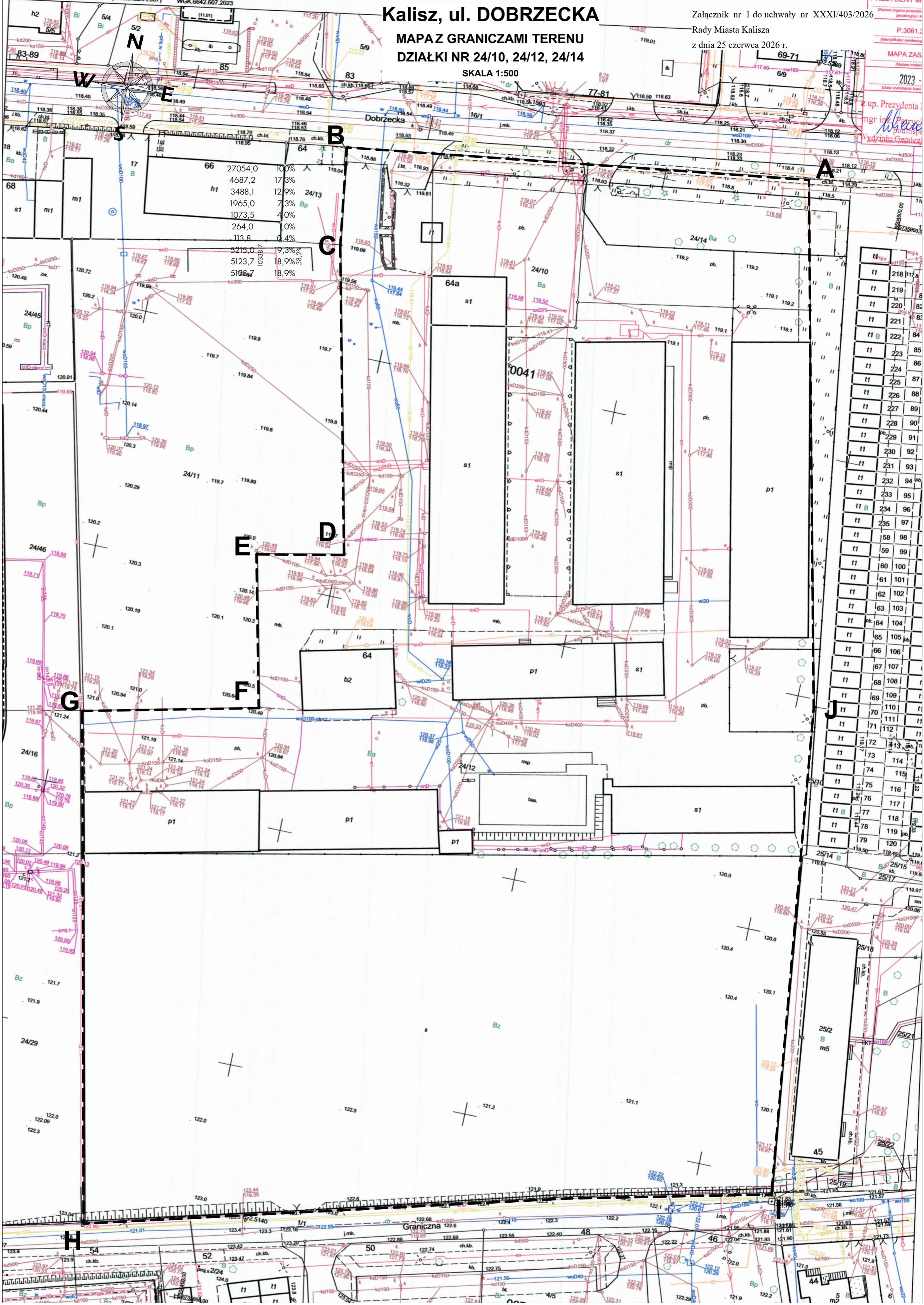
*/.../*

*Sławomir Lasiecki*

**Kalisz, ul. DOBRZECKA**  
**MAPAZ GRANICZAMI TERENU**  
**DZIAŁKI NR 24/10, 24/12, 24/14**  
SKALA 1:500

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXI/403/2026  
 Rady Miasta Kalisza  
 z dnia 25 czerwca 2026 r.

PREZYDENT M  
P.3061.2  
MAPA ZAS  
2023 -  
up. Prezydenta  
mgr inż. Przemysław  
Wydział Geodezji



*Przewodniczący  
Rady Miasta Kalisza  
/.../  
Sławomir Lasiecki*

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA POD BUDOWĘ 8 BUDYNKÓW  
 WIELORODZINNYCH Z HALAMI GARAŻOWYMI WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ  
 DZIAŁKI NR 24/10, 24/12, 24/14  
 SKALA 1:500

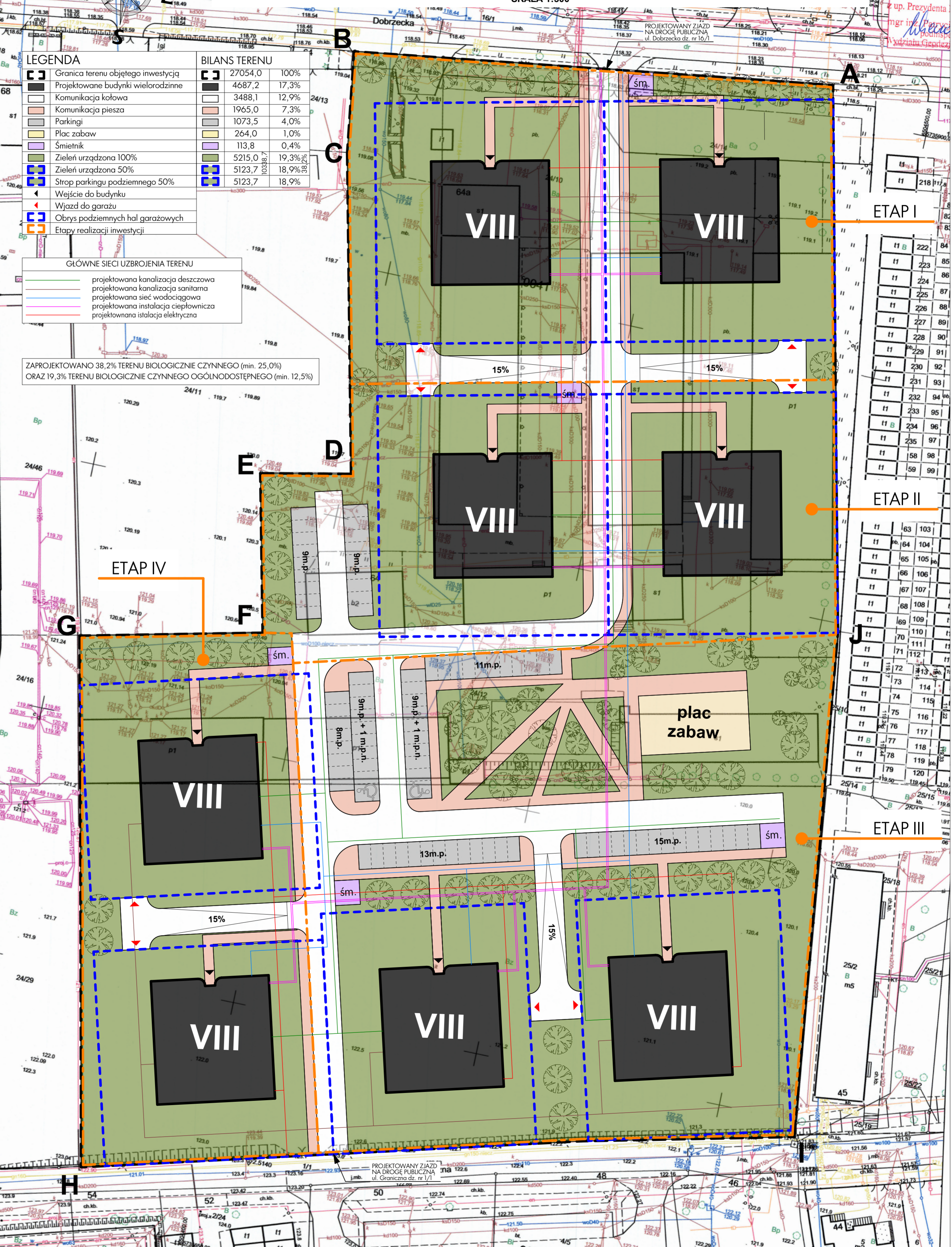
PREZYDENT M  
 (Nazwa organu prowadzący procedurę i  
 P.3061.2  
 (Kodifikator ewidencyjny)  
 MAPA ZAS  
 2023 -  
 (Data wykonania kopii)  
 up. Prezydenta  
 mgr inż. Przemysław  
 Podniski  
 Wydział Geodezji

LEGENDA	
	Granica terenu objętego inwestycją
	Projektowane budynki wielorodzinne
	Komunikacja kołowa
	Komunikacja piesza
	Parkingi
	Plac zabaw
	Śmietnik
	Zieleń urządzona 100%
	Zieleń urządzona 50%
	Strop parkingowego 50%
	Wejście do budynku
	Wjazd do garażu
	Obrys podziemnych hal garażowych
	Etapów realizacji inwestycji

BILANS TERENU		
	27054,0	100%
	4687,2	17,3%
	3488,1	12,9%
	1965,0	7,3%
	1073,5	4,0%
	264,0	1,0%
	113,8	0,4%
	5215,0	19,3%
	5123,7	18,9%
	10388,7	38,4%
	5123,7	18,9%

GŁÓWNE SIECI UZBROJENIA TERENU	
	projektowana kanalizacja deszczowa
	projektowana kanalizacja sanitarne
	projektowana sieć wodociągowa
	projektowana instalacja ciepłownicza
	projektowana instalacja elektryczna

ZAPROJEKTOWANO 38,2% TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO (min. 25,0%)  
 ORAZ 19,3% TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO OGÓLNODOSTĘPNEGO (min. 12,5%)



*Przewodniczący  
Rady Miasta Kalisza  
/.../  
Sławomir Lasiecki*

## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1754 ze zm.), zwanej dalej ustawą o inwestycjach mieszkaniowych, w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem prezydenta miasta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

Polifarb Kalisz Spółka Akcyjna z siedzibą w Kaliszu przy ul. Dobrzeckiej 64 w dniu 11 maja 2026 r. złożyła do Rady Miasta Kalisza za pośrednictwem Prezydenta Miasta wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ulicy Dobrzeckiej 64-64a w Kaliszu, działki nr 24/10, 24/12, 24/14 obręb 0041 Korczak.

Zgodnie z zapisami art. 7 pkt 10 ustawy o inwestycjach mieszkaniowych Prezydent w dniu 13 maja 2026 roku zamieścił przedmiotowy wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta oraz ogłosił o możliwości zapoznania się z ww. wnioskiem określając formę, miejsce oraz termin do dnia 3 czerwca 2026 r. na składanie uwag do projektu. Zgodnie z określonymi w ustawie wymogami ogłoszenie umieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kalisza oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Kalisza. W wymaganym terminie nie wpłynęły wnioski. Jednocześnie powiadomiono o możliwości przedstawiania opinii oraz wystąpiono o uzgodnienie wniosku do właściwych instytucji określając termin na przedstawienie stanowiska. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło kilkanaście odpowiedzi, nie stanowiły one jednak przesłanek do modyfikacji wniosku. W przypadku organów i instytucji, które w ciągu 21 dni (licząc od dnia otrzymania zawiadomienia) nie przekazały opinii lub uzgodnienia, uznaje się za brak zastrzeżeń. Prezydent przekazał inwestorowi do wiadomości opinie i uzgodnienia w ciągu 3 dni od ich otrzymania.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o inwestycjach mieszkaniowych inwestycję realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Teren planowanej inwestycji objęty jest ustaleniami obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie skrzyżowania ulic Dobrzecka - Podmiejska” przyjętego Uchwałą Nr VI/53/2011 Rady Miasta Kalisza z dnia 24 lutego 2011 r. Inwestycja jest niezgodna z ustaleniami planu, który dla tego terenu ustala przeznaczenie pod zabudowę usługową.

Planowana inwestycja nie jest zgodna ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, przyjętym uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r., w którym dla tego obszaru miasta ustalono kierunek zagospodarowania pod tereny zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej w strefie miejskiej.

Warunek niesprzeczności ze studium jest wyłączony na mocy art. 5 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w

brzmieniu z dnia 23 września 2023 r. w związku z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Z uwagi na spełnienie przez wnioskodawcę wymogów ustawowych oraz uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Dobrzeckiej 64-64a.

*w z. Prezydenta Miasta Kalisza*  
*/.../*  
*Grzegorz Kulawinek*  
*Wiceprezydent Miasta Kalisza*