



Strategia rozwoju i Plan Ogólny miasta Kalisza

Otwarte spotkanie konsultacyjne

12 lutego 2026



Kalisz

Wykonawcy



A2P2 architecture&planning
ul. Szczepana Pileckiego 8/3
80-225 Gdańsk

dr inż. arch. Łukasz Pancewicz
mgr inż. Maria Shashorina
mgr inż. arch. Michał Jabłonowski
mgr inż. Dawid Pesta
mgr inż. Konrad Korzistka
mgr inż. arch. Natalia Pawelec



Smart Community sp. z o.o.
ul. Mulicka 6/14
51-315 Wrocław

mgr inż. Radosław Jończak
mgr Piotr Sobkowiak
mgr inż. arch. Adam Rodziewicz
mgr Milena Radziszewska-Kajko
mgr Katarzyna Kowalska

Plan spotkania

1. **Dlaczego aktualizujemy strategię i opracowujemy plan ogólny,** czyli zmiany prawa po reformie planowania przestrzennego?
2. **Strategia rozwoju gminy** – co się zmieniło i jakie będą tego skutki?
3. **Plan ogólny gminy** – elementy planu, ustalenia planu i założenia przyjęte do jego opracowania.
4. **Jak wziąć udział w konsultacjach społecznych?**
5. **Dyskusja** – pytania i odpowiedzi.

Od godziny 18:00 do 20:00 w sali nr 36 będzie możliwość bezpośredniej konsultacji z projektantami planu.

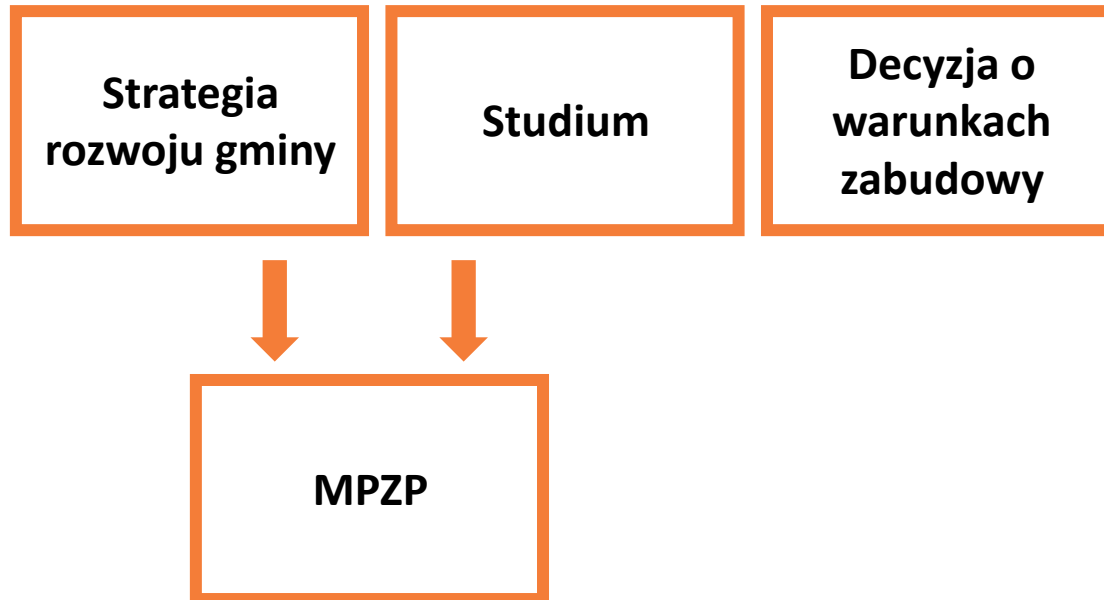
Dlaczego aktualizujemy strategię i opracowujemy plan ogólny?

Konieczność posiadania aktualnej strategii rozwoju oraz opracowania planu ogólnego (POG) jest konsekwencją ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

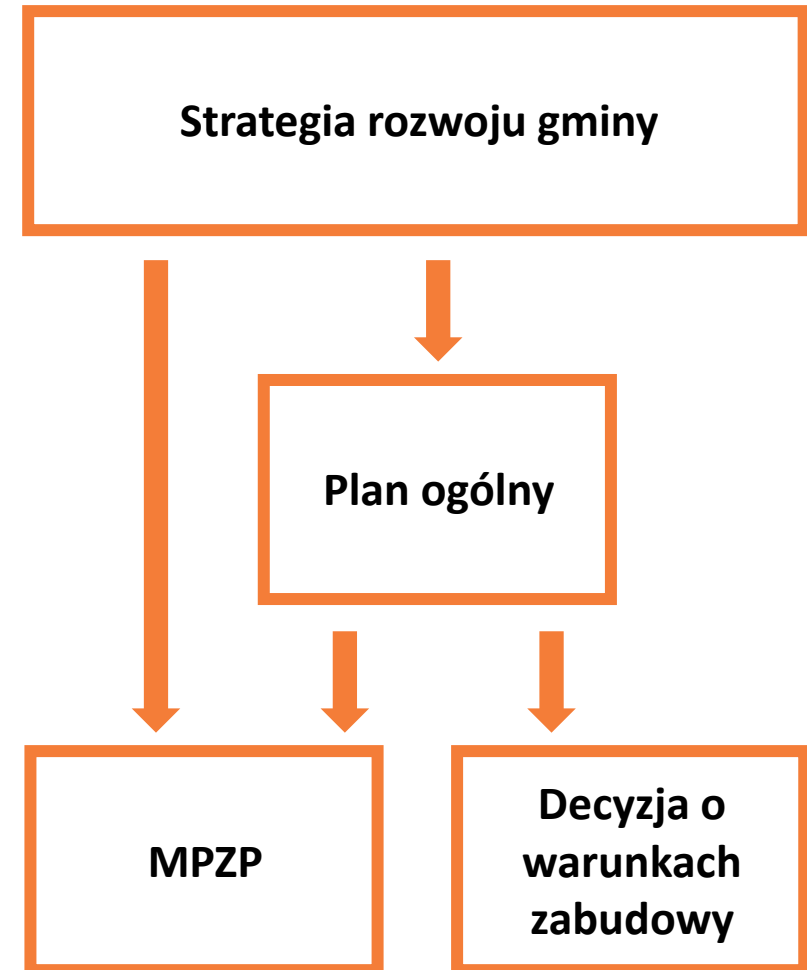
1. Zgodnie z ustawą samorządy na uchwalenie POG mają czas **do 30 czerwca 2026 roku**.
2. Każda gmina w Polsce **od 1 lipca 2026 roku** powinna posiadać aktualną strategię rozwoju.
3. Strategia i plan ogólny będą dokumentami, które będą kształtowały **politykę przestrzenną gminy** - muszą być ze sobą spójne.

Nowy porządek prawny

Dotychczas

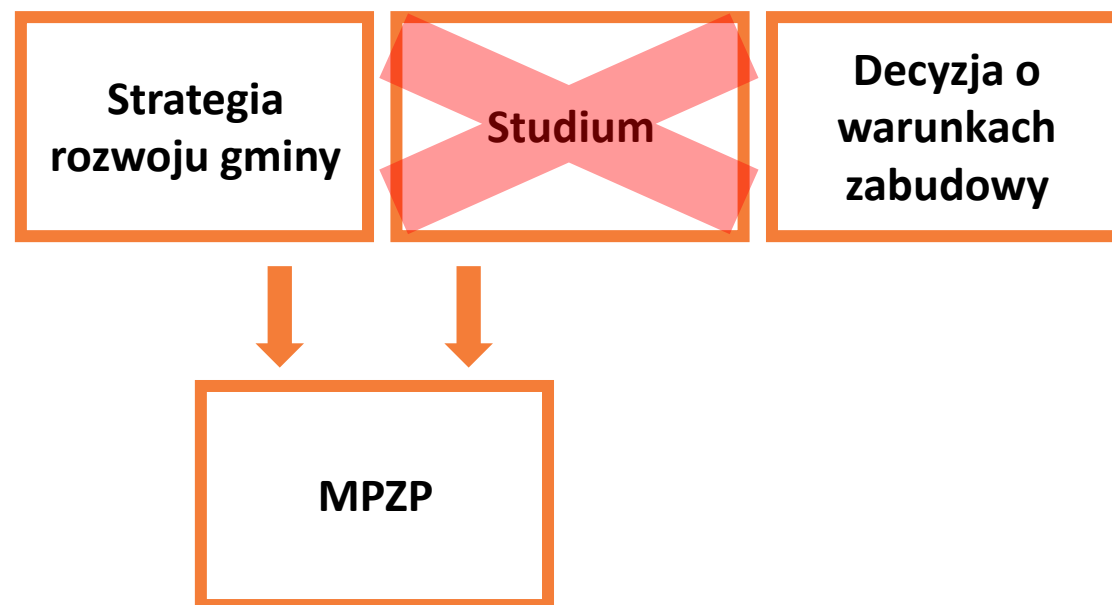


Nowy system

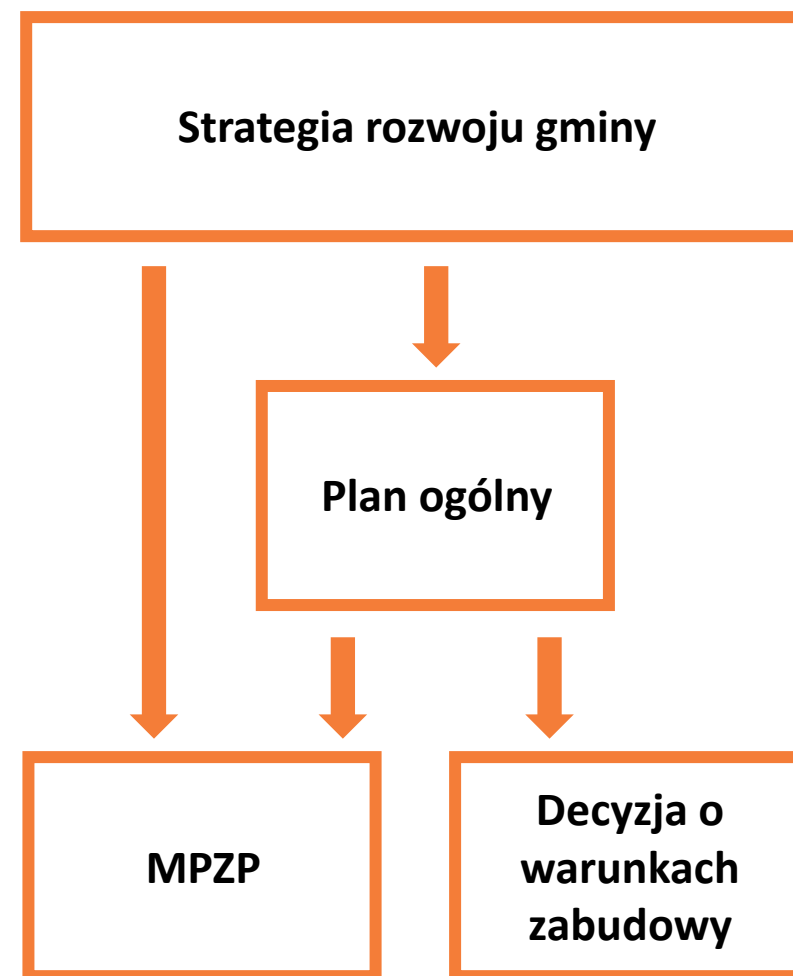


Nowy porządek prawny

Dotychczas



Nowy system



Czym jest strategia?

Strategia rozwoju to dokument, który określa **cele i działania**, a także **zasady rozwoju** gminy w przyjętej perspektywie czasowej. Strategia **określa źródła i sposoby finansowania** określonej w niej działań oraz wskaźniki, którymi mierzona jest skuteczność realizacji strategii.

Obowiązująca strategia została przyjęta w 2022 roku.

Od 1 lipca 2026 roku posiadanie aktualnej strategii rozwoju gminy będzie obowiązkowe dla wszystkich gmin i miast w Polsce.



Dlaczego strategia jest aktualizowana?

Reforma planowania z 2023 roku poza zmianami w ustawie o planowaniu przestrzennym, wprowadziła też zmiany w ustawie o samorządzie gminnym uszczegóławiając wymogi dla strategii rozwoju gminy.

Przed 2023 rokiem

4) model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy;

5) ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie;

Po 2023 roku

4) model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni, w tym:

- a) strukturę sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych,
- b) system powiązań przyrodniczych,
- c) główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych,
- d) główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej;

5) ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczące:

- a) zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu,
- b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- c) kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej,
- d) zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680),
- e) zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego,
- f) kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej,
- g) zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,
- h) zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- i) zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- j) zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;

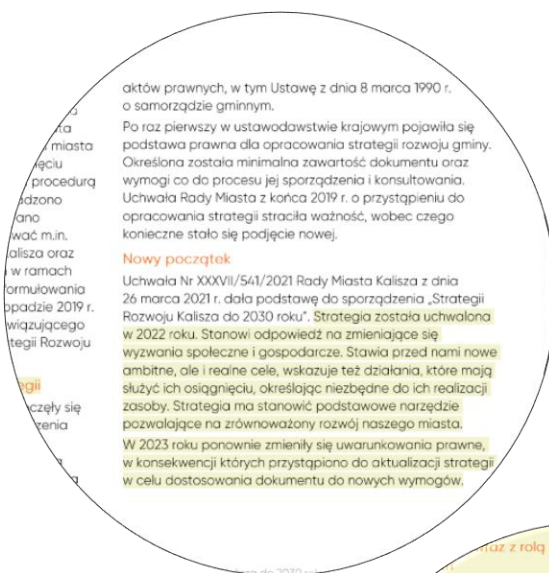
Co zmieniło się w strategii?

W strategii zaktualizowano:

1. Opis przebiegu prac nad strategią.
2. Opis zgodności z dokumentami nadrzędnymi, np. strategią rozwoju Aglomeracji Kalisko-Ostrowskiej.
3. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej
4. Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej miasta.

Uwaga!

1. Cele strategiczne, działania, wskaźniki oraz finansowanie strategii pozostają bez zmian.
2. W aktualizacji modelu oraz ustaleń i rekomendacji bazowano na zapisach obowiązującej strategii rozwoju.



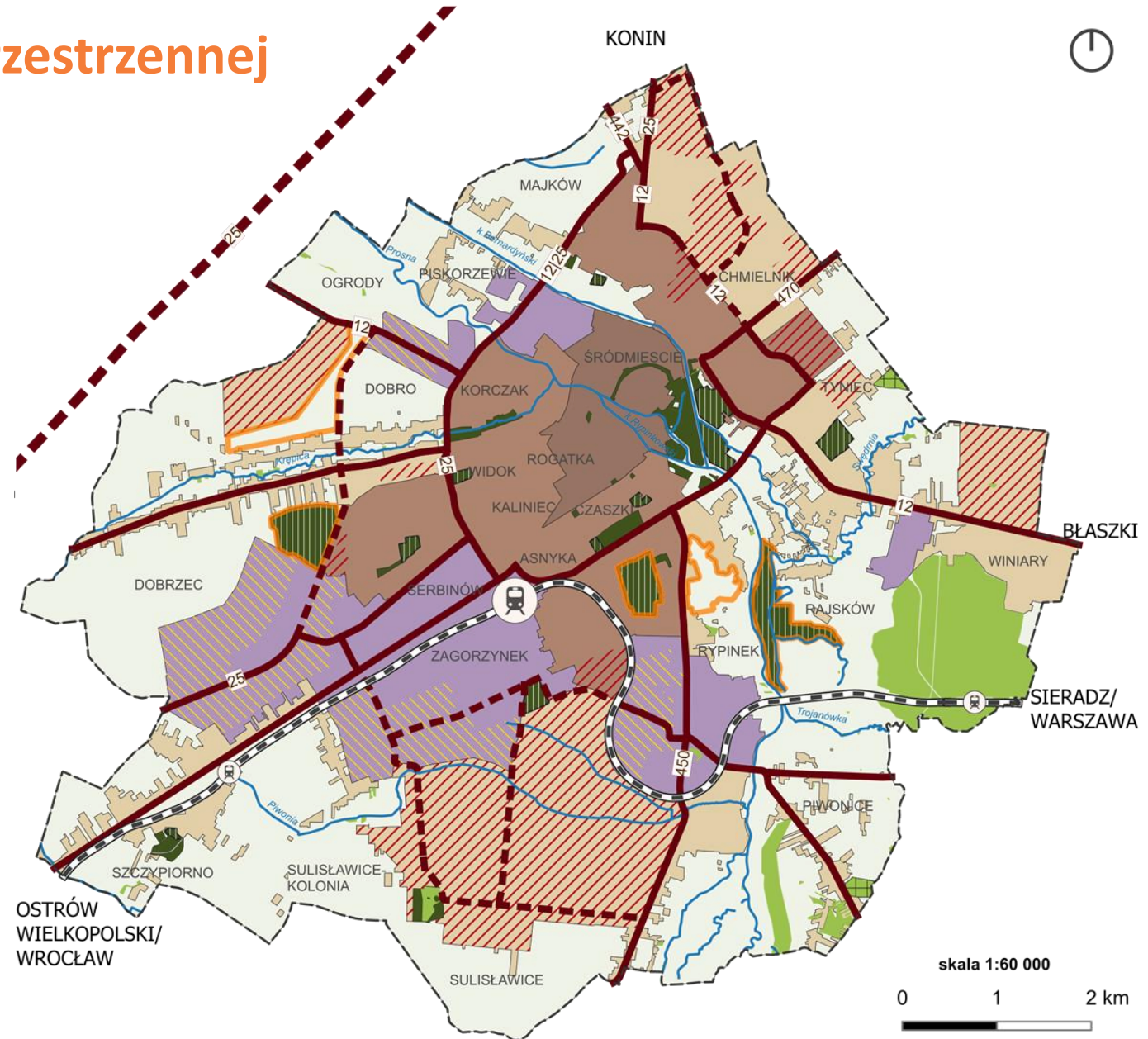
Zmiany zaznaczone są w dokumencie żółtym podświetleniem

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej

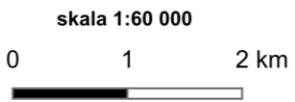
Kluczowe zmiany w sieci osadniczej:

- ✓ Pozostawiono podział miasta na obszary o podobnym charakterze tj. **śródmiejski, miejski, podmiejski, aktywności gospodarczej, terenów otwartych.**

Granice zostały zweryfikowane i uszczegółowione w oparciu o MPZP, istniejące zagospodarowanie oraz uwzględniając ograniczenia prawne wynikające z opracowywania planów ogólnych.



- 



Model struktury funkcjonalno-przestrzennej

Pozostałe kluczowe zmiany:

- ✓ Zaktualizowano mapę i uzupełniono opis systemu **powiązań przyrodniczych**.
- ✓ Zaktualizowano mapy **dostępności do usług społecznych**.
- ✓ Dodano mapę i opis głównych elementów **sieci infrastruktury technicznej**.



Ustalenia i rekomendacje w zakresie polityki przestrzennej

Ustalenia i rekomendacje opisano zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym, m.in. opisano:

- ✓ Zasady ochrony **środowiska** oraz **zabytków** na terenie Kalisza
- ✓ **Kierunki zmian w zagospodarowaniu poszczególnych terenów miasta**
- ✓ Zasady lokalizacji obiektów **handlu wielkopowierzchniowego**
- ✓ Zasady lokalizacji **kluczowych inwestycji celu publicznego**
- ✓ Kierunki rozwoju **transportu, infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej**
- ✓ Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW **(np. duże elektrownie słoneczne)**
- ✓ Zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- ✓ Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- ✓ Zasady kształtowania zagospodarowania na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Co da aktualizacja?

Aktualizacja strategii, to:

- ✓ **Uniknięcie paraliżu planistycznego** – brak aktualnej strategii, to ryzyko braku możliwości od 1 lipca 2026 aktualizowania planu ogólnego oraz brak możliwości uchwalania nowych MPZP.
- ✓ **Zachowanie ciągłości polityki przestrzennej**, która wcześniej zawierała się w Studium, a teraz jest zawarta w strategii rozwoju Kalisza.
- ✓ **Określenie zasad dla opracowania planu ogólnego**, np. w zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii.

Plan ogólny będzie narzędziem realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w strategii. Równoległe opracowanie obu dokumentów pozwala zachować spójności pomiędzy tymi dokumentami.

Plan ogólny Kalisza

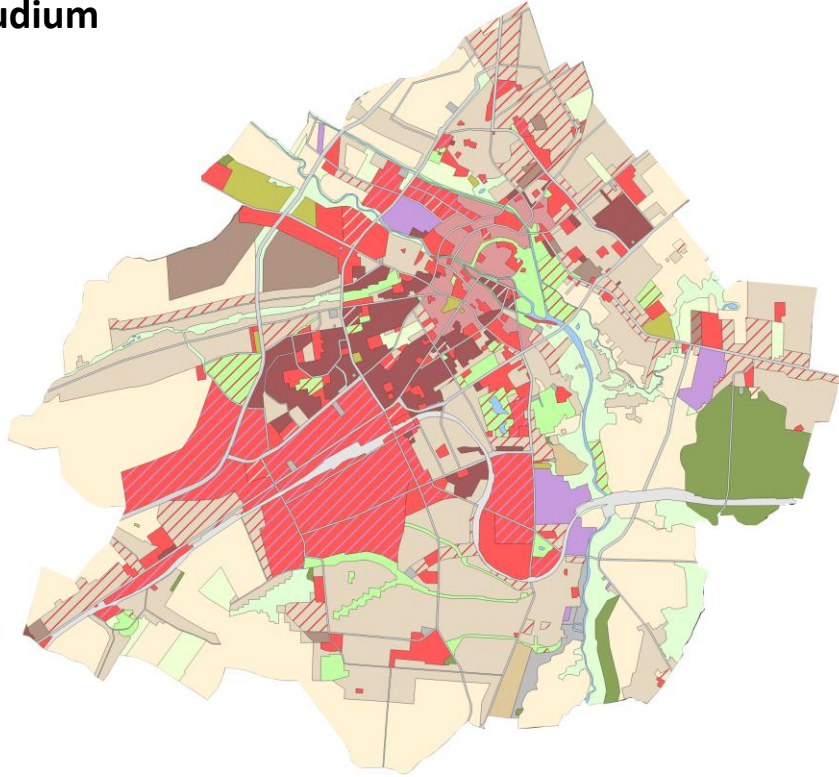
1. **Obowiązek opracowania planu ogólnego narzuciła reforma planowania przestrzennego z 2023 roku.**
2. Plan ogólny zastąpi Studium oraz będzie **aktem prawa miejscowego**.
3. Plan musi być opracowany uwzględniając **wymogi prawne** np. dotyczące wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych.

Brak obowiązującego planu ogólnego od 1 lipca 2026 roku oznacza:

- ✓ **Brak możliwości procedowania i wydawania nowych decyzji o warunkach zabudowy.**
- ✓ Brak możliwości opracowywania i uchwalania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

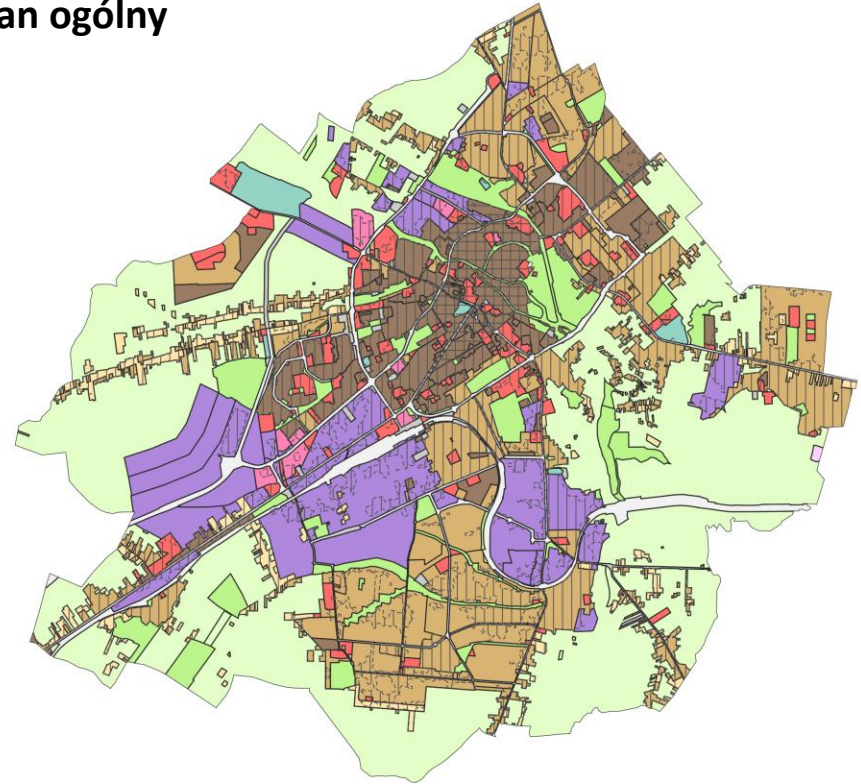
Czym się różni Studium i Plan ogólny?

Studium



- **nie jest aktem prawa miejscowego**
- model funkcjonalno-przestrzenny
- Wizja rozwoju przestrzennego
- podstawa do ustaleń MPZP (zgodność z kierunkami)
- nie jest wiążące do wydania WZ

Plan ogólny



- **akt prawa miejscowego**
- bezpośredni wpływ na inwestycje w mieście
- podstawa do ustaleń mpzp (zgodność ze strefą i parametrami)
- podstawa do wydania decyzji WZ (zgodność ze strefą i parametrami)

Czym się różni Studium i Plan ogólny?

Studium

KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ WYLĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest wewnętrznym dokumentem gminy, który nie stanowi aktu prawa miejscowego. Narzędziem służącym do realnego kształtowania polityki przestrzennej gminy jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Niestety z przyczyn ekonomicznych plany miejscowe często są sporządzane dla bardzo małych obszarów, a przez to nie pozwalają na prowadzenie polityki przestrzennej w sposób

- 182 -

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KALISZA

przemysłany, kompleksowy i harmonijny, zapewniający zrównoważony rozwój i ład przestrzenny. Dlatego tak ważny jest dokument kierunkowy jakim jest studium wyznaczające swoiste ramy dla opracowywanych w przyszłości planów.

Ze względu na małą skalę opracowania i dużą aktywność inwestycyjną na terenie miasta Kalisza w studium wyznaczano jedynie główne kierunki zagospodarowania terenu. Na terenach, gdzie studium dopuszcza różne formy zagospodarowania w obrębie jednego przeznaczenia terenu, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dodatkowo rozgraniczyć te funkcje i doprecyzować ich lokalizację. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację dróg oraz wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanych z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych.

Plan ogólny

symb_s	pow_max	wys_max	int_s_max	biol_cz_min
SW	40	24	2,4	25
SP	55	25	3,3	20
SU	25	10	0,5	30
SU	45	25	2,7	30
SH	55	16	2,2	30
SU	30	16	0,9	30
SJ	50	13	1,5	30
SH	55	16	2,2	30
SW	40	29	3,6	30
SJ	40	12	1,2	30
SU	25	34	2	30

Strefy planistyczne

Strefa planistyczna to zbiór przeznaczeń terenu i parametrów urbanistycznych, które są przypisane do danej strefy.

Jest to zamknięty zbiór stref i przeznaczeń, określony w rozporządzeniu Ministra.

Gmina nie może ustalić innych stref niż te wskazane w rozporządzeniu.

Strefa informuje o przeznaczeniach terenu dopuszczonych w jej obrębie, ale **nie przesądza o tym czy, jakie i gdzie przeznaczenie terenu zostanie zlokalizowane. Nastąpi to w drodze uchwalenia miejscowego planu lub wydania decyzji o warunkach zabudowy.**

	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
	strefa usługowa
	strefa handlu wielkopowierzchniowego
	strefa gospodarcza
	strefa produkcji rolniczej
	strefa infrastrukturalna
	strefa zieleni i rekreacji
	strefa cmentarzy
	strefa górnictwa
	strefa otwarta
	strefa komunikacyjna

Strefy planistyczne

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
strefa usługowa
strefa handlu wielkopowierzchniowego
strefa gospodarcza
strefa produkcji rolniczej

Określa się:

- IZ - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy
- H - maksymalną wysokość zabudowy
- PZ - maksymalny udział powierzchni zabudowy
- PBC - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

strefa infrastrukturalna
strefa zieleni i rekreacji
strefa cmentarzy

Określa się:

- PBC - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

Dopuszcza się określenie:

- IZ - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy
- H - maksymalnej wysokości zabudowy
- PZ - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy

strefa górnictwa
strefa otwarta
strefa komunikacyjna

Dopuszcza się określenie:

- IZ - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy
- H - maksymalnej wysokości zabudowy
- PZ - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy
- PBC - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

Strefy planistyczne

Profil podstawowy zawiera określone tereny np. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które zgodnie z prawem muszą zostać przypisane do danej strefy w planie ogólnym.

Profil dodatkowy zawiera tereny opcjonalne, które miasto może w danej strefie wskazać lub nie.

Wskazanie terenu w profilu podstawowym lub dodatkowym **nie ma wpływu na to jaki udział danego terenu będzie w obszarze objętym strefą planistyczną i czy będzie w ogóle**. Teren wskazany w profilu dodatkowym, np. teren lasu, na etapie tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może zajmować większość powierzchni strefy, a może nie zostać wyznaczony w ogóle.

Ustalenia o szczegółowym rozmieszczeniu terenów o różnych funkcjach będą znajdowały się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczy to tylko działek położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Uwaga! Tereny wskazane w profilach podstawowym oraz dodatkowym nie są równoznaczne z dopuszczeniem konkretnego przeznaczenia terenu w danej strefie planistycznej.

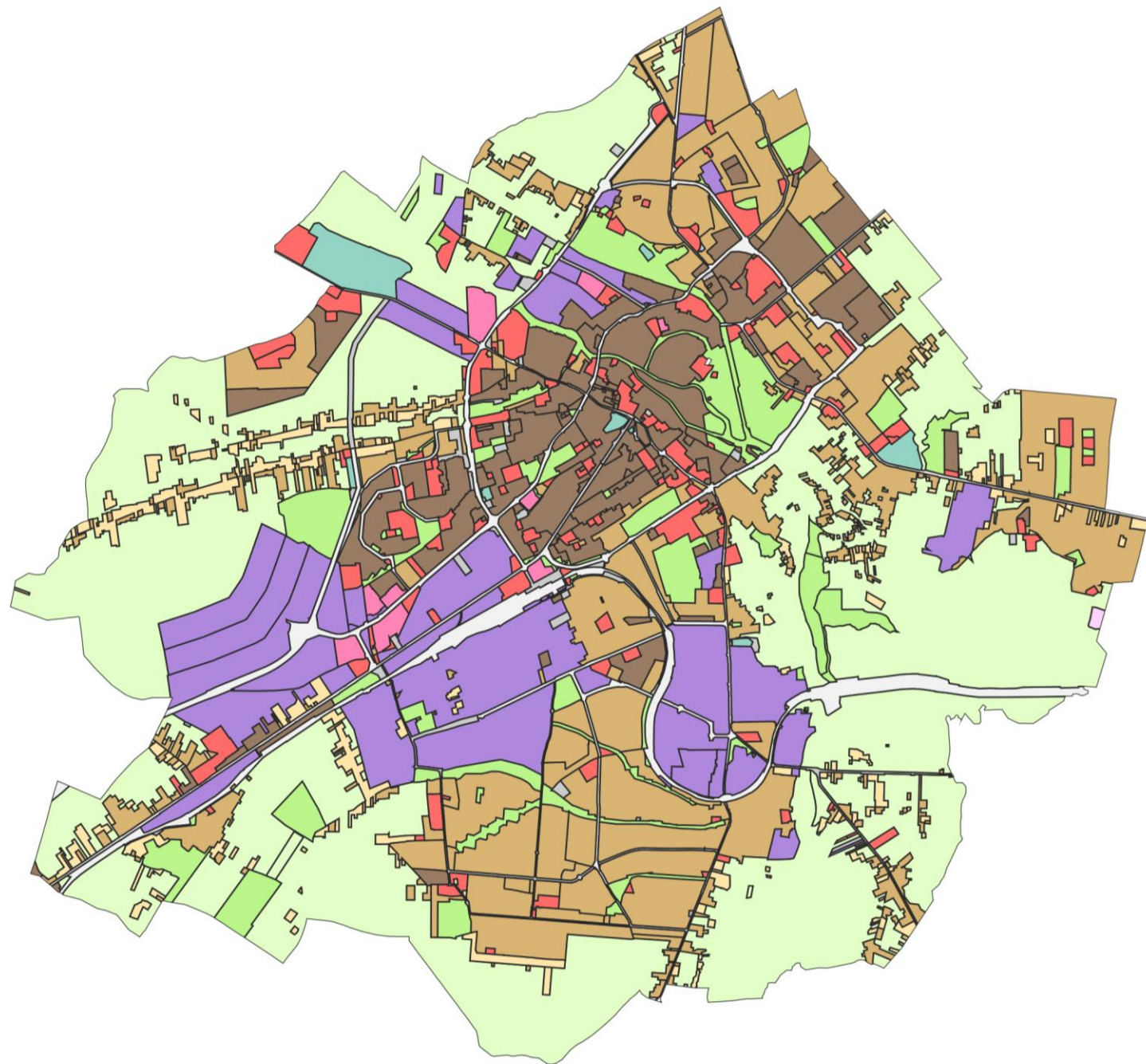
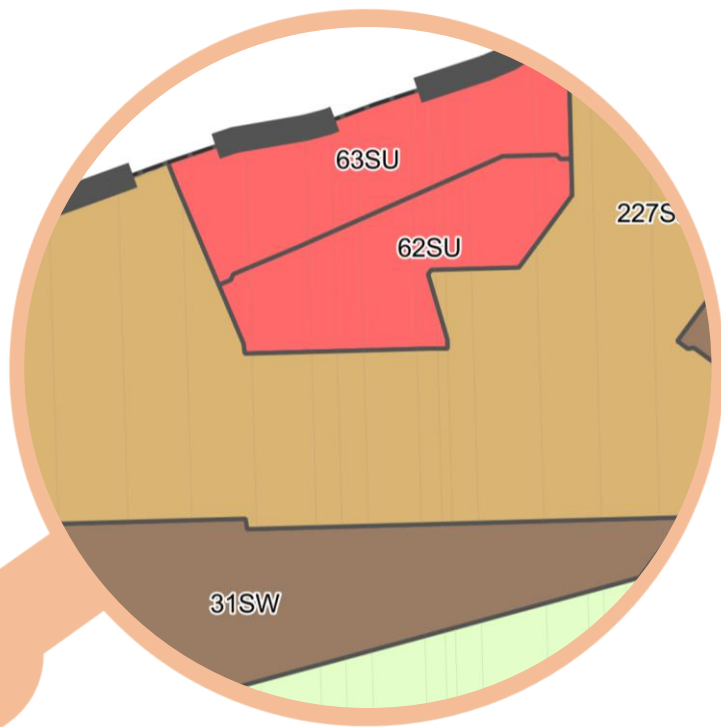
Strefy planistyczne

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20

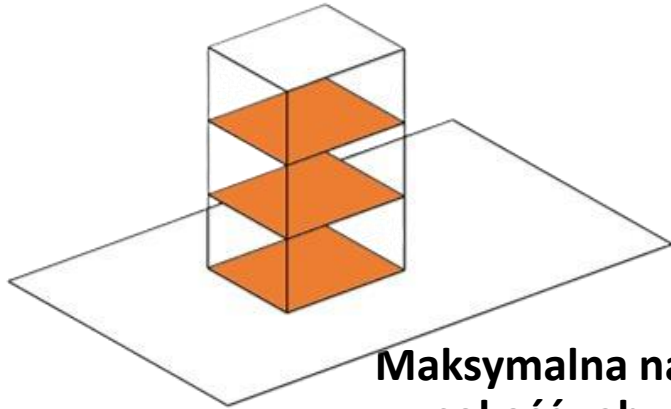
Strefy planistyczne

1 048 stref planistycznych

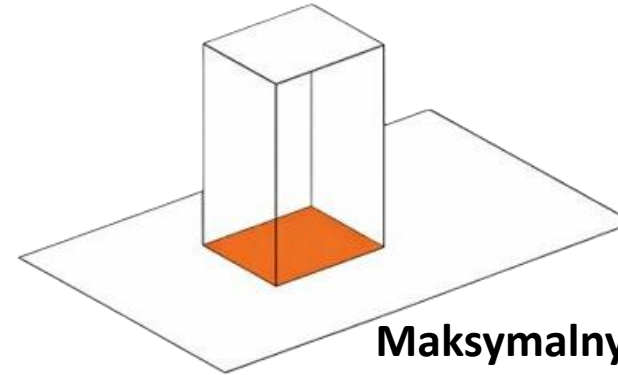
6 288 decyzji planistycznych



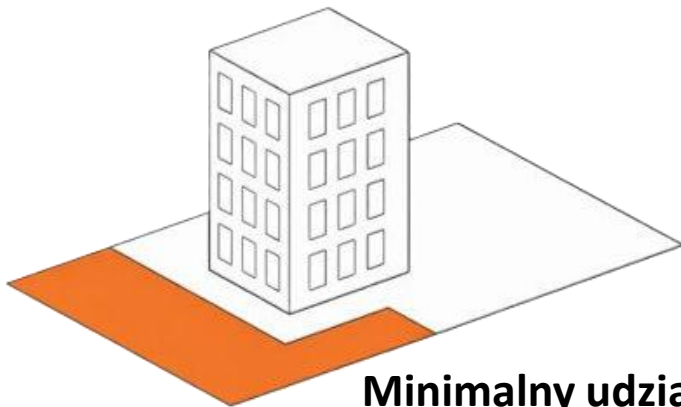
Co ustala plan ogólny?



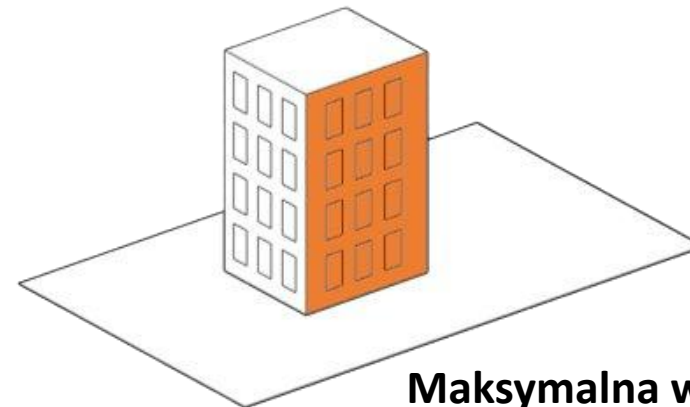
**Maksymalna nadziemna
wysokość zabudowy**



**Maksymalny udział powierzchni
zabudowy**

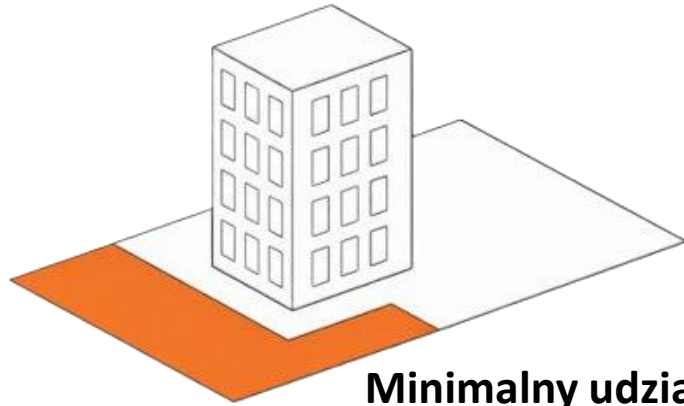


**Minimalny udział powierzchni
biologicznie czynnej**



**Maksymalna wysokość
zabudowy**

Co ustala plan ogólny?



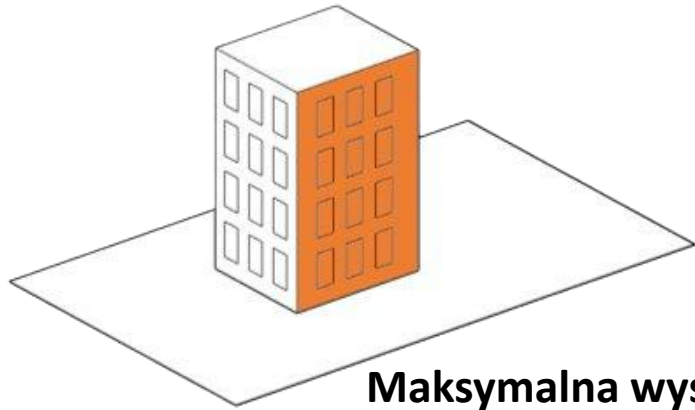
**Minimalny udział powierzchni
biologicznie czynnej**

Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jest ściśle określony przez rozporządzenie* w sprawie projektu planu ogólnego.

Wskaźnik może wynosić mniej niż w rozporządzeniu tylko w przypadku pokrycia z planem miejscowym

*Załącznik do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r.

Co ustala plan ogólny?



**Maksymalna wysokość
zabudowy**

Ustalenie Planu ogólnego w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy nie jest wiążące dla planu miejscowego.

Co ustala plan ogólny?

Obszar uzupełnienia zabudowy OUZ



- Element **nieobowiązkowy**
- **Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy** dla nowej zabudowy po uchwaleniu planu ogólnego będzie możliwe tylko w obszarze uzupełnienia zabudowy.
- Wyznacza się go **według wzoru podanego w rozporządzeniu**. Gmina może ten obszar powiększyć, ale tylko częściowo i zgodnie z wymogami rozporządzenia.

Obszar zabudowy śródmiejskiej OZŚ

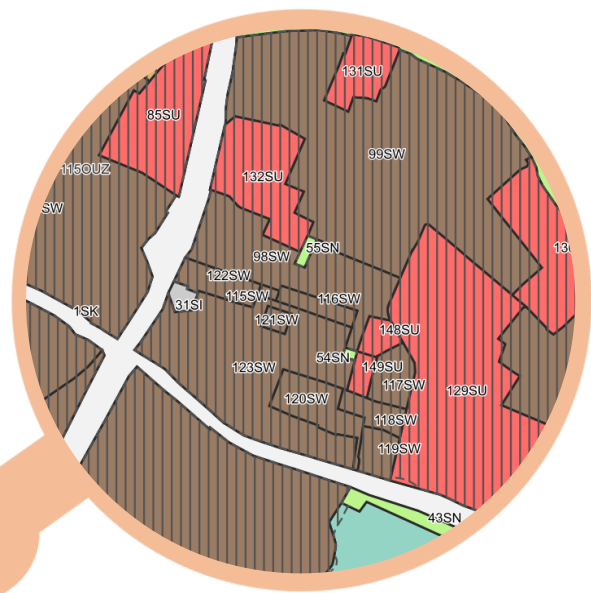


- Element **nieobowiązkowy**
- Obszar **zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej**.
To od władz miasta zależy czy i w jaki sposób wyznaczą obszar zabudowy śródmiejskiej. Zazwyczaj obejmuje on **zwartą zabudowę historyczną** miasta i tereny w jej otoczeniu o podobnym charakterze.
- W Kaliszu obszar zabudowy śródmiejskiej wyznaczono dla **historycznego centrum miasta** i jego najbliższego sąsiedztwa.
- W obszarze zabudowy śródmiejskiej dla nowej zabudowy obowiązują mniejsze wymagania w zakresie nasłonecznienia mieszkań oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej

Obszar uzupełnienia zabudowy

Wyznaczany zgodnie **ze wzorem** z rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy **w oparciu o istniejącą zabudowę**.

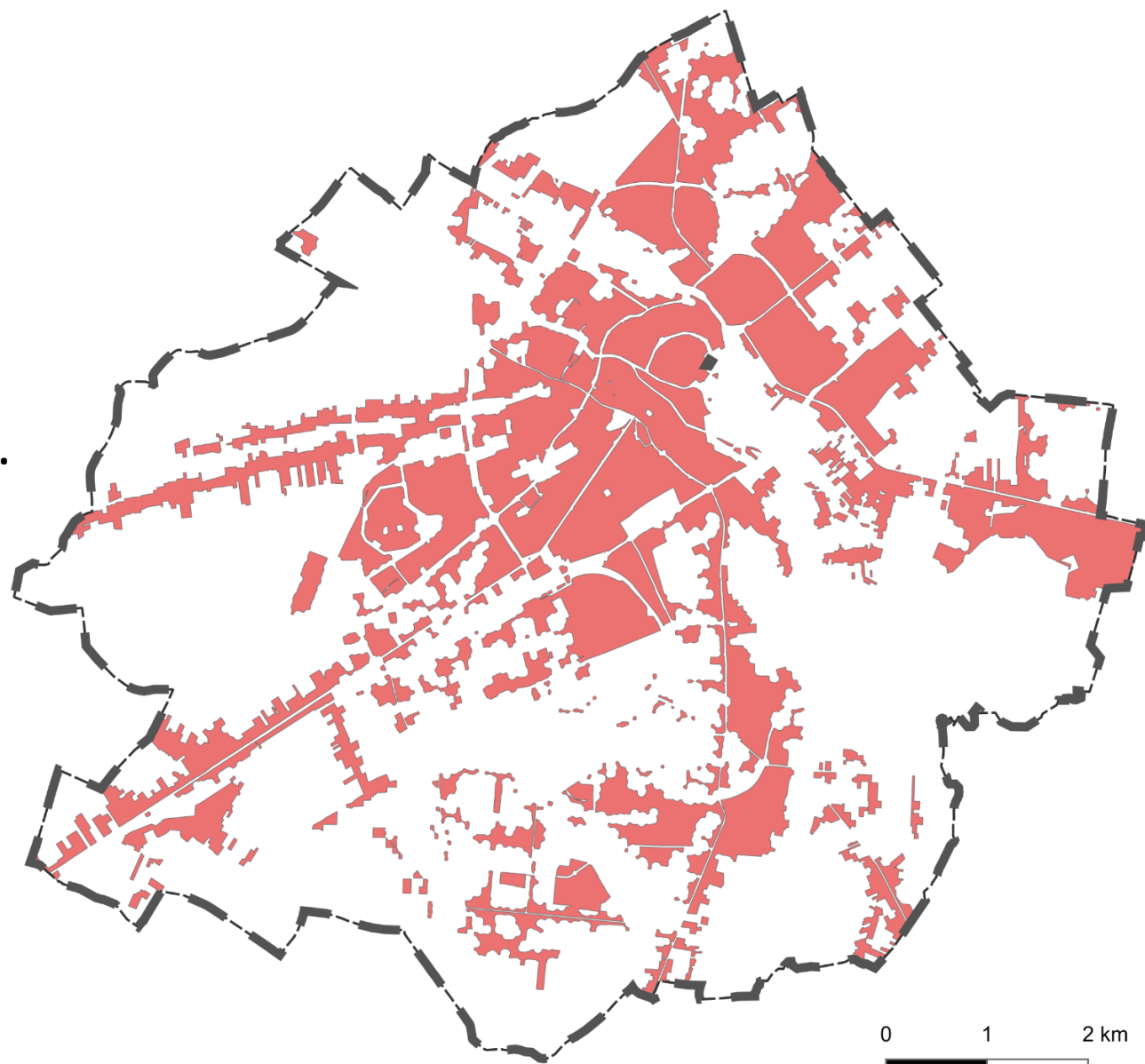
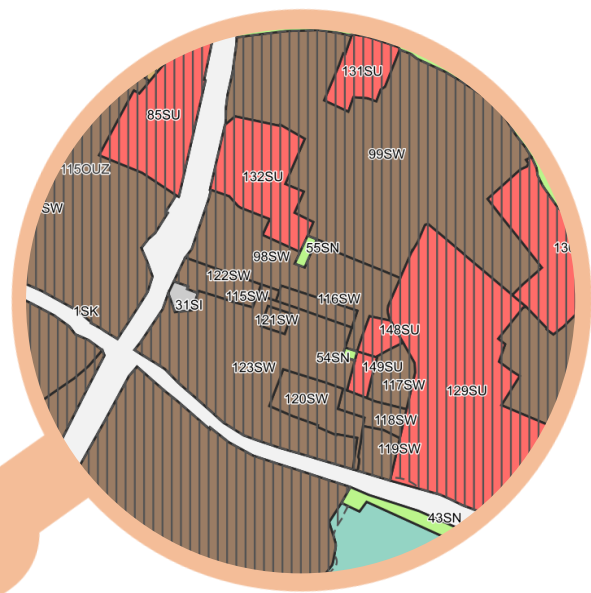
Miasto ma niewielką możliwość rozszerzenia tego obszaru oraz musi uwzględniać uwarunkowania np. tereny zagrożone powodzią.



Obszar uzupełnienia zabudowy

Wyznaczany zgodnie **ze wzorem** z rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy **w oparciu o istniejącą zabudowę**.

Miasto ma niewielką możliwość rozszerzenia tego obszaru oraz musi uwzględniać uwarunkowania np. tereny zagrożone powodzią.



Obszar zabudowy śródmiejskiej

W Kaliszu obszar zabudowy śródmiejskiej wyznaczono dla **historycznego centrum miasta i jego najbliższego sąsiedztwa** zgodnie z aktualizowaną strategią rozwoju.

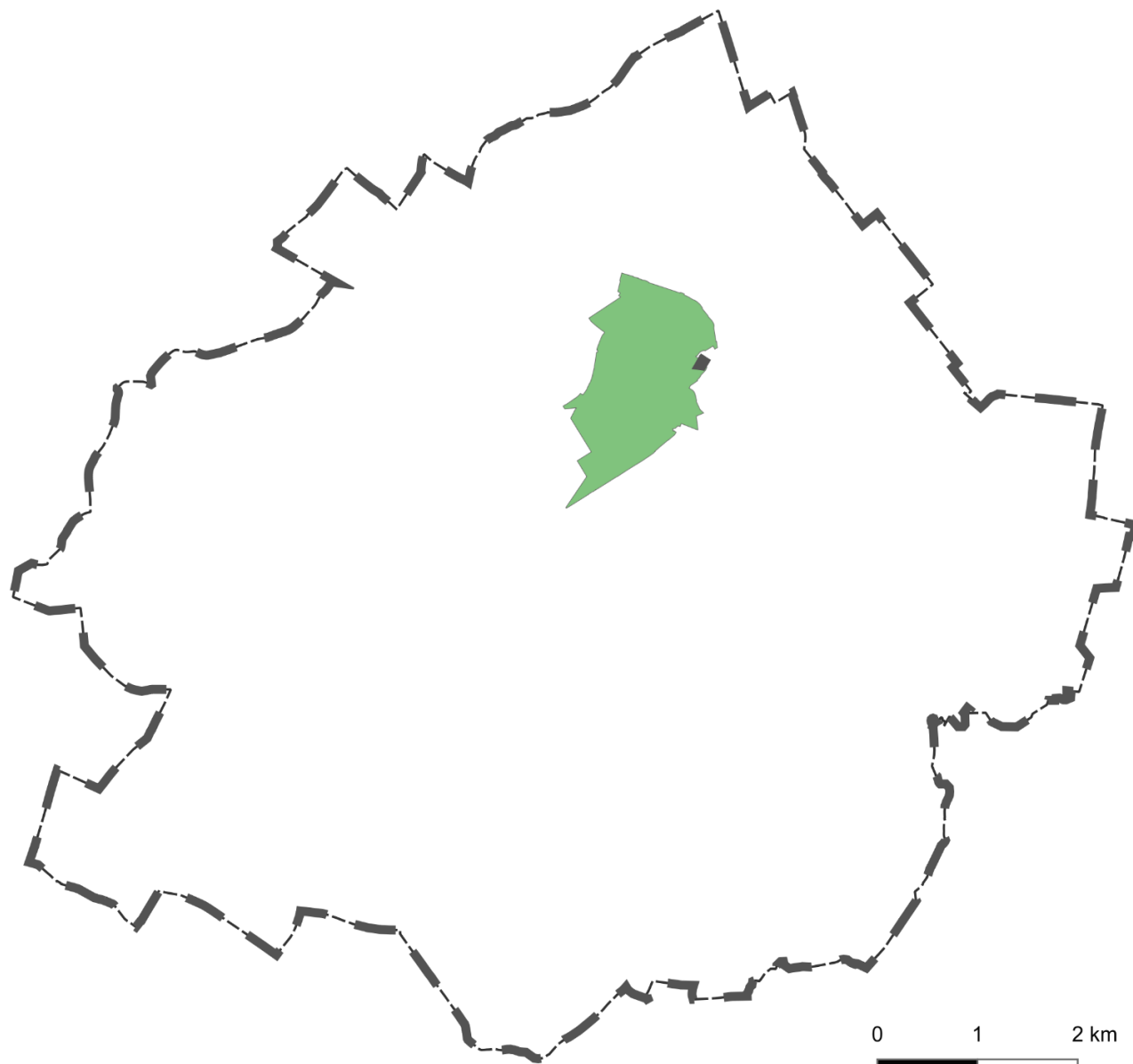
Obszar zabudowy śródmiejskiej oznaczony jest na rysunku planu poziomym szrafem.



Obszar zabudowy śródmiejskiej

W Kaliszu obszar zabudowy śródmiejskiej wyznaczono dla **historycznego centrum miasta i jego najbliższego sąsiedztwa** zgodnie z aktualizowaną strategią rozwoju.

Obszar zabudowy śródmiejskiej oznaczony jest na rysunku planu poziomym szrafem.



Uzasadnienie planu ogólnego

Uzasadnienie do planu ogólnego zawiera **opisowe oraz graficzne przedstawienie uwarunkowań**, które należy uwzględnić wyznaczając strefy planistyczne np. lokalizację i granice terenów leśnych lub obszarów ochronnych ujęć wody.

W uzasadnieniu znajdują się:

- ✓ **obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę,**
- ✓ **obliczenia chłonności terenów niezabudowanych**
- ✓ **opis przyczyn wyznaczenia stref planistycznych** wraz z parametrami urbanistycznymi.

W uzasadnieniu przedstawiono zasady i sposób wyznaczania w planie obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Jak powstawał plan ogólny dla Kalisza?

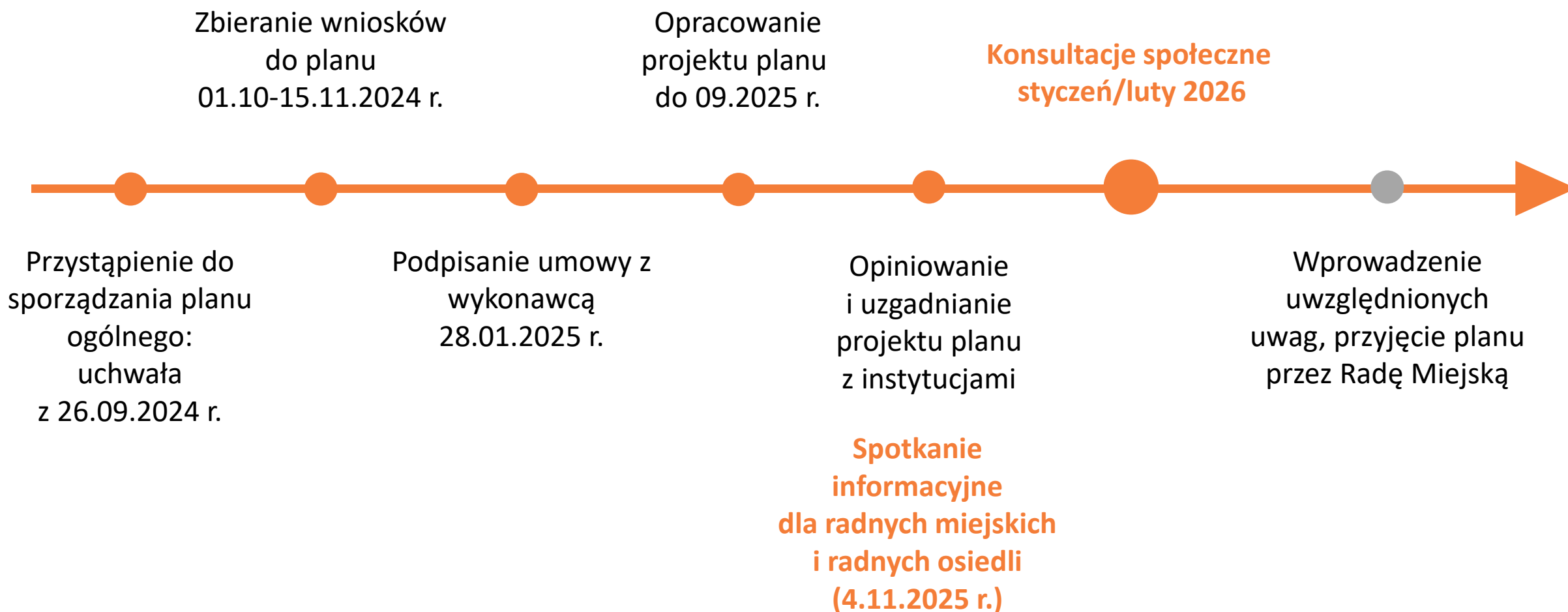
Sposób opracowania projektu planu ogólnego oraz jego poszczególne etapy określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednym z pierwszych kroków było także **zbieranie wniosków do projektu planu**. Łącznie w terminie wpłynęło **155 wniosków**. Wnioski zostały przeanalizowane oraz, tam, gdzie było to możliwe, uwzględnione. Sposób rozpatrzenia wniosków zawarto w wykazie, który jest dostępny na **stronie internetowej** konsultacji.

Opracowując projekt planu Prezydent Miasta był zobowiązany do uwzględnienia **wielu uwarunkowań**, które wpłynęły na wyznaczenie stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej. Były to m.in. **tereny chronione przyrodniczo, tereny zagrożone powodzią, tereny infrastruktury technicznej oraz transportowej, a także zabytki**.

Zgodnie z ustawą właściwe instytucje i organy w kolejnym kroku **uzgadniały lub opiniowały** projekt planu w celu sprawdzenia, czy poprawnie uwzględniono uwarunkowania.

Jak powstawał plan ogólny dla Kalisza?



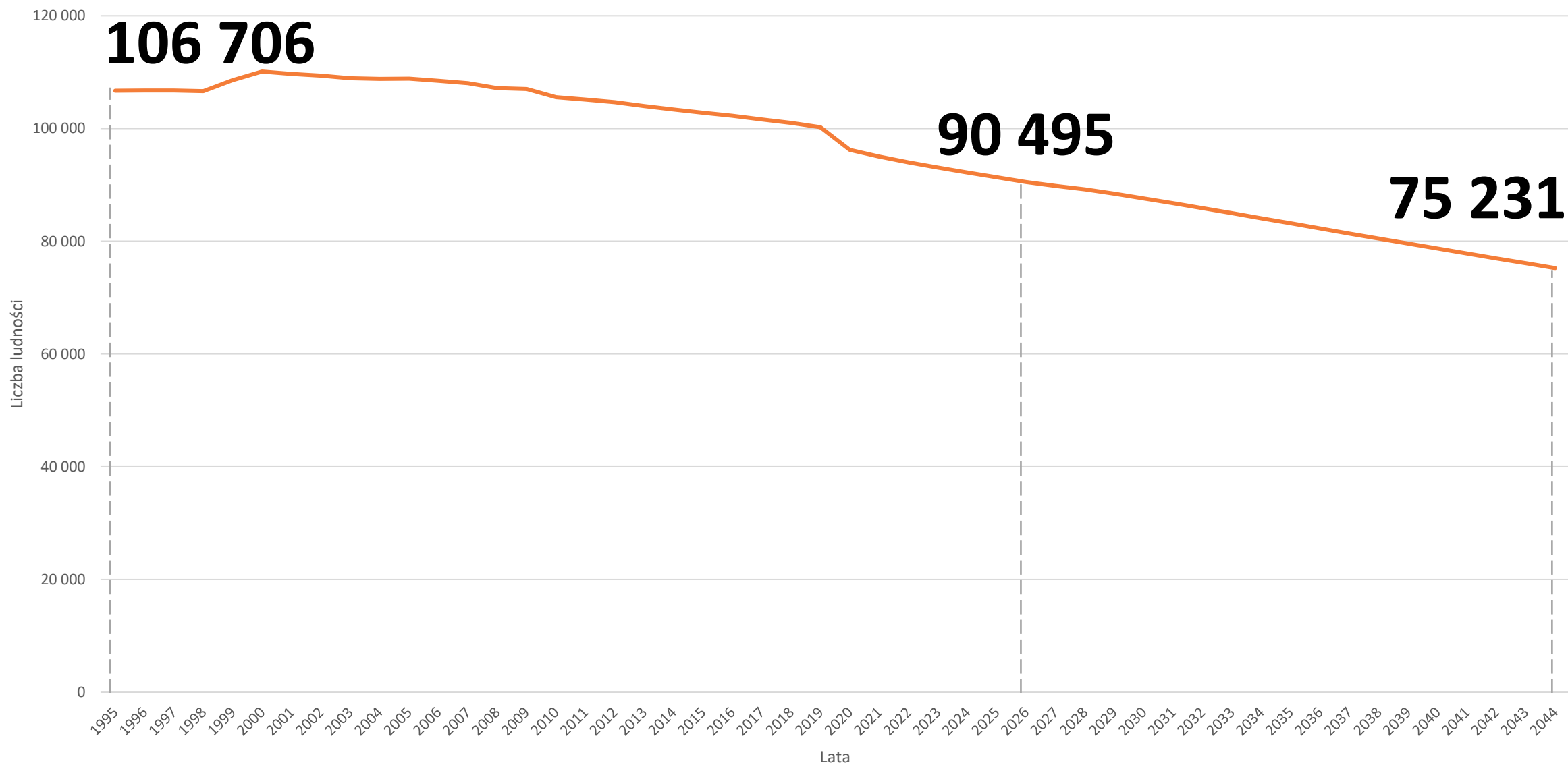
Zasady sporządzania Planu ogólnego

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kluczowe dla opracowania planu ogólnego są:

- ✓ Prognoza **zmiany liczby mieszkańców** miasta oraz **obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową**
- ✓ Powierzchnia terenów **niezabudowanych** w MPZP przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe oraz wykonane na ich podstawie **obliczenia chłonności**, czyli ile nowych mieszkańców może zamieszkać na tych terenach.
- ✓ Istniejąca zabudowa i wyznaczony w oparciu o nią **obszar uzupełnienia zabudowy**.

Te parametry mają wpływ na obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę oraz obliczenia chłonności terenu oraz mają kluczowe znaczenie dla możliwości wyznaczenia stref planistycznych.

Zasady sporządzania Planu ogólnego – zmiana liczby ludności



Zasady sporządzania Planu ogólnego

Zapotrzebowanie na nową zabudowę

To prognozowana liczba mieszkańców, dla których miasto powinno przewidzieć tereny pod rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej. **Wzór i źródła danych do obliczeń wynikają z ustawy.**

ZAP

=

Liczba
mieszkańców
za 20 lat

—

Liczba osób, która może
zamieszkać w istniejącej
zabudowie mieszkaniowej
przy uwzględnieniu
prognozowanego polepszenia
komfortu życia

ZAP

=

12 918 osób

Zasady sporządzania Planu ogólnego

Obliczenia chłonności zabudowy

Zgodnie z wymogami ustawy opracowując plan ogólny należy zidentyfikować **luki w zabudowie** w obowiązujących MPZP, czyli **niezabudowane tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową**.

Dla luk w zabudowie należy obliczyć **dla ilu nowych mieszkańców można tam zbudować domy/mieszkania**.

Jeśli chłonność zabudowy wyniesie **ponad 130% Zapotrzebowania** w planie ogólnym można wyznaczyć strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową tylko:

- ✓ na terenach obowiązujących MPZP o funkcji mieszkaniowej
- ✓ dla istniejącej zabudowy
- ✓ w obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym

Zasady sporządzania Planu ogólnego

Obliczenia chłonności zabudowy

Luki w zabudowie w MPZP zajmują łącznie

478 ha

Luki wyznaczone poza MPZP zajmują łącznie

101 ha

Na terenach niezabudowanych przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe mogłoby zamieszkać ponad
38 000 osób.

Chłonność znacznie przekracza obliczone zapotrzebowanie (ZAP).



Zasady sporządzania Planu ogólnego

Obliczenia chłonności zabudowy

Luki w zabudowie w MPZP zajmują łącznie

478 ha

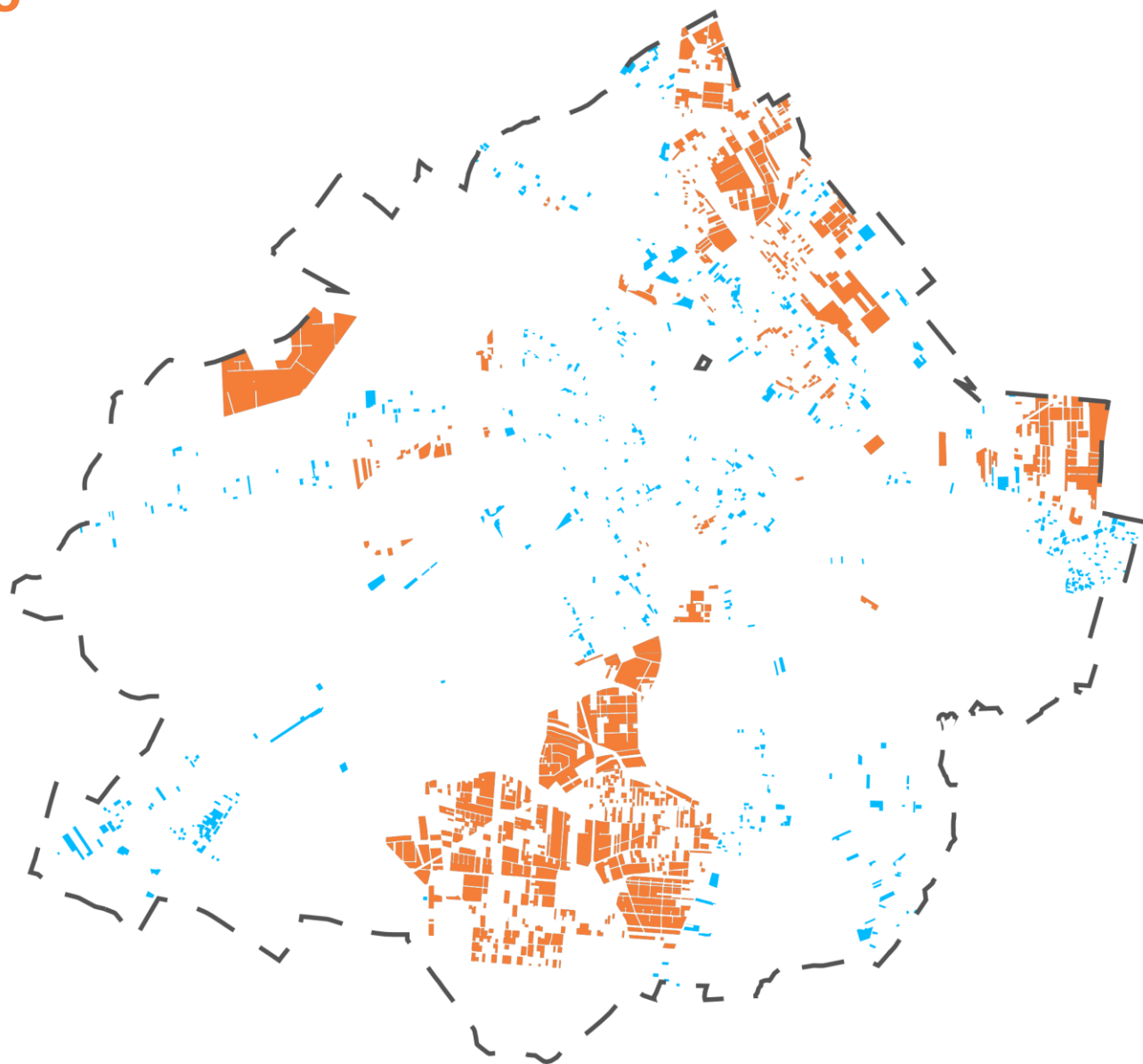
Luki wyznaczone poza MPZP zajmują łącznie

101 ha

Na terenach niezabudowanych przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe mogłoby zamieszkać ponad

38 000 osób.

Chłonność znacznie przekracza obliczone zapotrzebowanie (ZAP).



Zasady sporządzania Planu ogólnego

ZAP	Chłonność
12 918 osób	38 000 osób

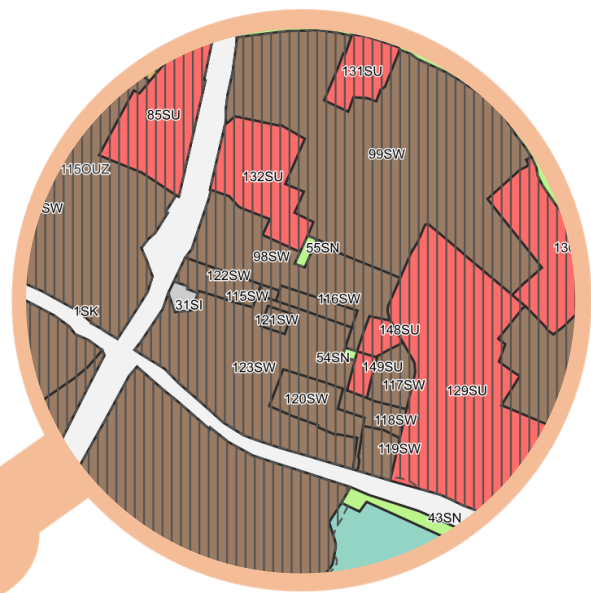
$$\text{Chłonność} = 298 \% \text{ ZAP}$$

Dopuszczalne przekroczenie to **130%**

Zasady sporządzania Planu ogólnego

Obszar uzupełnienia zabudowy

Ze względu na opisane wcześniej ograniczenia strefy wielofunkcyjne dopuszczające zabudowę mieszkaniową poza MPZP i istniejącą zabudową można było wyznaczyć jedynie w obszarze uzupełnienia zabudowy.



Co z obowiązującymi planami miejscowymi?

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone **przed przyjęciem** planu ogólnego **pozostają ważne**, nawet jeśli ich ustalenia są rozbieżne z planem ogólnym. **Nowe lub zmieniane** plany miejscowe będą musiały być **zgodne z planem ogólnym**.

Co z decyzjami o warunkach zabudowy?

Decyzje o warunkach zabudowy wydane przed uchwaleniem planu ogólnego oraz decyzje, które zostaną wydane w oparciu o **wnioski złożone przed uchwaleniem planu ogólnego będą pozostawały w mocy** do momentu przyjęcia na ich obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyjątek stanowią decyzje wydane w oparciu o wnioski złożone po 15 października 2025 roku - w tych przypadkach ich ważność będzie wynosiła **5 lat**.

Decyzje o warunkach zabudowy wydane w oparciu o **wnioski złożone po uchwaleniu projektu planu ogólnego** będą musiały być z nim **zgodne i zlokalizowane w obszarze uzupełnienia zabudowy**, a ich ważność będzie wynosiła **5 lat**.

Jak wziąć udział w konsultacjach społecznych?

Konsultacje trwają od 23 stycznia do 26 lutego 2026 roku.

W konsultacjach społecznych projektu planu ogólnego Kalisza możesz uczestniczyć na kilka sposobów:

1. Możesz złożyć wniosek do projektu planu i/lub do projektu aktualizacji strategii.
2. Spotykając się stacjonarnie z projektantem planu w dniu **12 lutego w godz. 18:00-20:00** w siedzibie Urzędu Miasta Kalisza przy Głównym Rynku 20 (sala nr 36) – dotyczy tylko planu ogólnego.
3. Spotykając się online z projektantem planu w dniu **17 lutego w godz. 16:00-18:00** lub **23 lutego w godz. 16:00-18:00** – dotyczy tylko planu ogólnego.

Uwaga! Na spotkania online z projektantem obowiązują zapisy pod adresem konsultacje@um.kalisz.pl.
O udziale w spotkaniu decyduje kolejność zgłoszeń.

Konsultacje projektu planu ogólnego są prowadzone równolegle z konsultacjami strategii rozwoju Kalisza.