



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 12 stycznia 2026 r.

Poz. 191

### UCHWAŁA NR XIV/95/2025 RADY MIASTA I GMINY KACZORY

z dnia 19 grudnia 2025 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na obszarze Miasta i Gminy Kaczory**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą nr VIII/53/2025 Rady Miasta i Gminy Kaczory z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na obszarze Miasta i Gminy Kaczory, Rada Miasta i Gminy Kaczory uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na obszarze Miasta i Gminy Kaczory, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaczory” uchwalonego Uchwałą Nr VII/54/2015 Rady Gminy Kaczory z dnia 15 września 2015 r. ze zmianami.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem planu”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na obszarze Miasta i Gminy Kaczory” wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaczory – w skali 1:1000 – załącznik nr 1 (arkusze 1A-4B);
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kaczory w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kaczory o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;

- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą możliwie najbliższe usytuowanie budynków i wiat względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą ściśle usytuowanie co najmniej 60% szerokości elewacji frontowej budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) stanowiska archeologiczne.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Miasta Kaczory (arkusz nr 1A, 1B):
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.9MN, 1.10MN, 1.11MN, 1.12MN, 1.13MN,
  - b) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami 1.1KDL, 1.2KDL,
  - c) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1.1KDD,
  - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 1.5KR, 1.6KR, 1.7KR, 1.8KR, 1.9KR, 1.10KR, 1.11KR, 1.12KR, 1.13KR, 1.14KR,
- 2) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Dziembowo (arkusz nr 2A, 2B):
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN,
  - b) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 2.1RZM, 2.2RZM,
  - c) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 2.1KDZ,
  - d) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 2.1KDL,
  - e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR;
- 3) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Morzewo (arkusz nr 3A, 3B):
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN,
  - b) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 3.1RZM,
  - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 3.1KR, 3.2KR;
- 4) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Rządkowo (arkusz nr 4A, 4B):

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 4.1MN, 4.2MN, 4.3MN, 4.4MN, 4.5MN, 4.6MN, 4.7MN, 4.8MN, 4.9MN, 4.10MN, 4.11MN,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 4.1MN-U, 4.2MN-U,
- c) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami 4.1KDL, 4.2KDL,
- d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 4.1KR, 4.2KR, 4.3KR, 4.4KR, 4.5KR, 4.6KR, 4.7KR, 4.8KR, 4.9KR, 4.10KR, 4.11KR.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
  - a) okap, gzyms, podcień, balkon, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
  - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
  - c) dopuszcza się odsunięcie projektowanych budynków garażowo-gospodarczych od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych i wiat w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
  - b) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów;
- 3) zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,,
  - c) RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
  - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej w obrębie pasa technicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia,
  - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

**§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.**

**§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:**

- 1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:

- a) ochronę stanowisk archeologicznych: AZP 38-27/18, AZP 38-27/53, AZP 38-27/57, AZP 38-27/58, AZP 38-27/82, AZP 38-27/106, AZP 38-27/108,
  - b) dla ochrony stanowisk archeologicznych – nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

**§ 9.** Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach:

- 1) obszaru Natura 2000 „Puszcza nad Gwdą”;
- 2) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”;
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125;
- 4) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127;
- 5) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów,
  - b) dla terenów innych niż rolnicze, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - minimalna powierzchnia – 2 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu – 2,0 m,
    - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 6, o szerokości:

- 1) dla linii wysokiego napięcia 110 kV – po 15,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony;
- 2) dla linii średniego napięcia 15 kV – po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - b) parametry terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem KDZ:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,

- zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) parametry terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami KDL:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
    - zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) parametry terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
    - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami KR:
    - lokalizacja dróg wewnętrznych,
    - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
  - f) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
    - 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów i lokali usługowych,
  - g) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów położonych w obrębie miasta Kaczory**

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami MN:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji:
  - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie działki budowlanej,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,50,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy strome dwu- lub jednospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub w odcieniach szarości;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

### Rozdział 3.

#### Przepisy szczególowe dla terenów położonych w obrębach Dziembowo, Morzewo, Rządkowo

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami MN:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji:
  - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie działki budowlanej,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,70,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy strome dwu- lub jednospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub w odcieniach szarości,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachów;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami MN-U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji:
  - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w obrębie działki budowlanej,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,70,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40,
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połączeń dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy strome dwu- lub jednospadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub w odcieniach szarości,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachów;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $60^{\circ}$  do  $120^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami RZM:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
  - b) budynków inwentarskich,
  - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - d) budowli rolniczych,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,70,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,35,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,40;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku inwentarskiego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 10,0 m,
    - budowli rolniczych – nie więcej niż 15,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połączeń dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - dla budynku inwentarskiego, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome dwu- lub jednospadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub w odcieniach szarości,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachów;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 20.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w wysokości 30%.

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kaczory.

**§ 22.** Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy  
(-) Marta Woźniak - Hoffmann

















Załącznik nr 2  
do uchwały nr XIV/95/2025  
Rady Miasta i Gminy Kaczory  
z dnia 19 grudnia 2025 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA I GMINY KACZORY**

### **w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na obszarze Miasta i Gminy Kaczory**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), oraz wykazu zgłoszonych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na obszarze Miasta i Gminy Kaczory wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podczas konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od 30 października 2025 r. do 1 grudnia 2025 r., Rada Miasta i Gminy Kaczory rozstrzyga co następuje:

1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem miejscowym,
- b) treść uwagi: w par. 13 pkt 3b dopisać – do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej możliwość wybudowania przydomowej oczyszczalni ścieków. Teren objęty planem i teren przyległy obecnie nie posiada sieci kanalizacyjnej a przyległe i sąsiednie nieruchomości otrzymały zgodę i posiadają przydomowej oczyszczalnie ścieków (arkusz 1B),
- c) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona,
- d) uzasadnienie: plan miejscowy wskazuje jako rozwiązanie docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy dopuszcza stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych. Jednocześnie plan nie wprowadza zakazu realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, których możliwość budowy wynika z przepisów odrębnych i może być stosowana pod warunkiem spełnienia określonych w nich wymagań. Proponowane rozszerzenie ustaleń stanowiłoby powielenie regulacji ustawowych, a tym samym nie wymaga wprowadzenia do planu.

2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem miejscowym,
- b) treść uwagi: w par. 13 pkt 3b dopisać – do czasu budowy kanalizacji sanitarnej możliwość wybudowania przydomowej oczyszczalni ścieków (arkusz 1B),
- c) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona,
- e) uzasadnienie: plan miejscowy wskazuje jako rozwiązanie docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy dopuszcza stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych. Jednocześnie plan nie wprowadza zakazu realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, których możliwość budowy wynika z przepisów odrębnych i może być stosowana pod warunkiem spełnienia określonych w nich wymagań. Proponowane rozszerzenie ustaleń stanowiłoby powielenie regulacji ustawowych, a tym samym nie wymaga wprowadzenia do planu.

3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem miejscowym,
- b) treść uwagi: w par. 13 pkt 3b dopisać – do czasu budowy kanalizacji sanitarnej możliwość wybudowania przydomowej oczyszczalni ścieków (arkusz 1B),
- c) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona,

f) uzasadnienie: plan miejscowy wskazuje jako rozwiązanie docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy dopuszcza stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych. Jednocześnie plan nie wprowadza zakazu realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, których możliwość budowy wynika z przepisów odrębnych i może być stosowana pod warunkiem spełnienia określonych w nich wymagań. Proponowane rozszerzenie ustaleń stanowiłoby powielenie regulacji ustawowych, a tym samym nie wymaga wprowadzenia do planu.

4. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem miejscowym,
- b) treść uwagi: tereny komunikacji pieszko-rowerowej KP zmienić na KR, poszerzyć aby można z osiedla dojechać do ul. Gajowej,
- c) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) uzasadnienie: ze względu na ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poszerzenie linii rozgraniczających teren komunikacji stanowiłoby ingerencję w istniejące działki budowlane, niemniej dokonano zmiany przeznaczenia terenów komunikacji pieszko-rowerowej na tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

5. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem miejscowym,
- b) treść uwagi: w par. 13 pkt 3b dopisać – do czasu budowy kanalizacji sanitarnej możliwość wybudowania przydomowej oczyszczalni ścieków (arkusz 1B),
- c) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona,
- g) uzasadnienie: plan miejscowy wskazuje jako rozwiązanie docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy dopuszcza stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych. Jednocześnie plan nie wprowadza zakazu realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, których możliwość budowy wynika z przepisów odrębnych i może być stosowana pod warunkiem spełnienia określonych w nich wymagań. Proponowane rozszerzenie ustaleń stanowiłoby powielenie regulacji ustawowych, a tym samym nie wymaga wprowadzenia do planu.

6. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem miejscowym,
- b) treść uwagi: tereny komunikacji pieszko-rowerowej KP zmienić na KR, poszerzyć aby można z osiedla dojechać do ul. Gajowej,
- c) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) uzasadnienie: ze względu na ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poszerzenie linii rozgraniczających teren komunikacji stanowiłoby ingerencję w istniejące działki budowlane, niemniej dokonano zmiany przeznaczenia terenów komunikacji pieszko-rowerowej na tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XIV/95/2025  
Rady Miasta i Gminy Kaczory  
z dnia 19 grudnia 2025 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA I GMINY KACZORY**

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na obszarze Miasta i Gminy Kaczory inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na obszarze Miasta i Gminy Kaczory inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu:

- 1) komunikacji – rozbudowa dróg lokalnych i dojazdowych,
- 2) infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 3) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 4) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Kaczory;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Kaczory;
- 6) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
  - a) dotacji Unii Europejskiej,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XIV/95/2025  
Rady Miasta i Gminy Kaczory  
z dnia 19 grudnia 2025 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**