

Projekt

z dnia 19 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XIV/94/2025
RADY MIASTA I GMINY KACZORY**

z dnia 19 grudnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie obrębów Kaczory i Krzewina**

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 XLIII/381/2024 Rady Miasta i Gminy Kaczory z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obrębów Kaczory i Krzewina, Rada Miasta i Gminy Kaczory uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie obrębów Kaczory i Krzewina, 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 w rejonie obrębów Kaczory i Krzewina” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaczory – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;

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) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

6) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) stanowisko archeologiczne.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MN-U;
- 2) tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P;
- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP;
- 4) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR.

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

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu 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;

2) dopuszcza się lokalizację budynków 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 m².

§ 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) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii określonych w przepisach odrębnych;

3) 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,

c) dopuszczenie skanalizowana lub zmiany przebiegu rowów melioracyjnych;

4) zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) 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 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 stanowiska archeologicznego AZP 38-27/1,

b) dla ochrony stanowiska archeologicznego – 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 Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125;
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127.

§ 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, 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 m²,
 - 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 średniego napięcia, o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 7.

§ 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 drogi zbiorczej oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) parametry terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem 1KDZ:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR:
 - lokalizacja dróg wewnętrznych,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów i lokali usługowych,
- 1 stanowisko postojowe na każdych 3 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,

e) 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

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U:

1) 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) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) 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;

3) 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 połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – 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 m²,

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 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków usługowych,
- b) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

- d) budowli i urządzeń budowlanych,
- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna – 1,80,
- minimalny – 0,00,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m, z dopuszczeniem wyższych budowli i urządzeń budowlanych o wysokości nieprzekraczającej 18,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie;

4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 2 500 m²,

b) minimalna szerokość frontu – 30,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 500 m², 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 parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1ZP:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dojeżdż i dojazdów,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,80.

Rozdział 3. 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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE OBREBÓW KACZORY I KRZEWINA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIV/94/2025 RADY MIASTA I GMINY KACZORY Z DNIA 19 GRUDNIA 2025 R.

OZNACZENIA

OZNACZENIA STANOWISZC OBOWIĄZUJĄCE (USTALENIA PLANU)

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NEPRZERWISTE LINE ZABUDOWY
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ, JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZENIEJ
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KR TERENY KOMUNIKACJA DROGOWEJ WERNETUNEJ

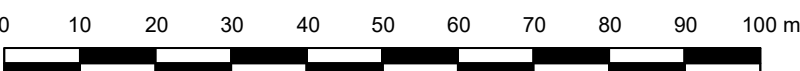
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- PASY TECHNICZNE NAPIĘTOWYCH LINE ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 10 kV
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG RÓWNÓW WIELORACZYNYCH
- LINE WYMIAROWE [m]

OBZAR OBJĘTY PLANEM POLICZONY JEST W CAŁOŚCI W ZAKRESIE:
- OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA NOTECI"
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 125
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 127



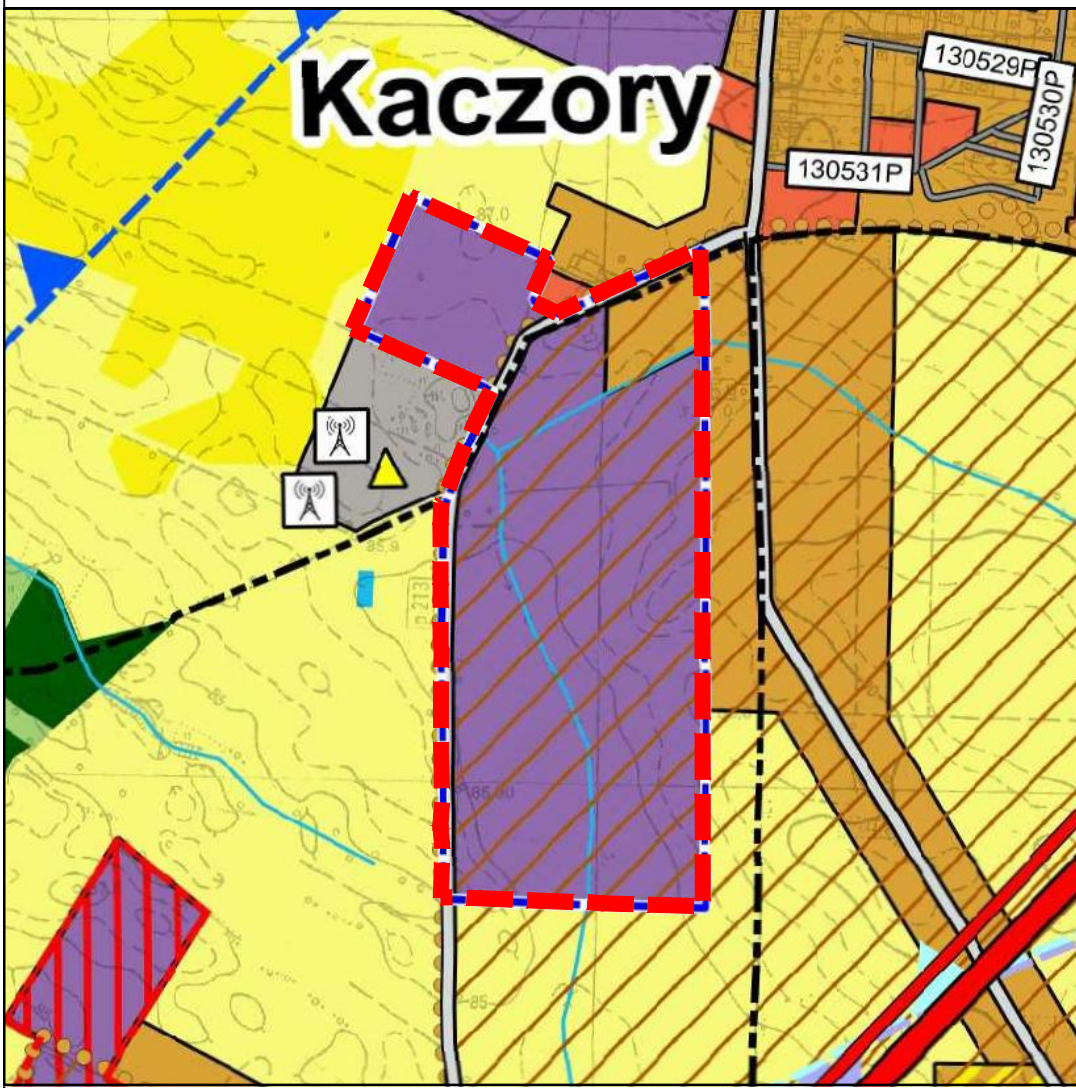
SKALA 1:1000



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUNKT 2000 STREFA 6
MAPA ZASADNICZA POZYSKANA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

PLAN OBRACZKA
DZIAŁ 1304
PROJEKTOWAŁ: ARCH. J. KACZORY
PROJEKTOWAŁ: ARCH. J. KACZORY
PROJEKTOWAŁ: ARCH. J. KACZORY
PROJEKTOWAŁ: ARCH. J. KACZORY
PROJEKTOWAŁ: ARCH. J. KACZORY
PROJEKTOWAŁ: ARCH. J. KACZORY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KACZORY Z OZNACZENIEM
GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
SKALA 1:10 000



OZNACZENIA

OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICE POWIATU
- GRANICE GMINY
- GRANICE OBSZARÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICE OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- OBZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY MIESCOWE
- GRANICE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH ZMIANY PRZEZNACZENIA NA CELE NIERODNICZE I NIELEŚNE
- GRANICE TERENÓW ZAKNIEITYCH
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- TERENY USŁUG SPORTU
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY OBSŁUGI GOSPODARSTWA ROLNEJ
- TERENY OGRÓDÓW DESZAKOWYCH
- TERENY ZIELENI URZĄDZENIEJ
- TERENY PAMÓW OBRODOWYCH
- TERENY CHENTARZY
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TERENY LOKALIZACJE FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ

KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BONTACYJNYCH (I-III)
- TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BONTACYJNYCH (IV-VI)
- TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIEŁONYCH, ZAKRZEWIEŃ I DOLIN RZECZYCH
- TERENY LEŚNE
- TERENY PRZEZNACZONE DO ZALEŚNIENIA
- ŁASY GŁĘBOCZONNE
- ŁASY WODOCZONNE
- ŁASY STANOWIĄCE CENNE FRAGMENTY KOCZNEJ PRZYRODY
- ŁASY NADZIERNE
- ŁASY STANOWIĄCE ODOJE ZWIĘKSZAJĄCE OCHRONIE GATUNKOWEJ
- ŁASY W MIASTACH I WOKÓŁ MIAST
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "PUSZCZA NAD GWIDĄ"
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "DOLINA ŚRÓDOWEJ NOTECI I KANAŁU BYDGOŚKIEGO"
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "OSTOJA PIŁSKA"
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "DOLINA NOTECI"
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "PODZIERZEWIE WALECIE I DOLINA GWIDY"
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA NOTECI"
- GRANICA REZERWATU "TORFOWISKO KACZORY"
- GRANICE UŻYTKÓW EKOLOGICZNYCH
- POHNIKI PRZYRODY
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
- GRANICE OBSZARÓW GÓRNICZYCH
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 125
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 127
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 138
- OBZARY SZCZEGÓŁNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (p=10%)
- OBZARY SZCZEGÓŁNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (p=1%)
- OBZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ (p=0,2%)
- OBZARY OSŁANIANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
- OBZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

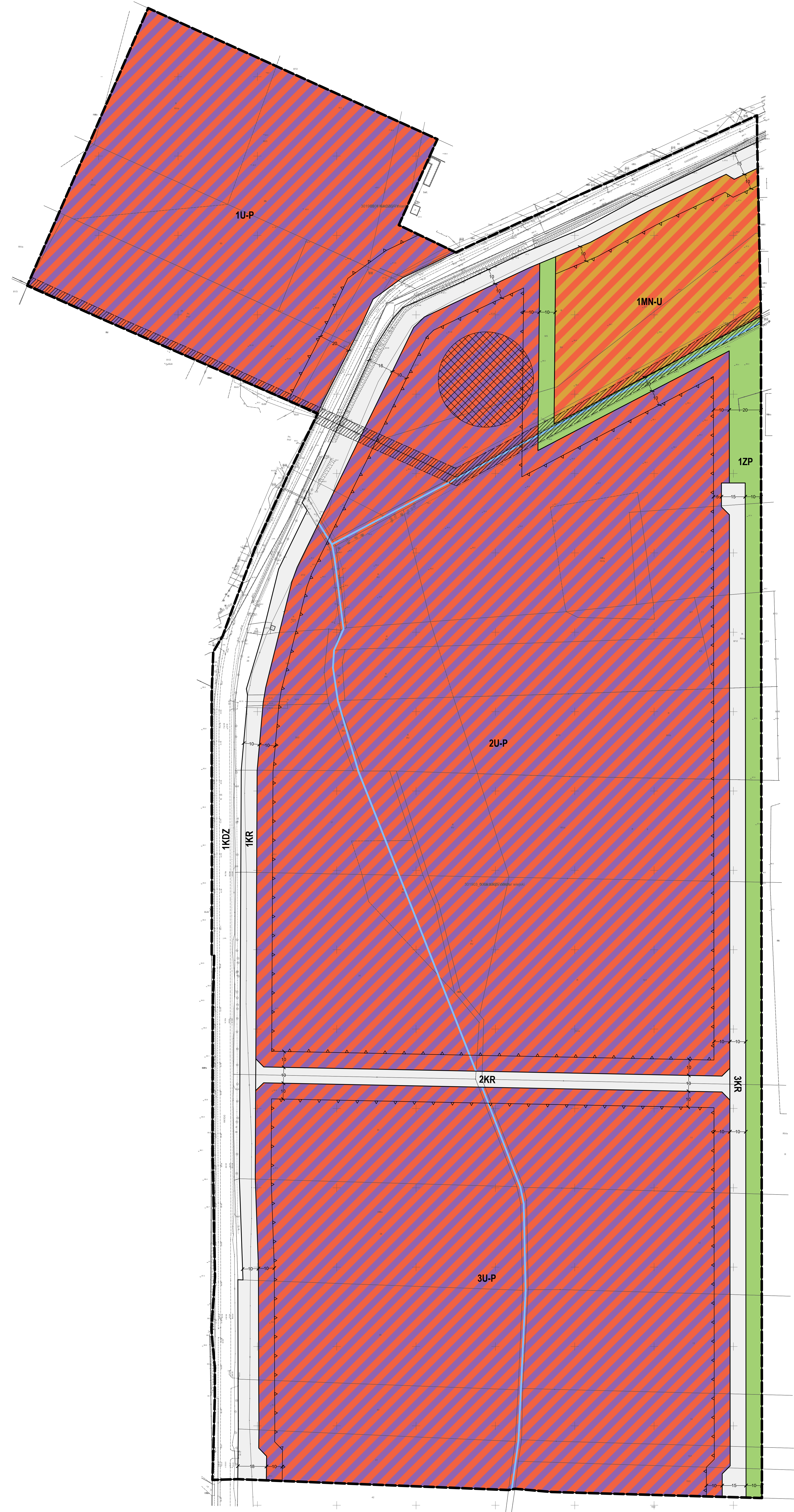
- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "W" OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- WĘZEL "KACZORY"
- DROGA KRAJOWA NR 10
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- LINE KOLEJOWE
- STREFA ODOZALYWANIA DROGI EKSPRESOWEJ S10
- ŁADOWISKO ŚRÓŁOWO
- MIEDZYNARODOWA TRASA ROWEROWA EURO-ROUTE R-1
- TRANSWIELKOPOLSKA TRASA ROWEROWA
- ROWEROWY SZLAK CZERWONY (P-7007C)
- LEŚNA ORYGINALNA SCIEŻKA ROWEROWA
- DROGA ROWEROWA

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- LINE ELEKTROENERGETYCZNE 2 x 400 kV WRAZ Z PASAMI TECHNOLOGICZNYMI
- LINE ELEKTROENERGETYCZNE 220 kV WRAZ Z PASAMI TECHNOLOGICZNYMI
- LINE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ Z PASAMI TECHNOLOGICZNYMI
- STACJA ELEKTROENERGETYCZNA 220/110 kV
- PROJEKTOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STACJE REDUKCYJNE PIERWSZEGO STOPNIA
- STACJE UZDATNIANIA WODY
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- STACJE BAZOWE TELEFONU KOMÓRKOWEJ
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIV/94/2025

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 w rejonie obrębów Kaczory i Krzewina

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 w rejonie obrębów Kaczory i Krzewina** 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:** działki nr ewid. 7/1, 7/3, obręb Krzewina,
- b) **treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie planu jako PU – tereny zabudowy przemysłowo-usługowej na MU / MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaczory dla przedmiotowych działek ustalono funkcję terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów. Wprowadzenie przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego byłoby niezgodne ze studium, dlatego uwaga nie może zostać uwzględniona.

2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 7/1, 7/3, obręb Krzewina,
- b) **treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie planu jako PU – tereny zabudowy przemysłowo-usługowej na MU / MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaczory dla przedmiotowych działek ustalono funkcję terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów. Wprowadzenie przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego byłoby niezgodne ze studium, dlatego uwaga nie może zostać uwzględniona.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy

Marta Woźniak - Hoffmann

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIV/94/2025

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 w rejonie obrębów Kaczory i Krzewina inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miasta i Gminy Kaczory rozstrzyga co następuje:

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

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie obrębów Kaczory i Krzewina inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;

2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Kaczory;

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Kaczory;

4) 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”.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy

Marta Woźniak - Hoffmann

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIV/94/2025

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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do uchwały nr XIV/94/2025 Rady Miasta i Gminy Kaczory z dnia 19 grudnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obrębów Kaczory i Krzewina

Prace nad planem miejscowym wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XLIII/381/2024 Rady Miasta i Gminy Kaczory z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obrębów Kaczory i Krzewina.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów w granicach obrębów Kaczory i Krzewina. W planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny usług lub produkcji, teren zieleni urządzonej, teren drogi zbiorczej i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 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.), plan nie narusza 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 i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 8) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – przedmiotem planu miejscowego jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaczory”.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przedmiotem planu miejscowego nie są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów z uwzględnieniem dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach położonych w sąsiedztwie terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie, posiadających dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kaczory, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzonej w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaczory, przyjętej Uchwałą Nr XXII/159/2013 Rady Gminy Kaczory z dnia 10 czerwca 2013 r., zgodnie z którą „biorąc pod uwagę zmiany w przepisach prawnych oraz zakres tych zmian w odniesieniu do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaczory, wymagana jest aktualizacja studium dla całego obszaru gminy. Właściwym kierunkiem docelowych działań winno być sporządzenie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaczory. Zamierzenia inwestycyjne i związana z tym polityka gminy oraz wyznaczone nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego muszą znaleźć swoje odzwierciedlenie w nowym dokumencie, uwzględniającym aktualne uwarunkowania”. Na podstawie dokonanej oceny Rada Gminy Kaczory Uchwałą Nr VII/54/2015 z dnia 15 września 2015 r. przyjęła nowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaczory, w którym określono kierunki w zakresie zmian w przeznaczeniu terenów, które znalazły swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu miejscowego.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy

Marta Woźniak - Hoffmann