

---

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KAMIEŃSKU**  
z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Koźniewice i Ochocice  
położonych w gminie Kamieńsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr XXXI/328/21 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Koźniewice i Ochocice położonych w gminie Kamieńsk, stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamieńsk, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Koźniewice i Ochocice położonych w gminie Kamieńsk, zwany dalej planem.

**§2.** Granice obszarów objętych planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XXXI/328/21 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Koźniewice i Ochocice położonych w gminie Kamieńsk, przedstawiono na rysunku planu.

**§3.** Załącznikami do uchwały są:

- 1)rysunek planu, w skali 1:1000, w 2 arkuszach, przedstawiający obszary objęte planem, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2)rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3)rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3;
- 4)dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4.

**§4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1)obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, przedstawiony na arkuszu rysunku planu, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2)terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 3)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków;

- 4)funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć funkcję przeważającą w danym terenie; na działce budowlanej obowiązuje minimalny procent powierzchni użytkowej funkcji podstawowej w stosunku do powierzchni użytkowej, w wysokości 60 %;
- 5)funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć funkcję mającą na celu wzbogacenie funkcji podstawowej; na działce budowlanej obowiązuje maksymalny procent powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej w stosunku do powierzchni użytkowej, w wysokości 40 %;
- 6)budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący funkcji usługowej;
- 7)dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o dowolnej geometrii, w których żadna z części składowych nie przekracza nachylenia 12° (nie dotyczy świetlików dachowych);
- 8)powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 9)funkcjonalności drogowej – należy przez to rozumieć lokalne poszerzenia dróg, w szczególności potrzebne do urządzenia skrzyżowania lub zatoki.

**§5. 1.**Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1)granica obszaru objętego planem;
- 2)linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3)nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4)przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Położenie poszczególnych elementów przestrzeni wskazanych na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę, a w szczególności, w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu:

- 1)położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w szczególności określających funkcjonalność drogową;
- 2)położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

**§6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, która nie dotyczy:
  - a)podziemnej części budynku,
  - b)obiektów budowlanych niebędących budynkami, w szczególności urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych oraz obiektów małej architektury;
- 2)dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynnę, rurę spustową, podokienniki oraz inne elementy architektoniczne, wg przepisów odrębnych, zwłaszcza dotyczących dróg publicznych;
- 3)w przypadku gdy dach istniejącego budynku w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie budynku, dopuszcza się także stosowanie rodzaju dachu jaki jest w istniejącym budynku;

- 4) zasady zagospodarowania, poza obiektami wyszczególnionymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, obejmują:
- lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
  - możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych.

**§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- w granicach obszarów objętych planem nie występują formy ochrony przyrody;
- obszary objęte planem przedstawione na arkuszach 1 i 2 rysunku planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 408 „Niecka Miechowska” (część NW);
- w granicach obszaru objętego planem na arkuszu nr 1 rozwiązanie kolizji z ciekami oraz urządzeniami melioracji wodnych powinno być zgodne z przepisami odrębnymi oraz zapewnić prawidłowy odpływ wód;
- dla obszaru objętego planem na arkuszu nr 2 brak urządzeń melioracji wodnych;
- obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, stąd plan ustala obowiązek zastosowania przez inwestora metod projektowych i budowlano-wykonawczych, które:
  - nie spowodują przekroczenia obowiązujących norm,
  - nie naruszają prawa własności i uprawnień osób trzecich;
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - o mocy przekraczającej 100 kW,
  - wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
  - obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U/US, 2U/US, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

**§8.** Z uwagi na brak obszarów i obiektów wymagających ochrony, nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

**§9.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się innych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, niż określone w ustaleniach szczegółowych oraz przepisach §6.

**§10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

**§11.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszary objęte planem nie znajdują się w terenach górniczych;
- 2) w obszarze objętym planem brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) w obszarze objętym planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) w obszarze objętym planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (brak audytu krajobrazowego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§12.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (nie dotyczy terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne):

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,  
– minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 50° – 90°,
  - c) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

**§13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie specjalnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 2) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, niż dotychczasowy, a w szczególności, grunty rolne mogą pozostać w użytkowaniu rolniczym.

**§14.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) nie ustala się dla terenów: 1KDD, 2KDD1, 2KDD2, 1U/US, 2U/US;
- 2) 20% dla terenów 2MN.

**§15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) sieci elektroenergetycznych, z wyjątkiem budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - b) sieci gazowych,
  - c) sieci wodociągowych,
  - d) sieci kanalizacyjnych,

- e) sieci ciepłowniczych,
- f) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
  - a) zaopatrzenie w wodę:
    - z sieci wodociągowej,
    - z ujęć wód podziemnych,
    - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) odprowadzanie ścieków:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - z użyciem zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - do sieci kanalizacji deszczowej,
    - w ramach terenu biologicznie czynnego, zwłaszcza do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej,
    - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7 pkt 7,
  - e) zaopatrzenie w gaz:
    - z sieci gazowej,
    - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
  - f) zaopatrzenie w ciepło:
    - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
    - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7 pkt 7,
  - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) rezerwuje się tereny na poszerzenie i urządzenie dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) możliwość rozbudowy systemu dróg o drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) lokalizacja w drogach miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wg przepisów odrębnych;
- 4) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: powiązanie dróg wewnętrznych obsługujących tereny z drogami publicznymi.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

#### **§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) funkcję mieszkaniową jako funkcję podstawową;
- 3) funkcję usługową jako uzupełniającą;
- 4) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - budynków usługowych,
    - budynków gospodarczych,
    - budynków garażowych,
    - wiat, altan, szklarni,
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
    - utwardzenie gruntu,
    - garaż,
    - budynek garażowy,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - minimalna: 0,01;
    - maksymalna: 0,5,
  - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy:
    - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 4 lit. a: 10 m,
    - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 5 m,
  - i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°, mansardowe, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, o wysokości nieprzekraczającej 5 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 12°-30° oraz dachy płaskie.

**§18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/US**, **2U/US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
    - budynków usługowych,
    - budynków gospodarczych,
    - budynków garażowych,
    - wiat, altan, szklarni,

- obiektów sportowych i rekreacyjnych,
  - obiektów małej architektury,
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
    - utwardzenie gruntu,
    - garaż,
    - budynek garażowy,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna: 0,6,
    - minimalna: 0,01,
  - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy:
    - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 10 m,
    - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
  - i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°, mansardowe, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, budynkach usługowych, o wysokości nieprzekraczającej 7 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 12°-30° oraz dachy płaskie.

**§19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD1, 2KDD2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1,75 m dla terenu 2KDD1, stanowi poszerzenie drogi dojazdowej wyznaczonej w uchwale Nr XV/147/11 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 30 listopada 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Kamieńsk i w obrębie geodezyjnym Koźniewice w gminie Kamieńsk,
  - b) 2KDD2 o szerokości 10 m (z funkcjonalnością drogową) stanowi drogę dojazdową,
  - c) 1KDD o szerokości do 4,0 m stanowiącą funkcjonalność drogową drogi dojazdowej wyznaczonej w uchwale Nr VII/53/15 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 15 maja 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Kamieńsk i w obrębie geodezyjnym Ochocice w gminie Kamieńsk,
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

**Rozdział 4**  
**Przepisy końcowe**

**§20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

*Przewodniczący Rady Miejskiej w Kamieńsku*