

**Projekt**

z dnia 21 kwietnia 2022 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA KUTNO**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Oporowskiej, Zacisze i drodze krajowej nr 60**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), w związku z Uchwałą Nr V/46/19 Rady Miasta Kutno z dnia 5 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Oporowskiej, Zacisze i drodze krajowej nr 60, Rada Miasta Kutno uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Oporowskiej, Zacisze i drodze krajowej nr 60 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutna, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/358/17 Rady Miasta Kutno z dnia 28 marca 2017 roku.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Oporowskiej, Zacisze i drodze krajowej nr 60, zwany dalej planem, wraz z rysunkiem planu w skali 1:1000 stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym Załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w §2 ust. 1 niniejszej uchwały - wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutna - stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące Załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Granice obszaru objętego planem, pokrywają się z granicami określonymi w załączniku graficznym Nr 1 do uchwały Nr V/46/19 Rady Miasta Kutno z dnia 5 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Oporowskiej, Zacisze i drodze krajowej nr 60.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku.

3. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutna;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie.

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

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Kutno;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym przeznaczenie podstawowe;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej lub więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu uzupełniającym;
- 8) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;
- 9) **usługach** - należy przez to rozumieć niestanowiącą produkcji przemysłowej działalność, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
- 10) **usługach rzemieślniczych** - należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 metra;
- 12) **nowo wydzielanej działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 13) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 14) **nadzorze archeologicznym** - należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

## **Rozdział 2. Przeznaczenia terenów w planie**

**§ 5.** Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 5) **UCU** - tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zabudowy usługowej;
- 6) **ZD** - teren ogrodów działkowych;
- 7) **KDGP** - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyśpieszonego;
- 8) **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 9) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 10) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**

**§ 6.1.** Dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojeść.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono, dopuszczając jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających, względem których linie zabudowy określono.

**§ 7.** Na całym obszarze planu ustala się:

1) obowiązującą kolorystykę zabudowy:

a) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków wyłącznie barw pastelowych, odcieni szarości oraz barwy białej,

b) wykluczenie stosowania na elewacjach i dachach budynków detalu architektonicznego w barwach intensywnie jaskrawych czerwonych, żółtych, fioletowych, zielonych, niebieskich, różowych i pomarańczowych, za wyjątkiem elementów dekoru architektonicznego, związanego bezpośrednio z logotypem prowadzonej działalności w budynkach usługowych,

c) dopuszczenie stosowania pokrycia dachów, w odcieniach brązu i czerwieni, w tym barw ceglanych oraz zieleni i szarości;

2) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojeść pieszych i dojazdów niewydzielonych do obiektów budowlanych, dróg rowerowych, zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu;

3) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów i z uwzględnieniem ustaleń §6 ust. 3;

4) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do terenów i obiektów budowlanych, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w zakresie zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

**§ 8.** 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice stanowisk archeologicznych, AZP 56-51/92 osada - późne średniowiecze/nowożytna i AZP 56-51/73 ślad osadnictwa/osada - średniowiecze, późne średniowiecze/nowożytna.

2. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

3. Wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu i obejmującą obszar o szerokości 30 m, licząc od granic stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1.

4. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 3 obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem innych ustaleń planu,



- b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urzędów, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) kwalifikację terenów oznaczonych symbolami, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych:
  - a) 1ZD - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
  - b) od 1MN do 5MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) od 1MW do 6MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) od 1MNU do 9MNU - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
  - e) 1U - jak dla terenów domów opieki społecznej.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

**§ 10.** 1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 226 „Krośniewice - Kutno”.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych, zabezpieczenia przed sływem wód opadowych i roztopowych z terenów budowlanych, przekraczających dopuszczalne normy.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 11.** 1. Ustala się minimalną powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) 1ZD - 300 m<sup>2</sup>;
- 2) od 1MN do 5MN, od 1MNU do 9MNU:
  - a) 600 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - c) 250 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy szeregowej;
- 3) od 1MW do 6MW, od 2U do 7U - 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) 1U, 1UCU, 2UCU - 2000 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) od 1MN do 5MN, od 1MNU do 9MNU:
  - a) 18 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
  - b) 12 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - c) 7 m w przypadku realizacji zabudowy szeregowej;
- 2) 1ZD, od 1MW do 6MW, od 2U do 7U - 18 m;

3) 1U, 1UCU, 2UCU – 25 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych powinien zawierać się w przedziale od 70<sup>o</sup> do 110<sup>o</sup>.

## **Rozdział 8.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 12.** 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, wynoszącej 20 m licząc w obie strony od osi linii.

2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wynoszącej 7,5 m licząc w obie strony od osi linii.

3. W granicach stref, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności zagrażającej bezpieczeństwu linii.

4. Wskazuje się granice obszarów zdrenowanych, oznaczone na rysunku planu.

5. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 4, obowiązuje nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

6. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji w celu skanalizowania.

7. Dla rowów określonych w ust. 6 dopuszcza się ich przykrycia lub likwidację, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego, przy czym skanalizowanie rowów jest możliwe pod warunkiem zachowania ciągłości sieci melioracyjnej na terenach sąsiadujących z planem.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwi obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym miasta i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów poprzez drogi wskazane w pkt. 2, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych określonych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 13;
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
  - a) szerokość dojazdów powinna być nie mniejsza niż:
    - 5 m jeżeli służą dojazdowi do maksymalnie 4 działek budowlanych,
    - 8 m jeżeli służą dojazdowi do więcej niż 4 działek budowlanych,
  - b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) o długości przekraczającej 50 m obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, o wymiarach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
  - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,
  - b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu lub parkingu podziemnym:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca do parkowania na mieszkanie oraz 1 miejsce przeznaczone na parkowanie rowerów na mieszkanie,
  - dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m<sup>2</sup> – 1,5 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
  - dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m<sup>2</sup> - 2,5 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 3,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
  - dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
- c) w ilości miejsc określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - dla zabudowy usługowej, obiektów handlowych, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
  - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
  - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
  - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

  - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,

- z dróg publicznych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych i terenach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, przy czym o ile stanowią o tym przepisy odrębne zrzuty wód winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

6) dla systemu elektroenergetycznego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,
- c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wnątrzymym,
- d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), za wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru,
- e) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji transformatorowych i linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wspornych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;

7) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej;

8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d;

9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 15. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

## **Rozdział 12.**

### **Ustalenia w zakresie granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

§ 16. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 należy realizować według ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami UCU.

## **Rozdział 13.**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 5MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 3,
  - c) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45° lub dachy płaskie,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego – 20 m,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - 600 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
    - 400 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
    - 250 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy szeregowej.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MNU do 9MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej i zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,
  - b) zakaz lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów,
  - c) dopuszczenie zmiany przeznaczenia budynków mieszkalnych na cele usługowe,
  - d) dopuszczenie realizacji w budynkach usługowych lokali mieszkalnych przeznaczonych na cele własne prowadzącego działalność usługową,
  - e) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 3,
  - c) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci 12° - 45° lub dachy płaskie,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,

- h) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
  - budynku mieszkalnego – 20 m,
  - budynku usługowego – 50 m,
- i) maksymalna powierzchnia sprzedaży do obiektów handlowych - 1000 m<sup>2</sup>,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 600 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
  - 400 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - 250 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy szeregowej.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MW do 6MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) lokale usługowe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zakaz lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, obsługą komunikacji, w tym warsztatów mechanicznych i stacji paliw oraz logistyką, w tym baz transportowych,
  - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
  - c) dopuszczenie realizacji parkingów i garaży podziemnych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 4,
  - c) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu pości 20° - 45° lub dachy płaskie,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego – 50 m,
  - i) maksymalna powierzchnia sprzedaży do obiektów handlowych - 1000 m<sup>2</sup>,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczony profil usług – usługi publiczne z zakresu: opieki społecznej i ochrony zdrowia, oświaty i edukacji, sportu i rekreacji, administracji publicznej oraz kultury,
  - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
- b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 3,
- c) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45° lub dachy płaskie,
- d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
- e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 50 m,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 2U do 7U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zakaz lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów,
  - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
  - c) obsługa komunikacyjna terenów:
    - 2U wyłącznie z dróg 1KDL, 1KDD i 2KDD,
    - 3U wyłącznie z dróg 4KDL i 4KDD,
    - 4U wyłącznie z drogi 10KDD,
    - 5U wyłącznie z drogi 10KDD oraz poprzez istniejące zjazdy na drogę 1KDZ,
    - 6U wyłącznie z drogi 11KDD;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 3,
  - c) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45°, dachy płaskie i dachy oparte na łuku,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 30 m,
  - i) maksymalna powierzchnia sprzedaży do obiektów handlowych - 1000 m<sup>2</sup>,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UCU, 2UCU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zakaz lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów,
  - b) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży, za wyjątkiem garaży podziemnych i garaży wielopoziomowych,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu 1UCU wyłącznie z dróg 4KDL i 10KDD;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych i centrów handlowych - 3,
  - c) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , dachy płaskie lub dachy oparte na łuku,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy - 2,0,
  - e) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu handlowego i budynku usługowego - 100 m,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji altan działkowych i budynków gospodarczych,
  - b) zakaz realizacji garaży,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z dróg 2KDL i 2KDD;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m w przypadku realizacji dachów płaskich i 5 m w przypadku realizacji dachów spadzistych,
  - b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  lub dachy płaskie,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,1,
  - d) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni ogrodu działkowego.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDGP, 2KDGP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDGP - nieregularna od 0 do 44 m, zgodnie z rysunkiem planu, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,
  - b) 2KDGP - nieregularna od 6 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDZ - 25 m,



b) 2KDZ – 3 m, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDL do 7KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDL – nieregularna od 5 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,
  - b) 2KDL - nieregularna od 12 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 3KDL – 12 m,
  - d) 4KDL – nieregularna od 12 do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) 5KDL – nieregularna od 12 do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) 6KDL – nieregularna od 12 do 28 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) 7KDL – 12 m.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 11KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x20 m,
  - b) 2KDD – nieregularna od 10 do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 3KDD – 10 m,
  - d) 4KDD – 10 m,
  - e) 5KDD – nieregularna od 10 do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) 6KDD – 10 m,
  - g) 7KDD – 10 m,
  - h) 8KDD – 10 m,
  - i) 9KDD – nieregularna od 10 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) 10KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m,
  - k) 11KDD – nieregularna od 11 do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 14.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 28.** Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości, dla terenów:

- 1) od 1MN do 5MN - 10%;
- 2) od 1MNU do 9MNU, od 1MW do 6MW – 15%;
- 3) od 2U do 7U, 1UCU, 2UCU – 20%;
- 4) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1-3, w tym przeznaczonych pod realizację celów publicznych, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ze względu na to, że ich wartość nie wzrośnie wskutek uchwalenia planu.

#### **Rozdział 15. Ustalenia końcowe**

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kutno.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kutno  
z dnia 26 stycznia 2022 r.

**Rysunek planu**



# ARKUSZ Nr 1



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kutna



- Granice poszczególnych obszarów odpowiadają dokładności ich uściślenia oraz dostosowanie do granic ewidencyjnych po nieruchomości nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania
- Przedstawione przeznaczenie terenu odnosi się do wyznaczonego i oznacza jego wiodącą funkcję. Nie może być odnoszone do nieruchomości, a stanowi ustalenie do określenia funkcji poddanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.



# ARKUSZ Nr 2



# ARKUSZ Nr 3

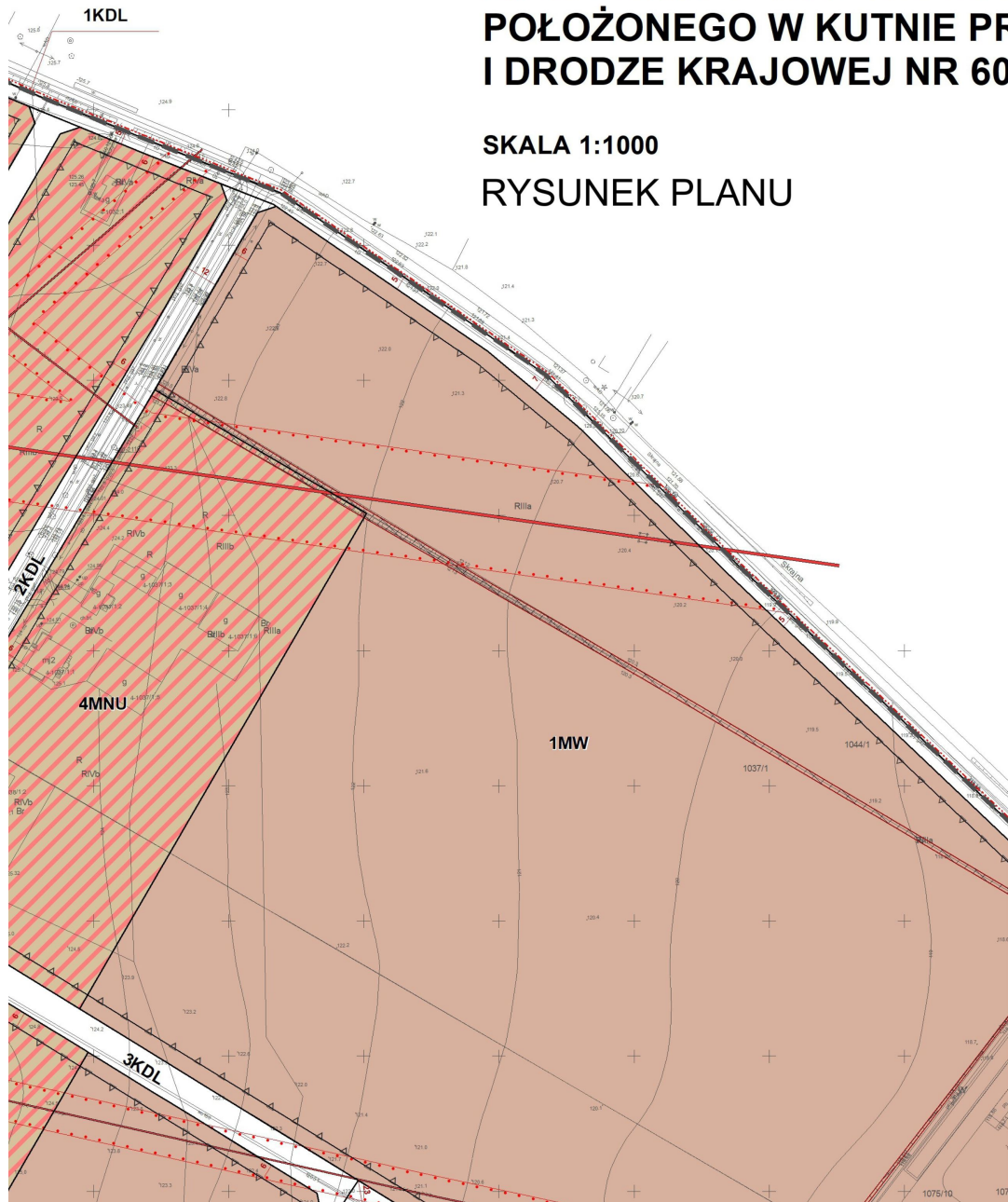


# M I A S O

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODARSTWA  
POŁOŻONEGO W KUTNIE PRZY  
I DRODZE KRAJOWEJ NR 60**

**SKALA 1:1000**

**RYSUNEK PLANU**







# ARKUSZ Nr 5

--- granice planu

• Układ komunikacyjny ma charakter schematyczny, a pokazano szerokości linii rozgraniczających dla poszczególnych klas ulic

## Legenda

### Ustalenia obowiązujące:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
- granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- ▨ istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji celu skanalizowania

### Przeznaczenie terenów:

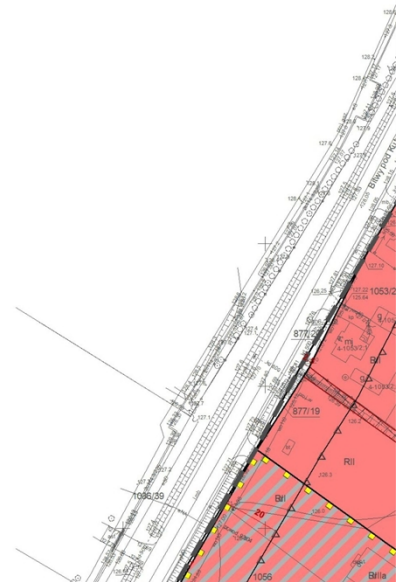
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ▨ MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- ▨ UCU - tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zabudowy usługowej
- ZD - teren ogrodów działkowych
- KDGP - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

### Obszary podlegające ochronie:

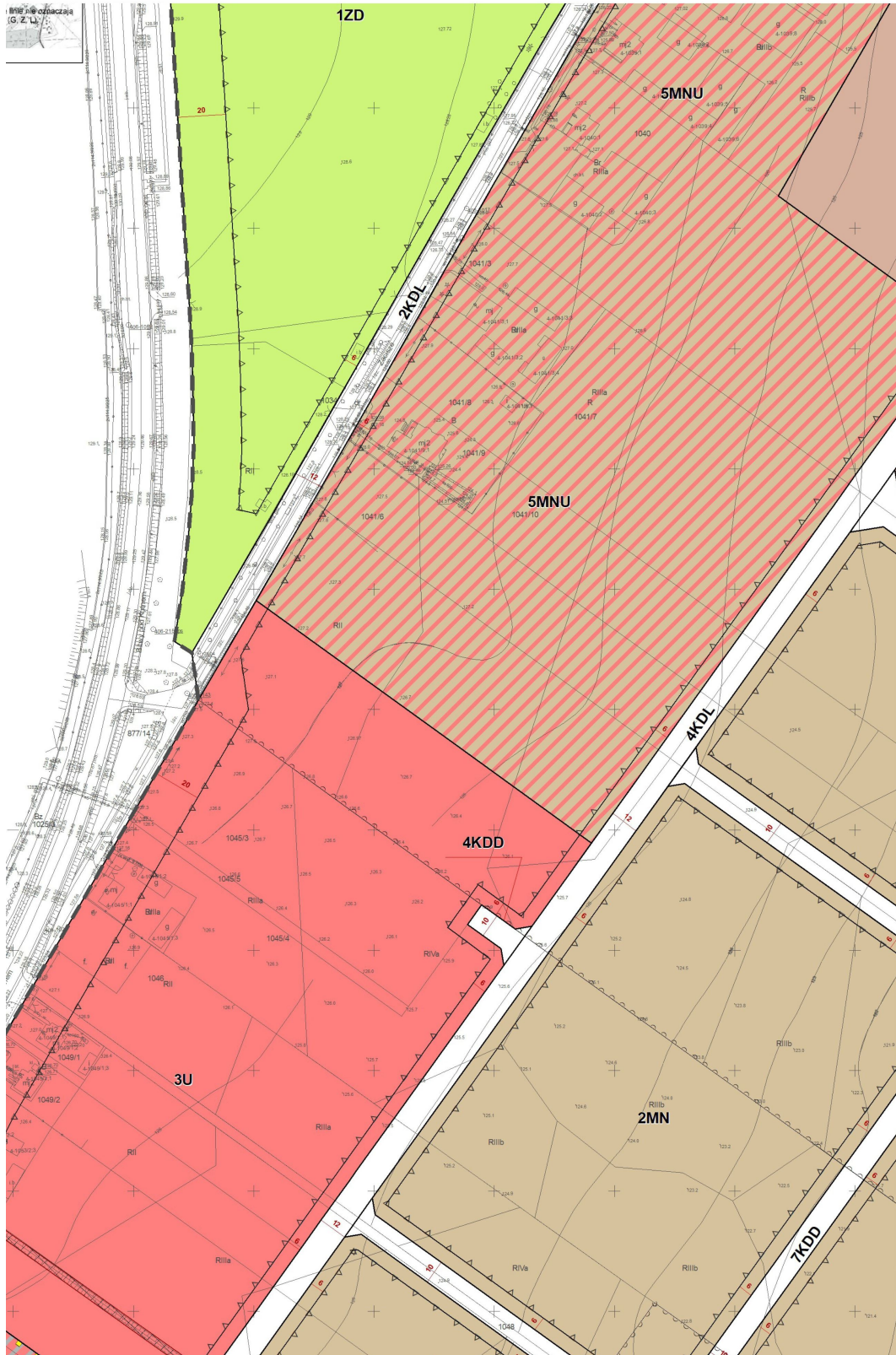
- granice stanowisk archeologicznych wraz z numerem ewid. stanowiska
- granice strefy ochrony archeologicznej

### Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- granice strefy technologicznej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15 kV
- granice obszarów zdrenowanych



# ARKUSZ Nr 6

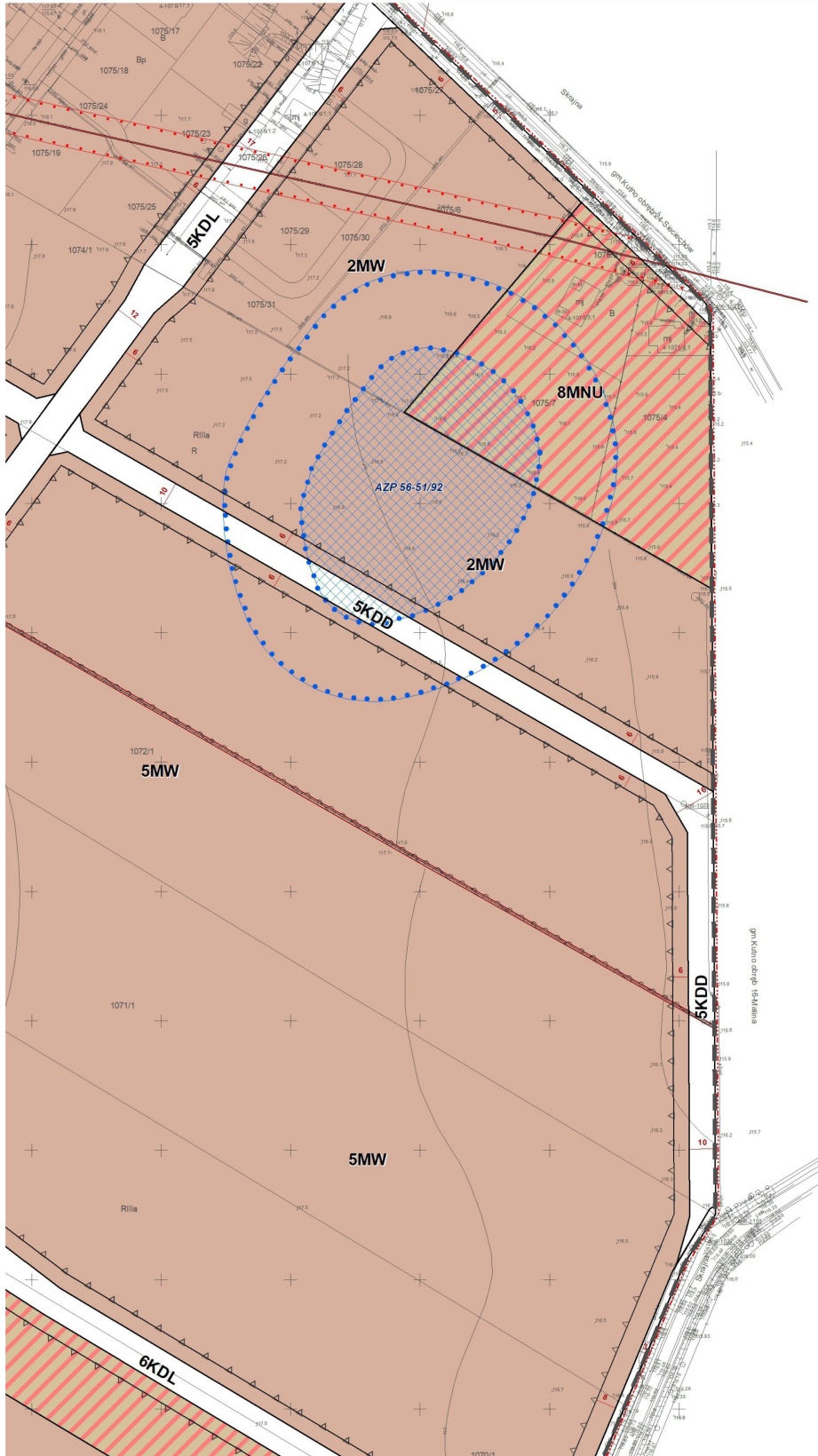


# ARKUSZ Nr 7





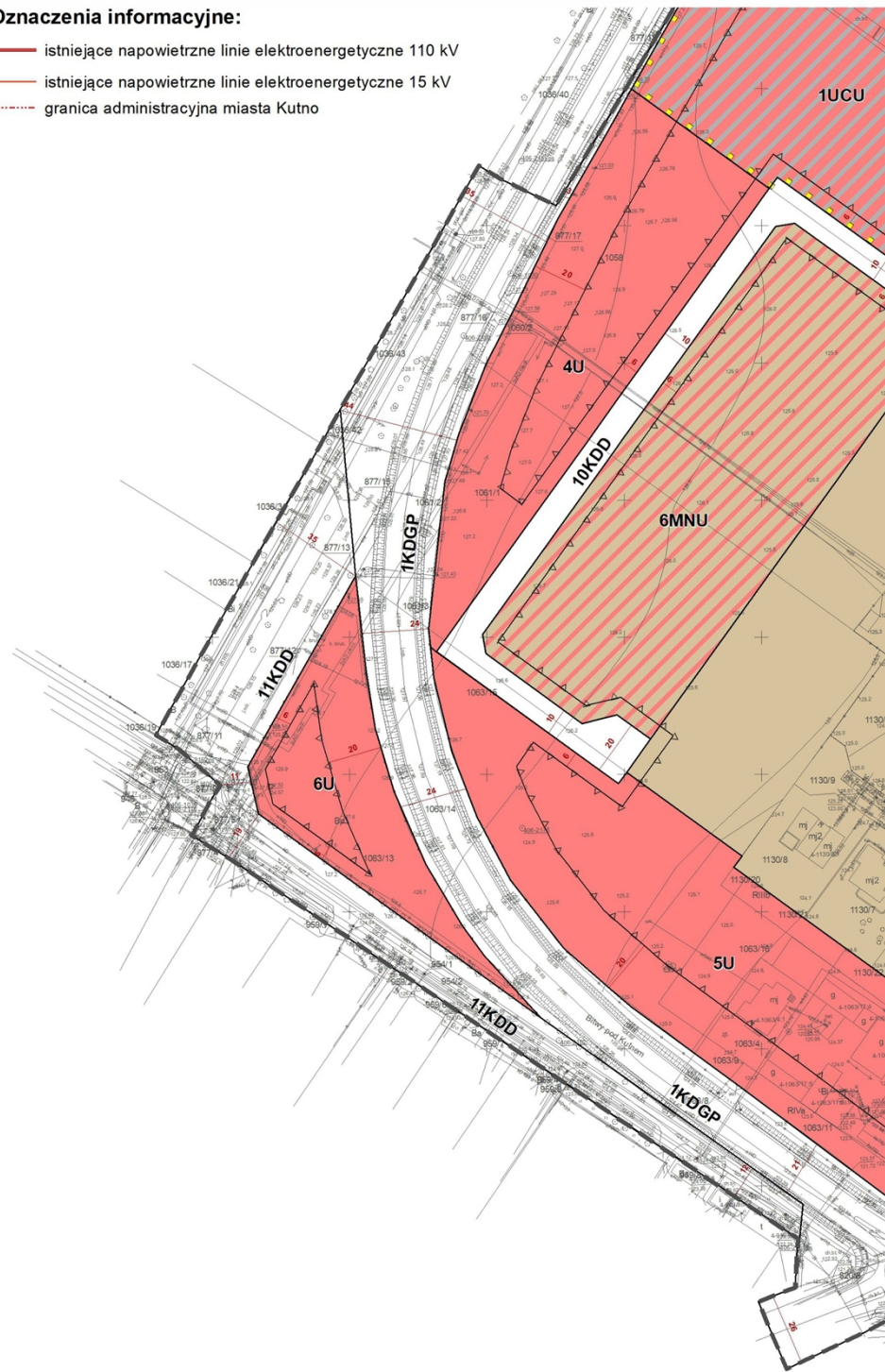
# ARKUSZ Nr 8



# ARKUSZ Nr 9

## Oznaczenia informacyjne:

- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV
- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV
- - - granica administracyjna miasta Kutno

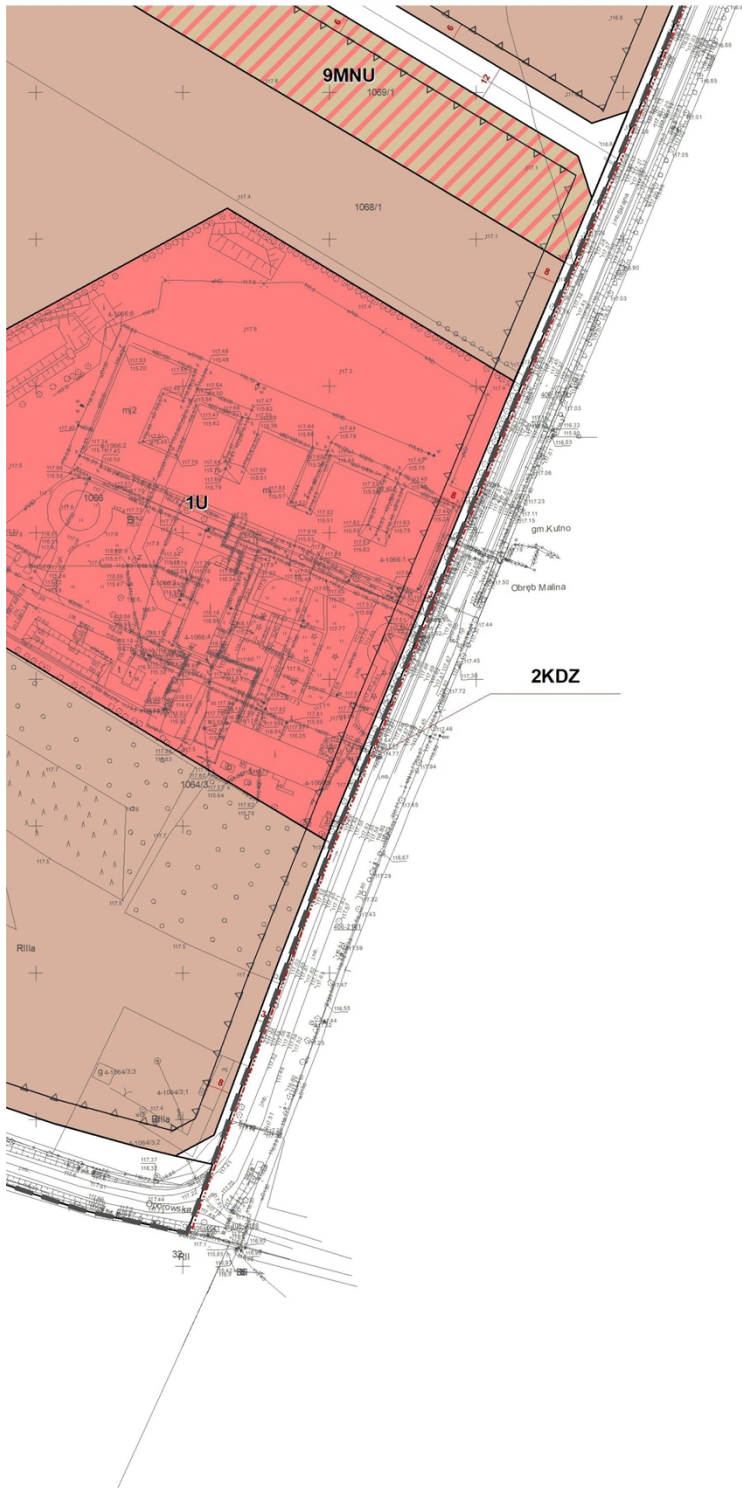








# ARKUSZ Nr 12





**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Kutno z dnia .....2022 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Oporowskiej, Zacisze i drodze krajowej nr 60.**

**Wyłożenie planu do publicznego wglądu od 09.08.2021 r. do 08.09.2021 r.**

1) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1045/4.

Treść uwagi: Brak zgody na realizację drogi na działce objętej uwagą stanowiącej dojazd do działki 1045/3, która posiada wjazd z drogi krajowej nr 60.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie warunków uzgodnienia planu przez GDDKiA w Łodzi. Zgodnie ze stanowiskiem organu bezpośrednia obsługa terenów z drogi krajowej nr 60 nie jest możliwa. Istniejące obecnie wjazdy na drogę krajową stanowią dojazd do nieruchomości do niej przylegających, które w obecnym stanie zagospodarowania stanowią działki rolne lub są elementami zabudowy rozproszonej. Rozwój zagospodarowania terenów z jednoczesnym utrzymaniem zjazdów z drogi krajowej znacząco utrudniłby ruch komunikacyjny na tej drodze. Droga znajduje się poza zarządem miasta i zgodnie z przepisami prawa warunki uzgodnienia planu przedstawione przez Zarządcę drogi są wiążące w procedurze planistycznej.

2) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1040.

Treść uwagi: Obniżenie stawki renty planistycznej wskazanej dla terenów MNU i MW do 10% (ustalone w projekcie planu na 15%).

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Istotne zmiany zagospodarowania terenów z wysokim prawdopodobieństwem będą skutkowały znacznym wzrostem wartości nieruchomości. Jednocześnie miasto będzie musiało ponieść wysokie koszty na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną oraz urządzenia dróg publicznych obsługujących tereny. Obniżenie stawki procentowej nie ma tym samym uzasadnienia.

3) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1040.

Treść uwagi: Wyłączenie z opłat związanych z rentą planistyczną zagospodarowanych działek położonych przy ul. Zacisze (brak uzasadnienia do wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu).

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Zmiany sposobu zagospodarowania terenów dotyczą również nieruchomości już zabudowanych. Zmiana profilu użytkowania terenu może również dotyczyć działek zabudowanych, co może skutkować wzrostem wartości nieruchomości. W przypadku utrzymania dotychczasowego zagospodarowania i braku transakcji związanych z nieruchomościami zabudowanymi w ciągu pięciu lat renta planistyczna, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie naliczana.

4) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1040.

Treść uwagi: doprecyzowanie ustaleń dla terenów objętych brakiem ustalenia wysokości renty planistycznej, tak aby ustalenie to dotyczyło również dróg planowanych.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Ustalenia planu w zakresie nieobowiązywania stawki renty planistycznej wyraźnie wskazują, że dotyczą one wszystkich niewymienionych terenów. Nie ma zatem potrzeby uszczegółowienia ustaleń w tym zakresie.

5) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1040.

Treść uwagi: zmiana szerokości odcinka drogi na działce nr 1040 położonego pomiędzy drogami 4KDL i 5KDL do 10 m z ustalonego w planie na 12 m wraz ze zmianą klasy drogi na dojazdową.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej intensywnej zabudowy wielorodzinnej dopuszczanej do realizacji na działce objętej uwagą. Obniżenie klasy technicznej drogi wraz z jej zawężeniem może skutkować utrudnieniami w obsłudze komunikacyjnej budynków wielorodzinnych po ich realizacji.

6) Uwaga dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 1064/3, 1064/4, 1064/5.

Treść uwagi: Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenie objętym uwagą do 24 m, z ustalonej w projekcie planu na 16 m.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Zmiana nieuzasadniona położeniem przedmiotowego terenu w strefie podmiejskiej miasta. Wnoszona wysokość zabudowy jest charakterystyczna dla zabudowy śródmiejskiej. Zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości wskazanej w uwadze prowadziłoby również do powstania konfliktów przestrzennych na granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej zarówno w obszarze sporządzanego planu, jak i na terenach z nim sąsiadujących.

7) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1046.

Treść uwagi: Przeznaczenie działki na cele budowlane (w domyśle mieszkaniowe) a nie usługowe oraz likwidacja dróg wskazanych na działce.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Przeznaczenie części działki na cele zabudowy usługowej wynika z toku opiniowania planu z RDOŚ w Łodzi. Organ ten wskazał na brak możliwości rozbudowy terenów mieszkaniowych w pasie przylegającym do drogi krajowej nr 60 – ze względu na uciążliwość tej drogi. W zakresie wyznaczenia dróg lokalnych i dojazdowych na działce również wynika to z toku uzgodnień projektu planu. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie spowodowałoby naruszenie warunków uzgodnienia planu przez GDDKiA w Łodzi. Zgodnie ze stanowiskiem organu bezpośrednia obsługa terenów z drogi krajowej nr 60 nie jest możliwa. Istniejące obecnie wjazdy na drogę krajową stanowią dojazd do nieruchomości do niej przylegających, które w obecnym stanie zagospodarowania stanowią działki rolne lub są elementami zabudowy rozproszonej. Rozwój zagospodarowania terenów z jednoczesnym utrzymaniem zjazdów z drogi krajowej znacząco utrudniłby ruch komunikacyjny na tej drodze. Droga znajduje się poza zarządem miasta i zgodnie z przepisami prawa warunki uzgodnienia planu przedstawione przez Zarządę drogi są wiążące w procedurze planistycznej.

8) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1049/1.

Treść uwagi: Przeznaczenie działki na cele mieszkaniowe a nie usługowe oraz likwidacja dróg wskazanych na działce.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

W zakresie przeznaczenia działki na cele mieszkaniowe - przeznaczenie działki na cele zabudowy usługowej wynika z toku opiniowania planu z RDOŚ w Łodzi. Organ ten wskazał na brak możliwości rozbudowy terenów mieszkaniowych w pasie przylegającym do drogi krajowej nr 60 - ze względu na uciążliwość tej drogi. Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona.

W zakresie likwidacji dróg na działce - na przedmiotowej działce w projekcie planu nie wskazano żadnych projektowanych dróg. Uwaga zatem nie ma uzasadnienia.

9) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1049/2.

Treść uwagi: przeznaczenie działki na cele mieszkaniowe a nie usługowe oraz likwidacja dróg wskazanych na działce.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Przeznaczenie działki na cele zabudowy usługowej wynika z toku opiniowania planu z RDOŚ w Łodzi. Organ ten wskazał na brak możliwości rozbudowy terenów mieszkaniowych w pasie przylegającym do drogi krajowej nr 60 - ze względu na uciążliwość tej drogi. Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona.

W zakresie likwidacji dróg na działce - na przedmiotowej działce w projekcie planu nie wskazano żadnych projektowanych dróg. Uwaga zatem nie ma uzasadnienia.

10) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1049/2.

Treść uwagi: umożliwienie wjazdu na działkę z drogi krajowej nr 60.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Sposób obsługi komunikacyjnej terenów w sąsiedztwie drogi krajowej nr 60 jest skutkiem uzgodnień prowadzonych z GDDKiA. Zgodnie ze stanowiskiem organu bezpośrednia obsługa terenów z drogi krajowej nr 60 nie jest możliwa. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie spowodowałoby naruszenie warunków uzgodnienia planu przez GDDKiA w Łodzi.

11) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1049/2.

Treść uwagi: wykreślenie z projektu planu ustaleń w zakresie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ze względu na brak zgody na realizację na działce ekranów akustycznych.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Kwalifikacja terenów w obszarze planu do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jest delegacją prawną do zakresu planu miejscowego wskazaną w obowiązujących przepisach prawa. Usunięcie ustaleń w tym zakresie spowodowałoby istotne naruszenie tych przepisów. W przywoływanych w uwadze ustaleniach projektu planu nie wskazuje się obowiązku realizacji ekranów akustycznych. Uwaga w tym zakresie jest bezprzedmiotowa.

12) Uwaga dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 1069/1, 1068/1, 1070/1.

Treść uwagi: obniżenie wysokości zabudowy wielorodzinnej na działkach objętych uwagą do 12 m (z ustalonej w planie na 16 m).

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Zmiana nie ma uzasadnienia funkcjonalnego i przestrzennego. Ograniczenie wysokości zabudowy znacząco utrudniłoby realizację obiektów wielorodzinnych.

13) Uwaga dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 1069/1, 1068/1, 1070/1.

Treść uwagi: zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy na działce objętej uwagą (w domyśle działce 1069/1 przeznaczonej na cele zabudowy jednorodzinnej i usługowej) do 70% powierzchni działki (z ustalonej w projekcie planu na 50%).

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Zmiana nie ma uzasadnienia w przyjętym przeznaczeniu terenów. Zmiana mogłaby prowadzić do naruszenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutna, przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz powodowałaby zmianę przeznaczenia terenów w kierunku intensywnej zabudowy śródmiejskiej.

14) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1074/1.

Treść uwagi: Uwzględnienie w projekcie planu istniejących ulic Sendlerowej i Karskiego jako ulic miejskich, z zachowaniem wyznaczonych geodezyjnie granic dróg.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi w części dotyczącej uwzględnienia ulicy Karskiego jako drogi publicznej.**

**UZASADNIENIE:**

Ulica Karskiego stanowi część drogi publicznej, miejskiej oznaczonej symbolem 5KDL. W tym zakresie uwaga jest uwzględniona. Kontynuacja ulicy Karskiego w szerokości wyznaczonej na istniejącym odcinku drogi oraz włączenie ulicy Sendlerowej (część terenu 1MW) wykracza poza zapotrzebowanie miasta na tereny publiczne, niezbędne do obsłużenia komunikacyjnego obszaru planu.

15) Uwaga dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: przeznaczenie działki 1053/2 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a nie usługowej oraz dopuszczenie wjazdu na działkę z drogi krajowej nr 60.

**Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Przeznaczenie działki na cele zabudowy usługowej wynika z toku opiniowania planu z RDOŚ w Łodzi. Organ ten wskazał na brak możliwości rozbudowy terenów mieszkaniowych w pasie przylegającym do drogi krajowej nr 60 – ze względu na uciążliwość tej drogi. Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona. Sposób obsługi komunikacyjnej terenów w sąsiedztwie drogi krajowej nr 60 jest skutkiem uzgodnień prowadzonych z GDDKiA. Zgodnie ze stanowiskiem organu bezpośrednia obsługa terenów z drogi krajowej nr 60 nie jest możliwa. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie spowodowałoby naruszenie warunków uzgodnienia planu przez GDDKiA w Łodzi.

16) Uwaga dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: dopuszczenie przybliżenia nieprzekraczalnej linii zabudowy do drogi krajowej nr 60 na odległość 10 m za zgodą zarządcy dróg.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Odległość linii zabudowy od drogi krajowej nr 60 jest wynikiem uzgodnień z GDDKiA w Łodzi. Wprowadzanie do ustaleń planu warunków umożliwiających ich zmianę w skutek dodatkowych, indywidualnych uzgodnień stanowi natomiast naruszenie obowiązującej techniki prawodawczej. Akt prawny powinien jednoznacznie określać warunki zagospodarowania terenów, co zostało ugruntowane w orzecznictwie sądowym.

17) Uwaga dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: wprowadzenie dodatkowej drogi na granicy działek 1053/2 i 1055/2 o szerokości 8 m na odcinku od drogi 4KDL do 7KDL.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Przedmiotowa droga stanowiłaby część układu wewnętrznego obsługującego parcele wydzielone na cele budowlane. Projekt planu umożliwi wytyczenie takich dojazdów. Droga może być zatem zrealizowana przy porozumieniu zainteresowanych stron. Wyznaczenie drogi w procedurze planistycznej mogłoby natomiast stanowić naruszenie interesu prawnego pozostałych właścicieli nieruchomości, którzy nie zgłosili uwagi w tym zakresie.

18) Uwaga dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: zmiana przeznaczenia działki 1072/1 na cele zabudowy mieszkaniowo usługowej z przyjętego przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Zmiana niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutna. Działka znajduje się w strefie funkcjonalno - przestrzennej MW - tereny zabudowy wielorodzinnej.

19) Uwaga dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: brak zgody na realizację na działce 1072/1 drogi 5KDL i zmianę jej przebiegu wzdłuż rowu melioracyjnego.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej znacznego obszaru nowych terenów inwestycyjnych i powiązania ze sobą elementów projektowanego układu komunikacyjnego w tym obszarze. Likwidacja drogi lub jej przeniesienie spowodowałoby brak połączenia funkcjonalnego dróg w obszarze planu oraz znacząco utrudniłoby obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych.

20) Uwaga dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: zmiana szerokości odcinka drogi 5KDD do 8 m z ustalonego w planie na 10 m wraz ze zmianą klasy drogi na dojazdową oraz wytyczenie nowej drogi o szerokości 6 - 8 m na granicy działek 1071/1, 1072/1.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej intensywnej zabudowy wielorodzinnej dopuszczonej do realizacji na działce objętej uwagą. Obniżenie klasy technicznej drogi wraz z jej zawężeniem może skutkować utrudnieniami w obsłudze komunikacyjnej budynków wielorodzinnych po ich realizacji. Realizacja dodatkowej drogi nie ma uzasadnienia formalnego. Wyznaczenie drogi w procedurze planistycznej mogłoby natomiast stanowić naruszenie interesu prawnego pozostałych właścicieli nieruchomości, którzy nie zgłosili uwagi w tym zakresie.

21) Uwaga dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: zapewnienie odpowiedniej infrastruktury związanej z odprowadzeniem wód opadowych, powierzchniowych (infrastruktury melioracyjnej) na działkach 1053/2 i 1072/1.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Projekt planu wskazuje zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych. Wprowadzone ustalenia wyczerpują ustanowiony prawnie zakres planu miejscowego. Realizacja urządzeń infrastruktury technicznej nastąpi po wejściu w życie ustaleń planu na podstawie istniejącego zapotrzebowania oraz szczegółowych projektów technicznych.

22) Uwaga dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: oznaczenie drogi 4KDD odpowiednim kolorem.

**Rada Miasta Kutno w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi.**

**UZASADNIENIE:**

Nie stwierdza się błędu w oznaczeniu przedmiotowej drogi.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), Rada Miasta Kutno postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Oporowskiej, Zacisze i drodze krajowej nr 60, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - a) przebudowę i budowę dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD,
  - b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Miasta Kutno, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kutno  
z dnia 26 stycznia 2022 r.

### **Dane przestrzenne**

Rada Miasta Kutno na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.



## UZASADNIENIE

### **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Oporowskiej, Zacisze i drodze krajowej nr 60.**

#### I. Informacja o obszarze planu.

##### 1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), w związku z uchwałą Nr V/46/19 Rady Miasta Kutno z dnia 5 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Oporowskiej, Zacisze i drodze krajowej nr 60.

##### 2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice opracowania objęto północno-wschodnią część miasta Kutno, położoną pomiędzy drogą krajową nr 60, która stanowi jednocześnie granicę planu a ulicami Oporowską, Skrajną i Zacisze. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 124 ha.

##### 3. Cel sporządzenie planu.

Obszar objęty opracowaniem nie jest objęty ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren ten w całości został włączony do strefy inwestycyjnej miasta. Realizacja polityki przestrzennej miasta wymaga zatem intensyfikacji procesów budowlanych. Prowadzenie zagospodarowania terenów w takich obszarach jest możliwe wyłącznie na podstawie planu miejscowego. W przypadku rozwoju zagospodarowania bez planu, tj. na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może prowadzić zarówno do naruszenia tych kierunków (szczególnie w zakresie nadmiernej intensyfikacji zabudowy), jak również naruszeń ładu przestrzennego poprzez odnoszenie się wyłącznie do istniejącego sąsiedztwa. Przytoczone argumenty były podstawą podjęcia przez Radę Miasta Kutno uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru. Działania planistyczne mają za zadanie wyodrębnić strefę inwestycyjną. W strefie tej podstawowy kierunek rozwoju zagospodarowania związany jest z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w tym w formie szeregowej) i wielorodzinną oraz lokalnie usługową intensywną, w tym obszarami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej miasta wyrażonej w studium. Typem dopuszczonej zabudowy jest zabudowa miejska o wysokiej intensywności. W ramach terenów mieszkaniowych w projekcie planu wyodrębniono obszary o ograniczonych możliwościach realizacji zabudowy mieszkaniowej, tj. obszary położone w zasięgu oddziaływania akustycznego drogi krajowej nr 60 stanowiącej zachodnią granicę planu oraz obszary, na których posadowione są obecnie obiekty usługowe. W tych miejscach ogranicza się, a w przypadku terenów przylegających do drogi całkowicie eliminuje się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Działanie to pozwala ograniczyć ewentualne uciążliwości i zagrożenia mieszkańców projektowanego układu urbanistycznego.

Ze względu na fakt, że sieć dróg nie jest rozwinięta w obszarze opracowania dokonano podziału obszaru planu na kwartały urbanistyczne, za pomocą sieci nowoprojektowanych dróg. Wskazany układ urbanistyczny ma za zadanie nie tylko zapewnienie dojazdu i podziału na działki budowlane, ale również ma umożliwić wykształcenie się pożądanego układu

urbanistycznego. Wytyczenie sieci dróg pozwoli także na zapewnienie niezbędnej obsługi nowych terenów inwestycyjnych w sieci infrastruktury technicznej.

Ze względu na wartości krajobrazowo-przyrodnicze w stanie istniejącym zachowano rozległy zespół ogrodów działkowych, który ma również znaczące pozytywne oddziaływanie na walory krajobrazowe w obszarze opracowania. Nie ma natomiast uzasadnienia uwzględnienie zachowania istniejących zadrzewień jako zieleni ekologiczno - krajobrazowej, o co wnosił w opinii Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi. Tereny zadrzewień są pozostałościami dawnych sadów, które wskutek zaniechania działalności ogrodniczej podlegały sukcesji roślinności spontanicznej i ruderalnej. W zespołach tych nie stwierdza się siedlisk roślinnych mogących stanowić podstawę dla rozwoju siedlisk naturalnych występujących w regionie. Pozostawienie tych terenów w formie niezagospodarowanej będzie skutkowało ich dalszą degradacją.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu przyjęto przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- U - tereny zabudowy usługowej;
- UCU - tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zabudowy usługowej;
- ZD - teren ogrodów działkowych;
- KDGP - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu. W granicach planu nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obszar objęty opracowaniem stanowi część podmiejską miasta, który został zurbanizowany jedynie w niewielkiej części. Tereny zabudowane rozlokowane są w pierzejach istniejących ulic i nie tworzą zwartego układu urbanistycznego. Funkcje istniejącej zabudowy są silnie zróżnicowane. Posadowione są tu zarówno budynki mieszkalne jednorodzinne, w tym zorganizowane w osiedla mieszkaniowe, zabudowania w formie zagród, obiekty usługowe, w tym związane z obsługą ogrodnictwa, motoryzacji i obiekty publiczne z zakresu pomocy społecznej oraz budynki mieszkalne wielorodzinne. Stan architektoniczny istniejącej zabudowy jest również silnie zróżnicowany od bardzo dobrego do dysharmonizującego przestrzeń. Centralna część obszaru opracowania to tereny otwarte rolnicze i porolnicze oraz uprawy ogrodnicze. Nieużytki i grunty wykorzystywane do upraw polowych i ogrodniczych występują w formie mozaikowej. W zachodniej części obszaru opracowania znajduje się również rozległy teren ogrodów działkowych. Istniejący stan zagospodarowania terenów wskazuje na położenie jego w strefie przejściowej pomiędzy zurbanizowaną częścią miasta Kutno i otaczającymi je terenami rolniczymi.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Kutno.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutno zostało uchwalone uchwałą Nr XXXVI/358/17 Rady Miasta Kutno z dnia 28 marca 2017 roku. Zgodnie z delimitacją przestrzenno-funkcjonalną w studium obszar planu znalazł się w całości w strefie funkcjonalno-przestrzennej:

MN – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązujące w strefie:

- lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością nadbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkaniowych z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki;
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki;
- preferowana wysokość budynków - do trzech kondygnacji, z dopuszczeniem użytkowego poddasza; podpiwniczenia w zależności od warunków gruntowo-wodnych i spełnieniu przepisów odrębnych;
- dla budynków mieszkalnych zalecane dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°;
- utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług i rzemiosła zarówno wbudowanych w obiekty mieszkaniowe jak i wolnostojących z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować negatywnego oddziaływania na środowisko poza granice działki.

MW – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- lokalizacja nowych i utrzymanie istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, również poprzez podniesienie stopnia wyposażenia komunalnego, poziomu estetyki obiektów i użytkowanego terenu;
- preferowana wysokość budynków - do ośmiu kondygnacji, z możliwością wyższych, po analizie uwarunkowań lokalizacyjnych;
- w zespole istniejącej bądź nowej zabudowy wielorodzinnej uzupełnienie lub wyposażenie wspólnie użytkowanego terenu, między innymi w urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni rekreacyjną, miejsca parkingowe lub garażowe, elementy małej architektury itp.;
- forma dachów, pokryć dachowych w nawiązaniu do sąsiednich budynków;
- możliwość lokalizacji usług z wykluczeniem działalności powodującej przekraczanie standardów środowiska;
- możliwość lokalizowania zabudowy jednorodzinnej, małych domów mieszkalnych, usługowej jako funkcji uzupełniającej,
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki.

U – tereny usługowe

- lokalizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów, z możliwością modernizacji, rozbudowy bądź uzupełnienia i wymiany zabudowy;
- utrzymanie istniejącej funkcji, z możliwością zmiany profilu, przy zastrzeżeniu, że zmiana nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice działki;
- możliwość zmiany funkcji usług na zabudowę mieszkaniową, bądź możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej;
- możliwa lokalizacja obiektów towarzyszących, w tym gospodarczych i garaży wolnostojących jako budynków parterowych, o kształcie i formie odpowiadającej otoczeniu;
- dla obiektów sakralnych, objętych rejestrem bądź ewidencją zabytków, podczas działań inwestycyjnych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- możliwość uzupełnienia o obiekty i urządzenia związane z funkcją dydaktyczną i wychowaniem fizycznym;
- dopuszcza się zmianę dotychczasowej funkcji podstawowej na inne cele publiczne, bądź usługowe,
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki.

#### UC - tereny usługowe

- lokalizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów, z możliwością modernizacji, rozbudowy bądź uzupełnienia i wymiany zabudowy;
- utrzymanie istniejącej funkcji, z możliwością zmiany profilu, przy zastrzeżeniu, że zmiana nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice działki;
- możliwa lokalizacja obiektów towarzyszących, w tym gospodarczych i garaży wolnostojących jako budynków parterowych, o kształcie i formie odpowiadającej otoczeniu;
- dopuszcza się zmianę dotychczasowej funkcji podstawowej na inne cele publiczne, bądź usługowe,
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki.

#### ZD - tereny ogrodów działkowych

- utrzymanie dotychczasowej formy użytkowania,
- możliwość lokalizowania obiektów małej architektury oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- możliwość przekształcenia w tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

## II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno-przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych. Określono również wskaźniki intensywności zabudowy i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

### 2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3).

Jedynym takim obszarem w granicach planu jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP - 226 „Krośniewice - Kutno”. Dla Zbiornika ustalono nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

W obszarze planu nie przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne gruntów, które na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Grunty leśne w obszarze planu nie występują. Natomiast grunty rolne III klas bonitacyjnych, zgodnie z przepisami cytowanej ustawy, nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia, jeżeli położone są w granicach administracyjnych miast.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia, ze względu na obowiązujące przepisy prawa.

Obejmują one:

- nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem innych ustaleń planu;
- nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających

zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

- obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- kwalifikację terenów oznaczonych symbolami, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, określonych w przepisach odrębnych:
  - 1ZD - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
  - od 1MN do 6MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - od 1MW do 6MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - od 1MNU do 8MNU - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
  - 1U - jak dla terenów domów opieki społecznej.

### 3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4):

W obszarze planu obiektami podlegającymi ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.) są stanowiska archeologiczne: AZP 56-51/92 osada - późne średniowiecze/nowożytna i AZP 56-51/73 ślad osadnictwa/osada - średniowiecze, późne średniowiecze/nowożytna wraz z ich strefą ochronną.

Dla stanowisk archeologicznych:

- ustalono, że realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

Dla strefy ochrony archeologicznej, obejmującej obszar o szerokości 30 m, licząc od granic stanowisk archeologicznych:

- ustalono nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

### 4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5).

Największe ograniczenia inwestycyjne oraz jednocześnie zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi w obszarze planu stwarza jego położenie w zasięgu stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wynoszących 7,0 m licząc w obie strony od osi skrajnego przewodu oraz 110 kV wynoszących 20,0 m licząc w obie strony od osi skrajnego przewodu.

W celu ograniczenia zagrożeń dla ludzi związanych z funkcjonowaniem tych instalacji w projekcie planu wprowadzono zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności zagrażającej bezpieczeństwu linii.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych i zjawiska powodzi.

W granicach planu nie przewiduje się również możliwości przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w środowisku oraz innych zanieczyszczeń środowiska przekraczających dopuszczalne przepisami prawa poziomy, w tym zanieczyszczenia powietrza i środowiska wodnego.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Dotyczy to również udogodnień wynikających przepisów ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062).

#### 5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Stawka ta została ustalona w jednolitej wielkości dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie 10%, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo - usługowych na poziomie 15% i wreszcie 20% dla terenów usługowych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno-przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu miasta. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących budowę i przebudowę dróg publicznych. Ilość środków niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji publicznych, zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, nie przekracza zakładanych dochodów budżetowych miasta w skutek uchwalenia planu. Nadwyżka środków budżetowych może być wykorzystania do realizacji środków publicznych w innych częściach miasta.

#### 6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7).

Obszary objęte granicami planu przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty Miasta Kutno ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz gruntów związanych z usługami publicznymi. W celu realizacji zamierzonych inwestycji miejskich, opisanych we wcześniejszych rozdziałach uzasadnienia będzie konieczne pozyskanie gruntów osób fizycznych oraz częściowo gruntów Skarbu Państwa. Szczególnie dotyczy to gruntów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg publicznych wyznaczonych w planie.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które tak jak w przypadku gruntów miejskich stanowią głównie działki drogowe.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry

wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów.

#### 7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

#### 8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Obsługa mieszkańców miasta w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie z wykorzystaniem istniejących w innych częściach miasta usług publicznych.

#### 9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno - kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno - kanalizacyjnego, obejmują szczelne zbiorniki na nieczystości, które mogą funkcjonować jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Brak miejskiej sieci ciepłowniczej w obszarze opracowania uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. Dla systemu ciepłowniczego ustalono jednak nakaz stosowania niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych oraz urzędzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery. W ustaleniach planu dopuszczono również ogrzewanie pomieszczeń z sieci gazowej i zbiorników na gaz. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii takich jak mikroinstalacje.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach miejskich, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno-prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDZ, KDL i KDD. Drogi te mają służyć jednocześnie bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany przez komunikację

wewnętrzną, istniejącą lub wydzielaną w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały uwzględnione w jego treści. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12).

Prezydent Miasta Kutno sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Prezydent umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego projektu planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Prezydent określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Prezydent udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Prezydent wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił mieszkańców w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, w prasie lokalnej oraz Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

Sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych w trakcie wyłożenia uwzględniał jedynie te uwagi, które powodowały poprawę warunków zagospodarowania terenów bez zmiany istotnych warunków zagospodarowania terenów sąsiednich. Sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miasta Kutno celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miasta Kutno i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznej. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Powyższe regulowane jest przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja



ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

#### 11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Prezydent Miasta Kutno uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną oraz usługową, w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny miasta (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

#### 12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2).

Drogi oznaczone w planie symbolami KDZ i KDL umożliwiają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym miasta. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do innych części miasta jak również poza granice miasta. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w mieście. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

#### 13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania miasta w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych znajdujących się w zarządzie miasta Kutno. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).

Tereny przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych miasta Kutno.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2018 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutno i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miasta w Kutno na podstawie uchwały Nr LXII/576/18 z dnia 2 października 2018 roku. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta (art. 15 ust 3).

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. W podsumowaniu analizy stwierdzono, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być finansowo korzystne dla miasta już od chwili rozpoczęcia realizacji ustaleń planu. Nadwyżka finansowa wynikająca z realizacji ustaleń planu może być wykorzystana na realizację inwestycji publicznych w innych częściach miasta. Prognozowane przychody budżetowe z realizacji planu wielokrotnie przekraczają zakładane wydatki. Nadmiar środków budżetowych może zostać wykorzystany na realizację celów publicznych w innych częściach miasta.

### III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.
  - a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
  - b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
  - c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
  - d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,,
  - e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,
  - f) sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych w wyłożeniu umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miasta Kutno celem uchwalenia.
2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony uchwałą Nr ..... Rady Miasta Kutno z dnia ..... r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca

1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986).