

Projekt

z dnia 16 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KUTNO**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w Kutnie przy ul. Staffa**

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 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1688 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 i z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668), uchwałą Nr LXXI/658/23 Rady Miasta Kutno z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Staffa oraz uchwałą Nr LXXVII/713/23 Rady Miasta Kutno z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXXI/658/23 Rady Miasta Kutno w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Staffa, Rada Miasta Kutno uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Staffa nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutno, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/358/17 Rady Miasta Kutno z dnia 28 marca 2017 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Staffa, zwany dalej planem, wraz z rysunkiem planu w skali 1:1000 stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. 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. Granice obszaru objętego planem, pokrywają się z granicami określonymi uchwałą Nr LXXI/658/23 Rady Miasta Kutno z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Staffa oraz uchwałą Nr LXXVII/713/23 Rady Miasta Kutno z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXXI/658/23 Rady Miasta Kutno w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Staffa.

4. Granice, o których mowa w ust. 1, zostały oznaczone graficznie na Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały oraz zostały zaprezentowane w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 6.

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

§ 3. 1. W planie określa 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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.

2. 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) 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;
- 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 działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym w zakresie handlu, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji oraz usług rzemieślniczych, w rozumieniu przepisów odrębnych i innych form działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 10) **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;
- 11) **nowo wydzielanej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 12) **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) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MNW-MNB** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) **MNW-MNB-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług;
- 4) **U** – tereny usług;
- 5) **U-ZP** – tereny usług lub zieleni urządzonej;
- 6) **KD** – tereny komunikacji drogowej publicznej;
- 7) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 8) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 9) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 10) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) **KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 12) **KO** – teren obsługi komunikacji;
- 13) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 14) **CC** – teren cmentarza czynnego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład 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, parkingów i miejsc do parkowania oraz ścieżek rowerowych, dojazdów i dojść.

§ 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, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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;

4) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;

5) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

§ 8. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice stanowiska archeologicznego, AZP 57-50/5 osada – kultura pomorska, ślad osadnictwa – kultura pucharów lejkowatych/neolit, osada późne średniowiecze/nowożytność.

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. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, 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 strefy, o której 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.

5. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice cmentarza rzymskokatolickiego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków, wraz z aleją prowadzącą do cmentarza;

6. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 5 obowiązuje:

- 1) nakaz ochrony, zachowania i konserwacji historycznego rozplanowania cmentarza oraz ukształtowania jego terenu, obejmujących układ ciągów pieszych i zieleni, w tym szpalerowej zlokalizowanej w alei podlegającej ochronie, bram, kaplic, układu kwater i mogił, w tym mogił ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków (mogiły zbiorowej żołnierzy Wojska Polskiego z 1939 r. i mogiły żołnierzy armii niemieckiej z I wojny światowej);
- 2) nakaz restauracji i wyeksponowania zachowanych relikwów architektury cmentarnej, w tym nagrobków, figur, lapidariów oraz pomników;
- 3) nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami we wszelkich działaniach prowadzonych w obrębie cmentarza, w tym obejmujących prace porządkujące lub realizację nowego zagospodarowania.

7. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy ochrony ekspozycji na kościół parafialny pw. św. Stanisława Biskupa, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 445 z dnia 13 marca 1978 r. oraz cmentarz rzymskokatolicki ujęty w ewidencji zabytków.

8. W granicach strefy, o której mowa w ust. 7, obowiązuje zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych oraz innych obiektów pogarszających lub przesłaniających warunki ekspozycji panoram widokowych na obiekt wpisany do rejestru zabytków, obiekt ujęty w ewidencji zabytków oraz na obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy miasta Kutno.

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, urządzeń, 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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 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) ZP, U-ZP - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - b) MNW, MNW-MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) MNW-MNB-U - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - d) U – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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 opadowych lub roztopowych i zabezpieczenia przed spływem wód opadowych lub roztopowych z terenów budowlanych, przekraczających dopuszczalne normy.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MNW, U, U-ZP, KO, ZP - 600 m²,
 - b) MNW-MNB, MNW-MNB-U - 500 m² w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 350 m² w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej;
 - c) CC - 3000 m²;
- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MNW, U, U-ZP, KO, ZP – 16 m;
 - a) MNW-MNB, MNW-MNB-U – 16 m przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 12 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej;
 - b) CC – 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 8.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz ujęć służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od 50 do 150 m od cmentarza.

4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności wyłącznie pod warunkiem, że teren jest uzbrojony w sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone;
- 2) zakaz lokalizacji i korzystania z ujęć wody służących do czerpania wody do celów spożycia i potrzeb gospodarczych.

5. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę technologiczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii.

6. W granicach strefy, o której mowa w ust. 5 obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ograniczeń w zagospodarowaniu terenów określonych w ust. 6 nie stosuje się w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, od których tą strefę wyznaczono.

8. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego, wynoszące 80 m licząc od skrajnego toru.

9. W granicach strefy, o której mowa w ust. 8:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w użytkowaniu gruntów, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych, z zakresu transportu kolejowego, w tym odległości i warunków sytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposób urządzania i utrzymywania zasłon śnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
- 3) dla budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej graniczącej bezpośrednio z obszarem planu, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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 umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym miasta i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KD, KDZ, KDL, KDD i KP stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów poprzez drogi wskazane w pkt. 2 oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 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 usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m² – 1,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 3,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m² - 2,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,

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, w tym obiektów handlowych 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 sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych, należy realizować w terenach oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KD, KP i KR;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie, oraz pod warunkiem, że będą one realizowane w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od niej lub w pasie drogowym dojazdów niewyznaczonych. Ustalenie nie dotyczy przyłączy do obiektów budowlanych, które dopuszczone są do realizacji na całym obszarze planu, według istniejącego zapotrzebowania;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji miejskiej,
 - b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - pochodzących z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, w tym pochodzących z dachów, na działce budowlanej poprzez retencjonowanie i rozsączanie z dopuszczeniem obniżenia terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, realizacji drenaży rozsączających, obniżenia terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, zieleni retencyjnej na dachach lub innych urządzeń dopuszczonych przepisami prawa,
 - obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 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 średniego (15 kV) i niskiego napięcia na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie zachowania istniejących stacji transformatorowych SN/nN,
 - d) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
 - e) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 100 kW;
- 7) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, poprzez rozbudowę istniejącej sieci,
 - b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg obowiązuje nakaz zachowania odległości podstawowych dla wskazanych na rysunku planu istniejących gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie odległości obiektów budowlanych;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. e i miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;
- 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:

- 1) na całym obszarze planu dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych;
- 2) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszczenie ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni.

Rozdział 12.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD, KD, KP, KO jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne i ścieżki rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzeniem, przesyłaniem, oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków.

- 2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, za wyjątkiem:

- a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) w terenach znajdujących się w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m usług turystyki i usług gastronomii;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej wyłącznie w połączeniu z zabudową mieszkaniową na działce budowlanej,
 - c) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - d) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych z bazami transportowymi i logistycznymi, usług związanych z obsługą komunikacji, w tym stacji obsługi pojazdów i stacji paliw oraz usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów,
 - e) w granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 10 m,
 - b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych na głównej bryle budynku 12° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej, z dopuszczeniem zachowania dla istniejących budynków istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40% działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - do 250 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m²,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB, 6MNW-MNB, 7MNW-MNB, 8MNW-MNB, 9MNW-MNB, 10MNW-MNB, 11MNW-MNB, 12MNW-MNB**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, za wyjątkiem:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) w terenach znajdujących się w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m usług turystyki i usług gastronomii;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

- b) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej wyłącznie w połączeniu z zabudową mieszkaniową na działce budowlanej,
 - c) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - d) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych z bazami transportowymi i logistycznymi, usług związanych z obsługą komunikacji, w tym stacji obsługi pojazdów i stacji paliw oraz usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów,
 - e) w granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 10 m,
 - b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych na głównej bryle budynku 12° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej, z dopuszczeniem zachowania dla istniejących budynków istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50% działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - do 250 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 500 m² w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 350 m² w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U, 4MNW-MNB-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza lub usługi;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) w terenach znajdujących się w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m usługi turystyki i usługi gastronomii;
- 3) 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 bez konieczności realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy usługowej,
 - c) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - d) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów,

- e) dopuszczenie realizacji usług związanych z bazami transportowymi i logistycznymi wyłącznie na terenie 3MNW-MNB-U,
 - f) dopuszczenie zmiany przeznaczenia budynków mieszkalnych na cele usługowe,
 - g) dopuszczenie realizacji w budynkach usługowych lokali mieszkalnych przeznaczonych na cele własne prowadzącego działalność usługową, za wyjątkiem terenów położonych w w granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m,
 - h) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - i) w granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych w budynkach usługowych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 7 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 10 m,
 - b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych na głównej bryle budynku 12° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej, z dopuszczeniem zachowania dla istniejących budynków istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - do 1000 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 500 m² w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 350 m² w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) w terenach znajdujących się w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m usługi turystyki i usługi gastronomii,
 - c) w terenie 1U usługi kultu religijnego;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych z bazami transportowymi i logistycznymi oraz usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych – 10 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – 7 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – 10 m,
- b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych na głównej bryle budynku 12° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej, z dopuszczeniem zachowania dla istniejących budynków istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - do 2000 m²,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m²,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi lub zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) usługi handlu, w tym handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usługi turystyki i usługi gastronomii,
 - c) usługi kultu religijnego;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych z bazami transportowymi i logistycznymi oraz usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych na głównej bryle budynku 12° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej, z dopuszczeniem zachowania dla istniejących budynków istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 15% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. g nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD, 2KD, 3KD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja drogowa publiczna;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:

- a) 1KD - nieregularna od 4 do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 2KD – 6 m,
- c) 3KD – 4,5 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 15 do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi lokalne;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
 - a) 1KDL – nieregularna od 7 do 34,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDL – nieregularna od 12 do 37,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi dojazdowe;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
 - a) 1KDD – nieregularna od 10 do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDD – nieregularna od 16 do 23,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDD – nieregularna od 13 do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4KDD – nieregularna od 7,5 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 5KDD – nieregularna od 9 do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 6KDD – nieregularna od 12 do 32,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 17,5x20 m,
 - g) 7KDD – nieregularna od 5,5 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) 8KDD – 12 m,
 - i) 9KDD – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x22 m,
 - j) 10KDD – 15 m,
 - k) 11KDD - nieregularna od 9 do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) 12KDD - nieregularna od 10,5 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) szerokość ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
 - a) 1KR – nieregularna od 3 do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KR – nieregularna od 4 do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KR – nieregularna od 4 do 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP**, **2KP**, **3KP**, **4KP**, **5KP**, **6KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja pieszo-rowerowa;
- 2) szerokość ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:

- a) 1KP – 3 m,
- b) 2KP – 3 m,
- c) 3KP – 3 m,
- d) 4KP – 3 m,
- e) 5KP – 6 m,
- f) 6KP – 6,5 m.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji;
- 2) przeznaczenie wykluczone – garaże, place lub rynki,
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji parkingów, pętli komunikacji zbiorowej, miejsc obsługi podróżnych,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej związanych z obsługą obiektów wskazanych w lit. a;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,
 - b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych na głównej bryle budynku 12° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu **1ZP, 2ZP, 3ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzone;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem ścieżek rowerowych i ciągów komunikacji pieszej, placów zabaw oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz czynny;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem kolumbariów, ciągów komunikacji pieszej, dojazdów oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, o ile są one związane z bezpośrednią obsługą cmentarza czynnego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 14.

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

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

- 1) dla terenów MNW, MNW-MNB - 10%;
- 2) dla terenów MNW-MNB-U, U – 15%;
- 3) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 1 i pkt. 2 – nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – nie wystąpi wzrost wartości z tytułu sporządzenia nowego miejscowego planu.

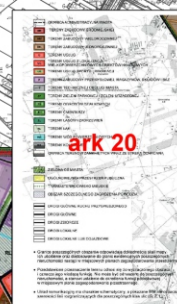
Rozdział 15.

Ustalenia końcowe

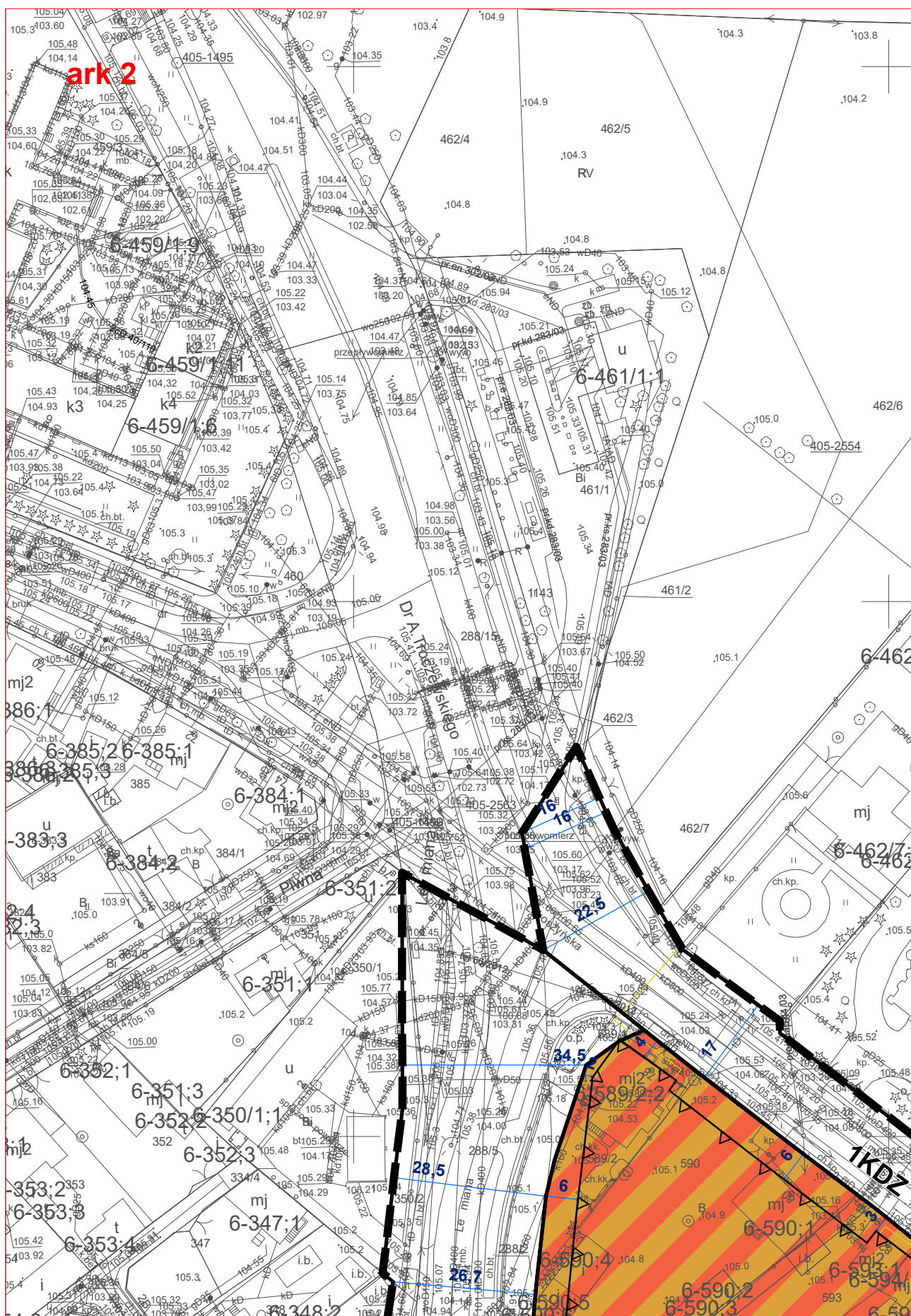
§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kutno.

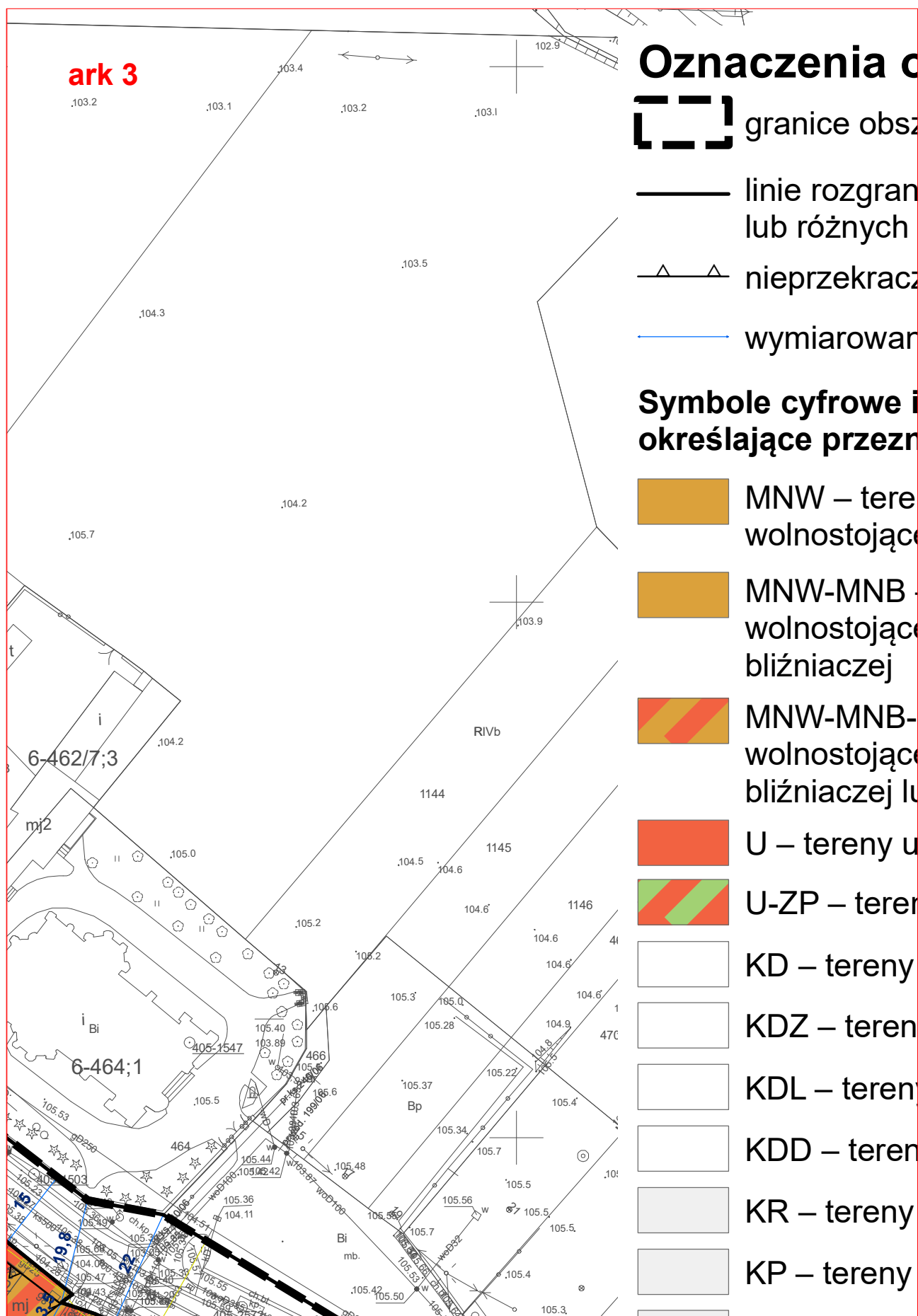
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

z dnia 24 lutego 2026 r.









Ark 4 obowiązujące:

zaru objętego planem miejscowym

liczające tereny o różnym przeznaczeniu
zasadach zagospodarowania

zalne linie zabudowy

nie rysunku planu (w metrach)

literowe naczenie terenów:

ny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ej

– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
lub usług

sług

n usług lub zieleni urządzonej

komunikacji drogowej publicznej

drogi zbiorczej

y dróg lokalnych

y dróg dojazdowych

komunikacji drogowej wewnętrznej

komunikacji pieszo–rowerowej

Obszary wyznaczo

gr

gr
w

gr
St
po
rzy

Obszary na podst

gr
wr

Obszary zagospo na podsta

gr

gr

str
ele

gr
od

Oznac

ist

ist

na

ark 5
**podlegające ochronie
one ustaleniami planu:**

anice strefy ochrony archeologicznej

anice cmentarza rzymskokatolickiego, ujętego
wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków

anice strefy ochrony ekspozycji na kościół parafialny pw. św.
anysława Biskupa, wpisanego do rejestru zabytków
d numerem 445 z dnia 13 marca 1978 r. oraz cmentarz
ymkokatolicki ujęty w ewidencji zabytków

**podlegające ochronie wyznaczone
awie przepisów odrębnych:**

anice stanowiska archeologicznego
az z numerem ewid. stanowiska

**wymagające szczególnych warunków
darowania terenów, wyznaczone
awie przepisów odrębnych:**

anice strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza

anice strefy sanitarnej od 50 do 150 m od cmentarza

strefa technologiczna od napowietrznych linii
elektroenergetycznych 15 kV

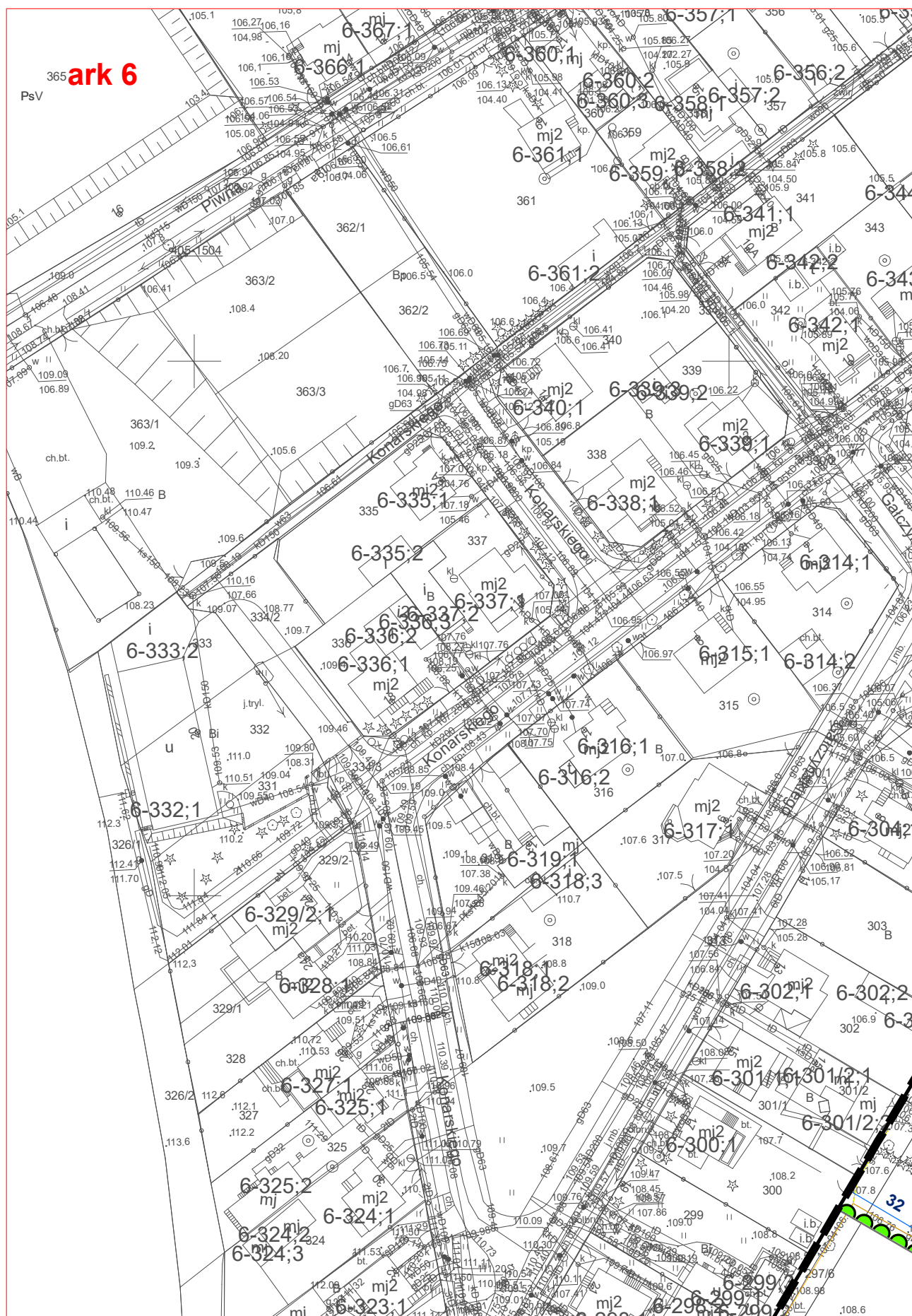
anice strefy ograniczeń w zagospodarowaniu
obszaru kolejowego

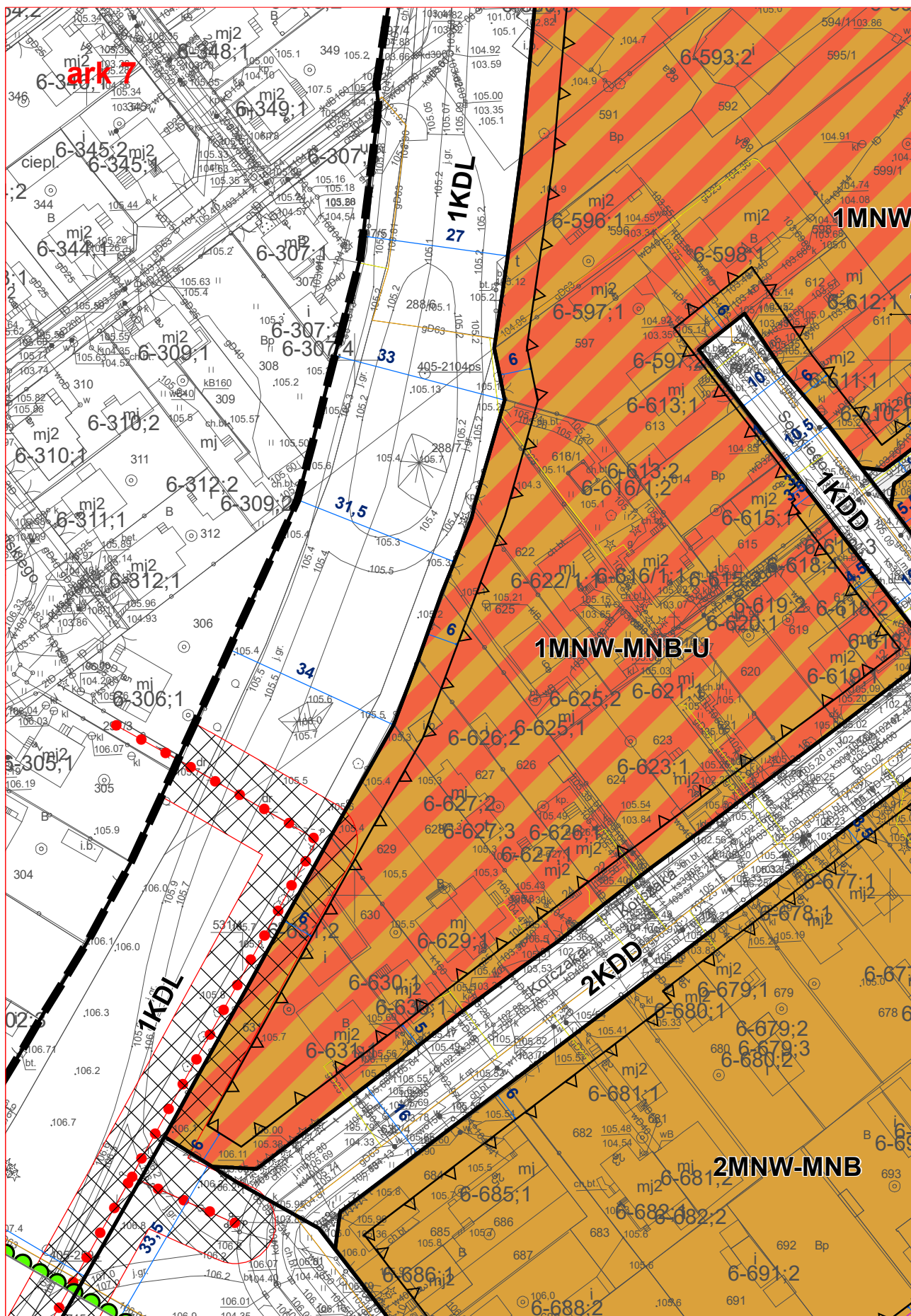
zenia informacyjne:

niejące gazociągi niskiego ciśnienia

niejące gazociągi średniego ciśnienia

powietrze linie elektroenergetyczne 15 kV





obsługi komunikacji

zieleni urządzonej

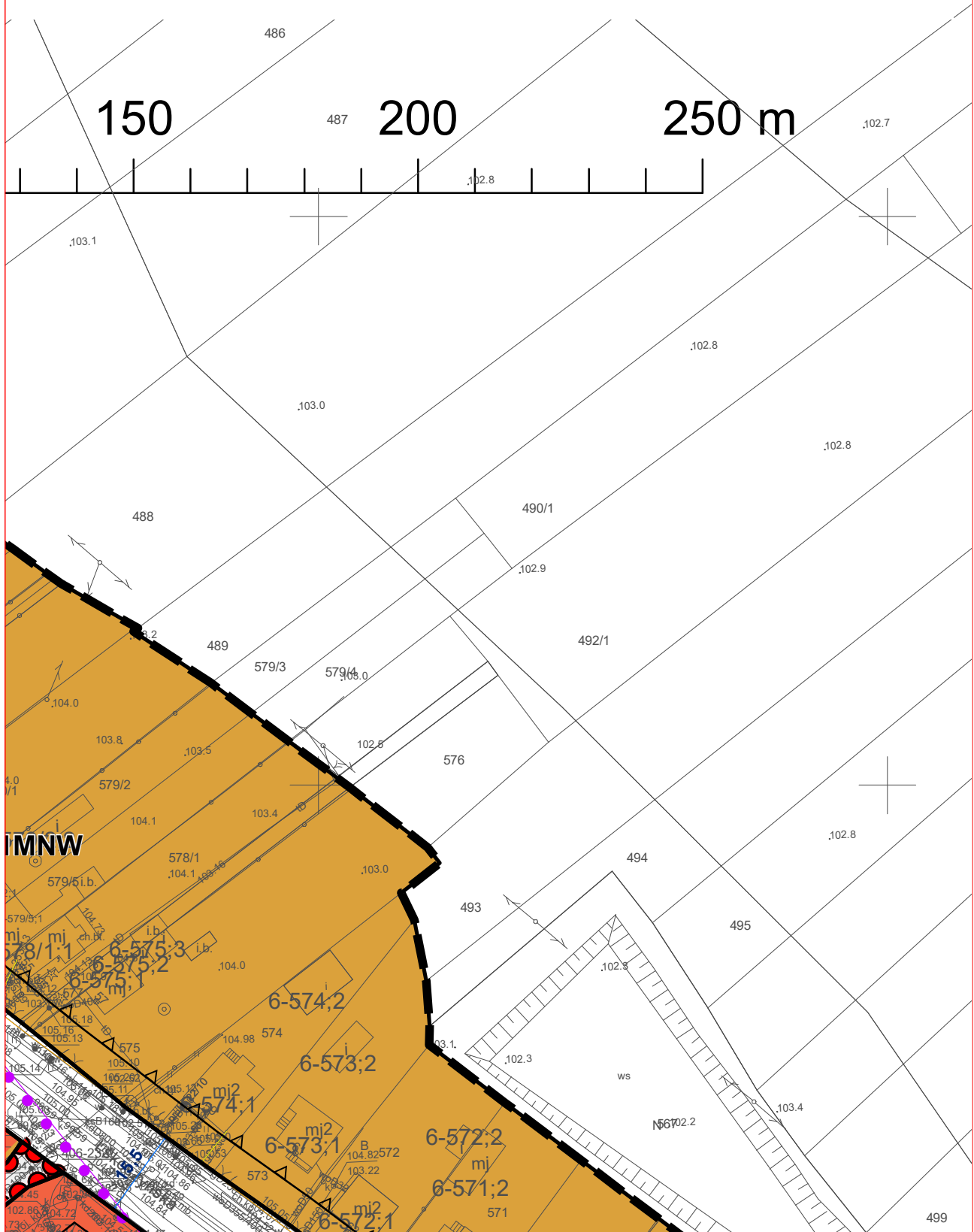
mentarza czynnego

pr

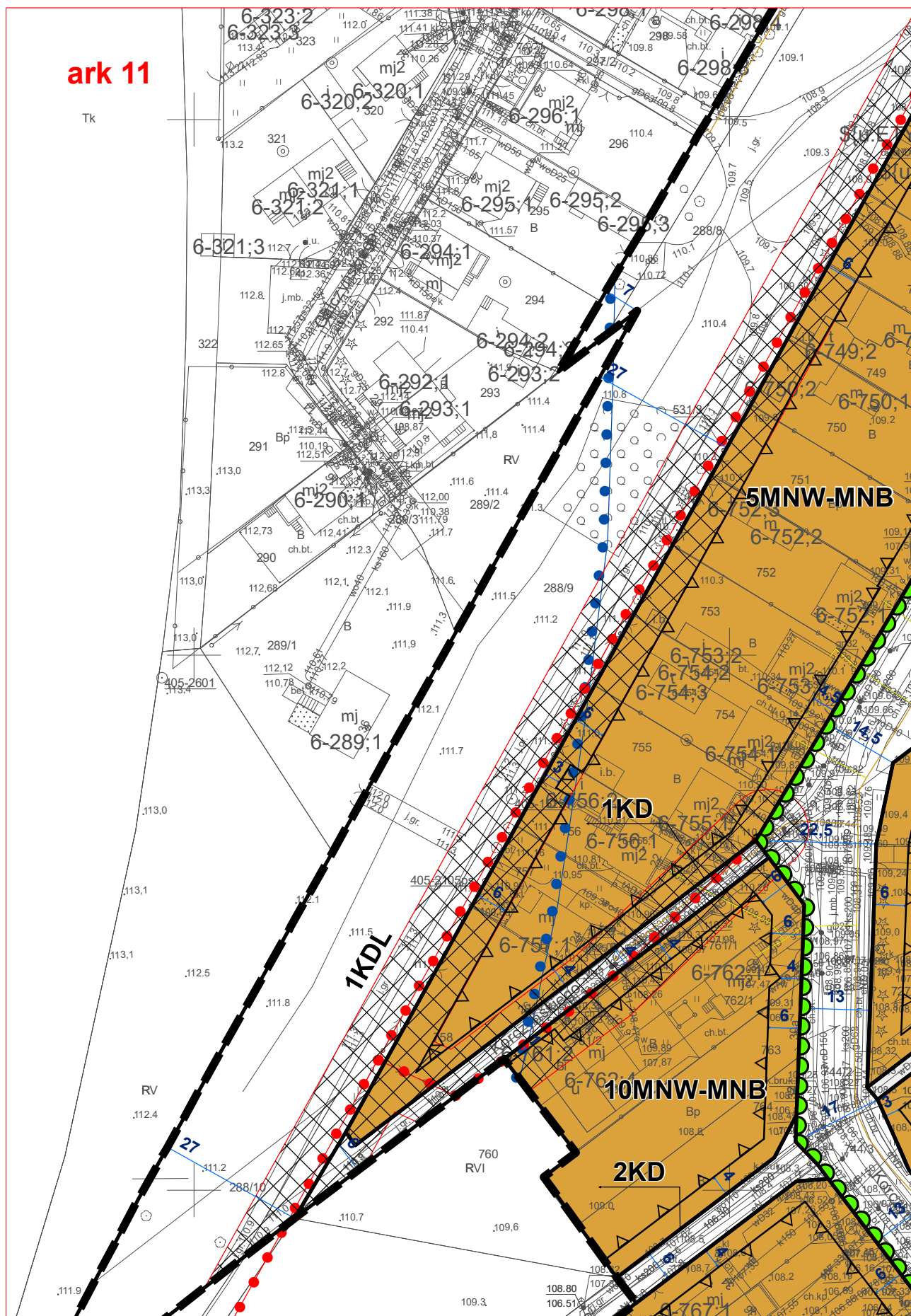


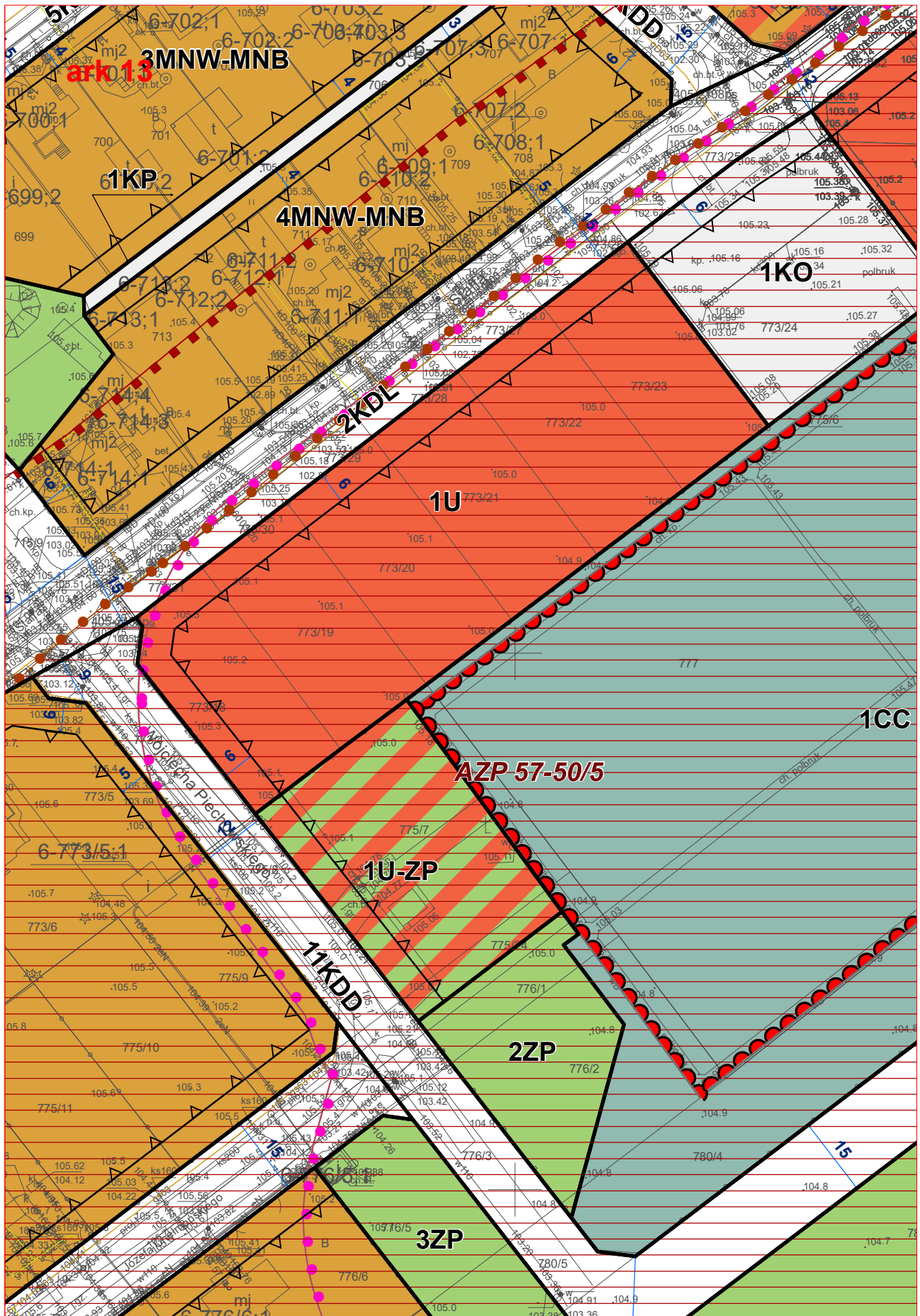
zporządkowanie przestrzenne symboli opisowych

ark 10

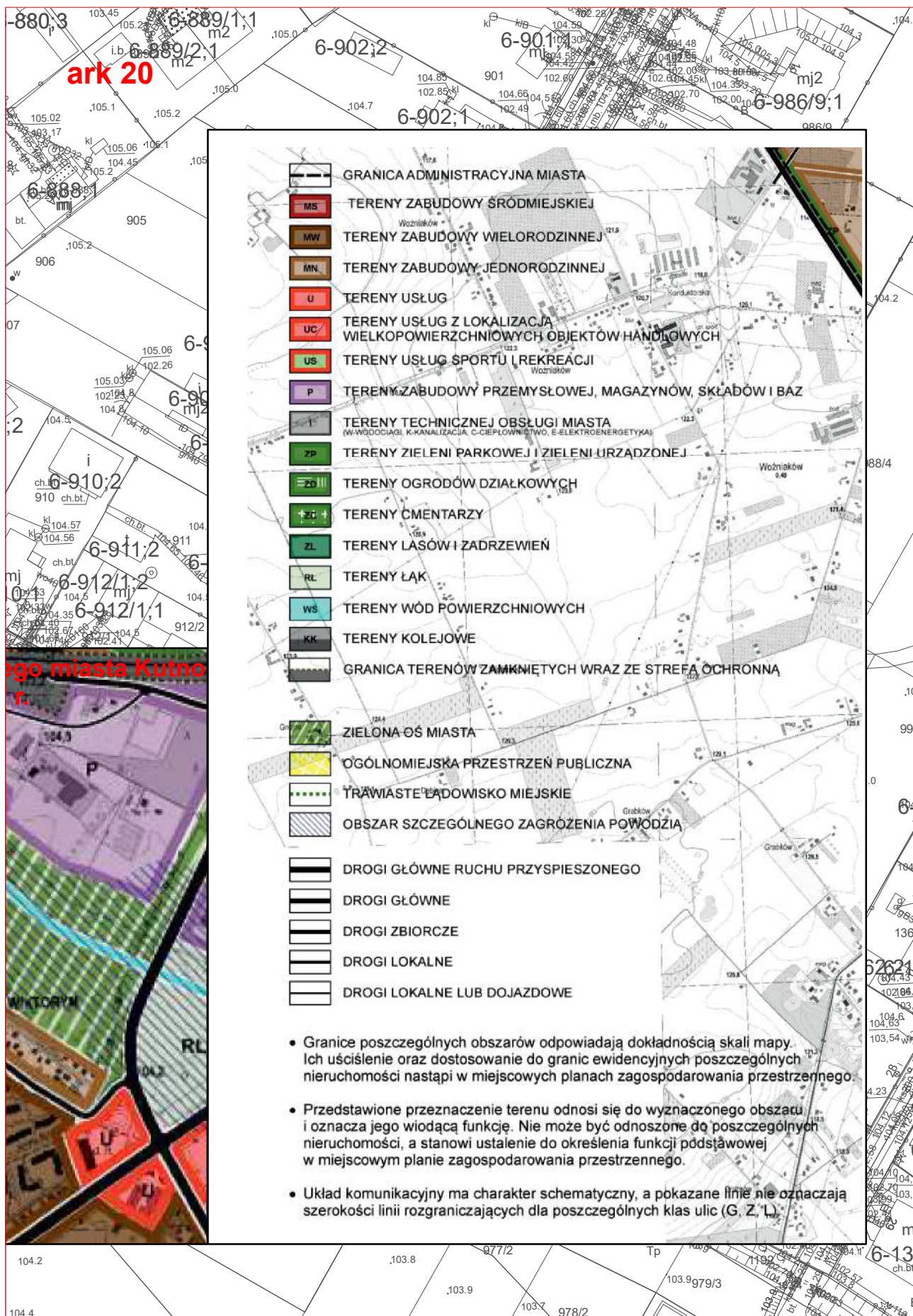


ark 11









Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miasta Kutno
z dnia 24 lutego 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Kutno z dnia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Staffa

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Staffa w czasie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi złożono 11 uwag, z czego 7 zostało nieuwzględnione lub częściowo nieuwzględnione. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 24 czerwca 2024 r. do 2 sierpnia 2024 roku. Uwagi do projektu planu należało składać w nieprzekraczalnym terminie do 22 sierpnia 2024 roku.

1. Uwaga dotycząca obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolami 2ZP, 1U, 1CC - wniesiona przez właścicieli działek o nr ewid.: 775/9, 775/7, 775/24, 776/1, 776/2, 780/4. (4 uwagi tej samej treści)

Treść uwagi:

Zmiana przeznaczenia części działek o nr ewid.: 775/7, 775/24, 776/1, 776/2, 780/4 z usług i cmentarza na cele zieleni.

Rada Miasta Kutno częściowo nie uwzględniła wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Wnioskowana zmiana przeznaczenia terenów nie ma uzasadnienia formalnego. Zmniejszenie planowanego poszerzenia cmentarza jest uzasadnione lokalizacją na działce 775/9 nowych obiektów mieszkaniowych. Działanie to nie powoduje jednak zmiany kierunków polityki przestrzennej miasta określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutna. Tereny zakwalifikowane w tym dokumencie do stref funkcjonalno-przestrzennych związanych z działalnością usługową i obsługą cmentarza nie ulegają zmianie. Ograniczanie możliwości realizacji polityki przestrzennej miasta przez właścicieli działek objętych uwagą nie ma uzasadnienia formalnego. Forma zagospodarowania przedmiotowych działek po zmniejszeniu cmentarza będzie podlegać analizie funkcjonalnej, która określi przeznaczenie terenów wyłączonych po uwzględnieniu uwagi z terenu cmentarza. W związku z powyższym uwaga została uwzględniona częściowo.

2. Uwaga dotycząca obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolami 2ZP, 1U, 1CC - wniesiona przez właścicieli działek o nr ewid.: 775/9, 775/7, 775/24, 776/1, 776/2, 780/4. (4 uwagi tej samej treści)

Treść uwagi:

Wprowadzenie obowiązku realizacji zieleni izolacyjnej na terenie cmentarza, tj. na działkach 775/7, 775/24, 776/1, 776/2, 780/4.

Rada Miasta Kutno nie uwzględniła wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej na terenie cmentarza nie ma uzasadnienia funkcjonalnego. W obszarze cmentarza nie planuje się realizacji inwestycji mogących stanowić znaczącą uciążliwość dla otaczającej go zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa cmentarze nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wprowadzenie do projektu planu wnoszonych zmian całkowicie uniemożliwiłoby realizację zapotrzebowania na nową powierzchnię grzebalną, co mogłoby negatywnie wpłynąć na potrzeby społeczności lokalnej.

3. Uwaga dotycząca obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolami 2ZP, 1U, 2U, 1CC - wniesiona przez właścicieli działek o nr ewid.: 773/35, 773/36, 775/6, 775/7, 775/24, 776/1, 776/2, 780/4. (4 uwagi tej samej treści)

Treść uwagi:

Wykreślenie z ustaleń dla terenów MNW-U zakazu realizacji baz transportowych i logistycznych, ze względu na istniejące zagospodarowanie działek 773/35 i 773/36.

Rada Miasta Kutno częściowo nie uwzględniła wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Wnioskowana zmiana może być uwzględniona jedynie w zakresie terenu, na którym znajdują się przedmiotowe działki. Wprowadzenie tej zmiany we wszystkich terenach MNW-U, wyodrębnionych w projekcie planu mogłoby znacząco zwiększyć uciążliwość dla zabudowy.

4. Uwaga dotycząca obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolami 2ZP, 1U, 2U, 1CC - wniesiona przez właścicieli działek o nr ewid.: 773/35, 773/36, 775/6, 775/7, 775/24, 776/1, 776/2, 780/4. (4 uwagi tej samej treści)

Treść uwagi:

Wprowadzenie obowiązku realizacji zieleni izolacyjnej na terenie cmentarza, tj. na działkach 775/7, 775/24, 776/1, 776/2, 780/4.

Rada Miasta Kutno nie uwzględniła wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej na terenie cmentarza nie ma uzasadnienia funkcjonalnego. W obszarze cmentarza nie planuje się realizacji inwestycji mogących stanowić znaczącą uciążliwość dla otaczającej go zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa cmentarze nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wprowadzenie do projektu planu wnoszonych zmian całkowicie uniemożliwiłoby realizację zapotrzebowania na nową powierzchnię grzebalną, co mogłoby negatywnie wpłynąć na potrzeby społeczności lokalnej.

5. Uwaga dotycząca obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolami 6MNW, 7MNW, 4ZP, 5U, 4MNW-MNB-U, 6KDD, 10KDD, 12KDD, 13KDD, 3KD - wniesiona przez właściciela działek o nr ewid.: 786 (podzielona na działki od 786/1 do 786/16).

Treść uwagi:

Rezygnacja z wyznaczania rezerw na rzecz dróg publicznych położonych przy działce 786 (przed podziałem), zmiany obsługi komunikacyjnej działek z niej wydzielonych oraz przeznaczenie ich na cele budowlane.

Rada Miasta Kutno częściowo nie uwzględniła wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Uwaga może być uwzględniona w zakresie uwzględniającym wykonany sądowy podział działki 786, pod warunkiem, że nie będzie to powodować powstania niezgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutna, szczególnie w zakresie zgodności przeznaczenia terenów przyjętego w projekcie planu ze strefowaniem funkcyjnym obszaru miasta w studium, w tym braku możliwości zmiany przeznaczenia terenów zieleni urządzonej (4ZP) na cele inwestycyjne. Wprowadzenie zmian w wyznaczonym w projekcie planu układzie komunikacyjnym jest również możliwe jedynie w części, która nie będzie powodować utrudnień w obsłudze komunikacyjnej nieruchomości przylegających do przedmiotowej działki oraz nie spowoduje niedrożności całego układu komunikacyjnego obsługującego projektowany w obszarze planu zespół przestrzenny.

6. Uwaga dotycząca obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolami 6MNW, 7MNW, 4ZP, 5U, 4MNW-MNB-U, 6KDD, 10KDD, 12KDD, 13KDD, 3KD - wniesiona przez właściciela działek o nr ewid.: 786 (podzielona na działki od 786/1 do 786/16).

Treść uwagi:

Uwzględnienie w projekcie planu wykonanego podziału działki 786.

Rada Miasta Kutno częściowo nie uwzględniła wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Uwaga może być uwzględniona w zakresie niepowodującym powstania niezgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutna, szczególnie w zakresie dotyczącym zgodności przeznaczenia terenów przyjętego w projekcie planu ze strefowaniem funkcyjnym obszaru miasta w studium. Zmiany projektu planu wynikające z podziału działki 786 i dotyczące wytyczonego w nim układu komunikacyjnego również mogą być uwzględnione jedynie w zakresie, który nie będzie powodował utrudnień w obsłudze komunikacyjnej nieruchomości z nią sąsiadujących.

7. Uwaga dotycząca obszaru całego planu - wniesiona przez właściciela działki o nr ewid.:775/17.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy wykluczenia w § 17 projektu planu (ustalenia dla terenów MNW) możliwości realizacji usług turystyki i gastronomii, lokalizacji komisów samochodowych oraz łączenia na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej z usługową, zgodnie z zaleceniami złożonymi w procedurze planistycznej nad sporządzanym planem miejscowym.

Rada Miasta Kutno nie uwzględniła wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Uwaga nie ma osadzenia w przyjętym przeznaczeniu terenów oraz istniejącym stanie zagospodarowania w obszarze planu. Uwaga nie jest również poparta wnioskami lub uwagami zgłaszanymi przez innych właścicieli nieruchomości w obszarze planu. Uwzględnienie uwagi powodowałoby nieuzasadnione ograniczenia dysponowania gruntami przez innych właścicieli nieruchomości.

Kolejne drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu trwało od 19 grudnia 2025 roku do 16 stycznia 2026 roku. Uwagi do projektu planu należało składać w nieprzekraczalnym terminie do 31 stycznia 2026 roku. W przewidzianym terminie wpłynęła 1 uwaga.

1. Uwaga dotycząca obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolami 4MNW - wniesiona przez właściciela działek o nr ewid.: 776/6 i 776/7.

Treść uwagi:

Sprzeciwu wobec planowanego poszerzenia cmentarza i tym samym zmiany sposobu zagospodarowania działki, który uniemożliwi realizację na niej zabudowy mieszkaniowej.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Uwzględnienie uwagi nie ma uzasadnienia formalnego. Działka o nr 776/6 obecnie jest już zabudowana budynkiem mieszkaniowym, który znajduje się poza zasięgiem strefy sanitarnej od cmentarza (do 50 m). Natomiast działka o nr 776/7 nie jest jeszcze zabudowana, ale również znajduje się poza zasięgiem wymienionej powyżej strefy. Obowiązujący w tej strefie zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej nie ma zatem bezpośredniego wpływu na możliwość zagospodarowania działek objętych uwagą, zgodnie z projektem planu.

Złożona uwaga została wycofana, przez osobę ją składającą, kolejnym pismem z dnia 9 lutego 2026 roku. Przedmiotowe pismo zostało złożone po wyznaczonym terminie i z tego powodu nie mogło ono stanowić formalnej podstawy do odstąpienia od rozstrzygnięcia uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miasta Kutno
z dnia 24 lutego 2026 r.

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

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 poz.527, 680, 1688 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), Rada Miasta Kutno postanawia, co następuje:

§ 1. Po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Staffa przewiduje się, że wystąpią potrzeby inwestycyjne związane z budową dróg publicznych, wyznaczonych w planie.

§ 2. Powyższe zadanie zostanie umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata; nie określa się harmonogramu realizacji wymienionej inwestycji.

§ 3. Inwestycje wymienione w §1 mogą być 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 24 lutego 2026 r.

Dane przestrzenne tworzone dla planu, zapisane w postaci elektronicznej

Uzasadnienie

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Staffa.

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 2025 r. poz. 1153, ze zmianami) 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 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), uchwałą Nr LXXI/658/23 Rady Miasta Kutno z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Staffa oraz uchwałą Nr LXXVII/713/23 Rady Miasta Kutno z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXXI/658/23 Rady Miasta Kutno w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Staffa.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice prowadzonej procedury planistycznej objęty został południowy obszar miasta położony w rejonie ulic Łąkoszyńskiej, Staffa i Leśmiana. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 32,51 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Podstawowym celem sporządzanego planu miejscowego jest konieczność powiększenia istniejącego cmentarza położonego w mieście Kutno przy ul. Staffa. Cmentarz ten jest podstawowym cmentarzem w tej części miasta. Zgłaszane wnioski przez związki religijne, które nim zarządzają wskazują na niebezpieczeństwo wyczerpania się w najbliższych latach powierzchni grzebalnej cmentarza, co mogłoby doprowadzić do znaczących utrudnień dla mieszkańców miasta Kutno. Realizacja podstawowego celu, dla którego przystąpiono do realizacji planu miejscowego wywołuje konieczność wytyczenia stref sanitarnych od powiększonego cmentarza, w których występują silne ograniczenia inwestycyjne, związane głównie z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz ujęć wody. W związku z tym, że obecnie w obszarze gminy położonym w sąsiedztwie cmentarza nie obowiązuje żaden plan miejscowy, zasadnym było objęcie opracowywanym planem stref sanitarnych od cmentarza, zarówno istniejącego, jaki i części powiększonej w skutek prowadzonej procedury planistycznej. Wyznaczenie granic opracowania w ten sposób umożliwia zatem nie tylko dostosowanie zagospodarowania terenów do ograniczeń wynikających z przepisów prawa dla stref sanitarnych, ale również uruchomienie inwestycyjne terenów, które obecnie nie są zagospodarowane. Obszar opracowania nie obejmuje jedynie części strefy sanitarnej od 50 m do 150 m (rejon południowo – wschodniej części planu). Strefa ta została uwzględniona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Nowowiejskiej, który został uchwalony pod koniec 2023 roku.

Objęcie granicami opracowania obszarów znajdujących się w strefach sanitarnych od cmentarza umożliwiło jednocześnie ustalenie jednolitego standardu zabudowy i zagospodarowania dla terenów rozwijających się, ale również terenów już zainwestowanych, którymi są zorganizowane osiedla mieszkaniowe. Jest to realizowane głównie poprzez ustalenie wskaźników i parametrów urbanistycznych wykluczających możliwość powstania form zabudowy nieodpowiadających kierunkom polityki przestrzennej miasta określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla sporządzanego planu to głównie utrzymanie funkcji mieszkaniowo-usługowej w pierzei ulicy Łąkoszyńskiej, poprawa warunków zagospodarowania działek budowlanych na osiedlu zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulic Staffa i Leśmiana oraz utrzymanie kierunku rozwoju zabudowy podmiejskiej w obszarze rozwijającego się osiedla na przedłużeniu ulicy Staffa. W przypadku powstającego osiedla zabudowy podmiejskiej plan oprócz odpowiednich wskaźników urbanistycznych definiuje również docelowy układ dróg obsługujących działki budowlane, co przesądza o układzie docelowych kwartałów urbanistycznych. Ze względu na obostrzenia obowiązujące dla strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m i zgodnie ze studium, tereny znajdujące się z niej zostały wykluczone z możliwości realizacji zabudowy

mieszkaniowej. Zostały one przeznaczone nie tylko na cel usługowe, ale również zieleni urządzonej, co zdecydowanie poprawia warunki zamieszkania w tej części miasta Kutno. Realizacja zespołów zieleni urządzonej umożliwi również przestrzenną ekspozycję cmentarza. W strefie tej w planie utrzymano również rezerwy terenowe na rzecz terenów obsługi komunikacyjnej cmentarza.

Strefa sanitarna od cmentarza do 50 m nie obejmuje istniejących budynków mieszkalnych. Jej granica znajdująca się w terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowe obejmuje jedynie części działek, których parcelacja będzie umożliwiała realizację zabudowy mieszkaniowej poza tą strefą. Zgodnie z wykonaną w 2023 r. opinią geotechniczną na potrzeby poszerzenia cmentarza nie ma przeciwwskazań gruntowo – wodnych do wykonania tego zamierzenia.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) MNW-MNB-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług;
- 4) U – tereny usług;
- 5) U-ZP - tereny usług i zieleni urządzonej;
- 6) KD – tereny komunikacji drogowej publicznej;
- 7) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 8) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 9) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 10) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) KP – tereny komunikacji pieszo–rowerowej;
- 12) KO – teren obsługi komunikacji;
- 13) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 14) CC – teren cmentarza czynnego.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

Prowadzona procedura planistyczna nie obejmuje swoimi granicami obowiązujących w mieście planów miejscowych.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Centralną część opracowania stanowi czynny cmentarz. W jego otoczeniu występują nieużytki, które rozciągają się w kierunku południowo – zachodniej granicy planu. Lokalnie w obrębie tych nieużytków szczątkowo zachowały się grunty podlegające uprawie rolniczej. Pozostałą część opracowania stanowią tereny zurbanizowane, w trzech głównych typach zagospodarowania. W pierzei ulicy Łąkoszyńskiej rozwinął się zespół zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowo – usługowej. Tereny usługowe dzielą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub występują w zmieszaniu na jednej działce budowlanej. Dominującym profilem usług jest handel, w tym realizowany w formie składów i magazynów. Inne funkcje usługowe to biura, administracja, ale również obsługa komunikacji i obsługa cmentarza (usługi zlokalizowane w okolicach cmentarza). Drugi typ zagospodarowania terenów zurbanizowanych w granicach opracowania to osiedle zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w typie miejskim. Ten typ zagospodarowania obejmuje zorganizowane osiedla mieszkaniowe położone pomiędzy ulicami Staffa i Leśmiana. Układ ulic obsługujących to osiedle został w pełni wykształcony, a przez to wyraźnie widoczny jest układ kwartałów zabudowy mieszkaniowej. W tej części opracowania występuje jedynie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej, z jedynie nielicznie występującymi działkami niezagospodarowanymi. Stan architektoniczno – techniczny zabudowy, zarówno w zespole położonym przy ulicy Łąkoszyńskiej, jak i osiedlu w rejonie ulic Staffa – Leśmiana jest silnie

zróżnicowany. Występują tu zarówno budynki w dobrym stanie technicznym, jak i złym. Ogólna zasada jest taka, że starsze budynki mieszkalne mają gorszy stan a nowsze lepszy. Szczególnie widoczny jest udział złego stanu zabudowy w zabudowie gospodarczo-garażowej towarzyszącej budynkom mieszkalnym i usługowym, która dodatkowo w niektórych miejscach nadmiernie obudowuje działki z zabudową mieszkaniową. Elementem charakterystycznym w zagospodarowaniu tej części terenu jest stosunkowo mała powierzchnia działek budowlanych. Trzeci typ terenów zurbanizowanych wykształca się na przedłużeniu ulicy Staffa (w kierunku zachodniej granicy planu). Powstaje tu osiedle zabudowy mieszkaniowej w typie podmiejskim, tj. na działkach o zwiększonej powierzchni i ze zwiększonym udziałem powierzchni biologicznej. Istniejąca zabudowa nie tworzy jeszcze wykształconych kwartałów urbanistycznych. Działki zabudowane podzielone są działkami niezagospodarowanymi. Zabudowa powstająca w tej części opracowania to wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w bardzo dobrym stanie architektoniczno – technicznym. Dotyczy to również pojedynczych budynków garażowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Korytarz ulicy Leśmiana, kończy się w sąsiedztwie linii kolejowej.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Kutno.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutno zostało zatwierdzone na podstawie uchwały Nr XXXVI/358/17 Rady Miasta Kutno z dnia 28 marca 2017 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenno – funkcjonalną 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 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.

U – tereny usługowe

zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązujące w strefie:

- 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.

ZP – tereny zieleni urządzonej

zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązujące w strefie:

- utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej i krzewów ozdobnych,
- możliwość urządzenia placów zabaw, lokalizowania obiektów małej architektury i sanitariatów itp.,
- utrzymanie dotychczasowej formy użytkowania terenu w formie ogródków działkowych,
- możliwość lokalizowania funkcji usługowej (gastronomii, handlu) jako funkcji towarzyszącej;

ZD– tereny ogrodów działkowych

zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązujące w strefie:

- za dopuszczalne uznaje się inną formą użytkowania, pod warunkiem zachowania ich udziału w systemie terenów zieleni miasta,
- utrzymanie dotychczasowej formy użytkowania,
- możliwość lokalizowania obiektów małej architektury oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- możliwość przekształcenia w tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej;

ZC – tereny cmentarzy

zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązujące w strefie:

- utrzymanie istniejących cmentarzy z możliwością powiększania i rozbudowy wraz z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi,
- możliwość lokalizowania obiektów i zaplecza - urządzeń sanitarnych, socjalnych itp.,
- dla obiektów sakralnych oraz cmentarzy objętych rejestrem bądź ewidencją zabytków obowiązują przepisy odrębne dla działań inwestycyjnych.

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

1. Wymagania ład 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. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki 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).

Jedynymi obszarami podlegającym ochronie i obejmującym granice opracowania jest Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 226 „Krośniewice – Kutno”, obejmujący swoimi granicami cały obszar opracowania. W granicach Zbiorników, zgodnie z planem, obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych i zabezpieczenia przed wpływem wód opadowych lub roztopowych z terenów budowlanych, przekraczających dopuszczalne normy.

W obszarze planu nie występują gleby podlegające ochronie, które na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

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

- a) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

- 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, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

c) 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;

d) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

e) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

f) kwalifikację terenów oznaczonych symbolami, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych:

- ZP, U-ZP - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- MNW, MNW-MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MNW-MNB-U - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
- U – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

W granicach planu ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne AZP 57-50/5 osada – kultura pomorska, ślad osadnictwa – kultura pucharów lejkowatych/neolit, osada późne średniowiecze/nowożytność. Dla stanowiska wprowadzono strefę ochrony archeologicznej, obejmującej obszar o szerokości 30 m, licząc od jego granic.

Ochroną konserwatorską jest objęty również cmentarz rzymskokatolicki, ujęty w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków, wraz z aleją prowadzącą do niego.

Dla stanowiska archeologicznego 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 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.

Dla cmentarza ujętego w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje:

- nakaz ochrony, zachowania i konserwacji historycznego rozplanowania cmentarza oraz ukształtowania jego terenu, obejmujących układ ciągów pieszych i zieleni, w tym szpalerowej zlokalizowanej w alei podlegającej ochronie, bram, kaplic, układu kwater i mogił, w tym mogił ujętych w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków (mogiły zbiorowej żołnierzy Wojska Polskiego z 1939r. i mogiły żołnierzy armii niemieckiej z I wojny światowej;

- nakaz restauracji i wyeksponowania zachowanych relikwów architektury cmentarnej, w tym nagrobków, figur, lapidariów oraz pomników;

- nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami we wszelkich działaniach prowadzonych w obrębie cmentarza, w tym obejmujących prace porządkujące lub realizację nowego zagospodarowania.

W planie wyznaczono również granice strefy ochrony ekspozycji na kościół parafialny pw. św. Stanisława Biskupa, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 445 z dnia 13 marca 1978 r. oraz cmentarz rzymskokatolicki ujęty w ewidencji zabytków. Dla strefy tej obowiązuje zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych oraz innych obiektów pogarszających lub przesłaniających warunki ekspozycji panoram widokowych na obiekt wpisany do rejestru zabytków, obiekt ujęty w ewidencji zabytków oraz na obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy miasta Kutno.

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

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

Największe ograniczenia inwestycyjne w obszarze opracowania stwarza częściowe położenie terenów objętych opracowaniem w zasięgu strefy sanitarnej do 50 m i od 50 do 150 m od cmentarza. W projekcie planu dla terenów położonych w strefie do 50 m od cmentarza ustalono zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz ujęć służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Natomiast dla terenów objętych strefą od 50 do 150 m od cmentarza ustalono dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności wyłącznie pod warunkiem, że teren jest uzbrojony w sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone oraz zakaz lokalizacji i korzystania z ujęć wody służących do czerpania wody do celów spożycia i potrzeb gospodarczych.

Dodatkowo w planie uwzględniono zagrożenie promieniowaniem elektroenergetycznym dla linii 15 kV i inne ograniczenia zagospodarowania terenów na terenach przylegających do tych linii. W planie wyznaczono strefę technologiczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii. W strefie obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi. Jednocześnie wprowadzono ustalenie określające, że wskazane obostrzenia przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV.

Niewielki obszar planu znajduje się również w zasięgu strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego, wynoszące 80 m licząc od skrajnego toru, w której zgodnie z planem:

- obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w użytkowaniu gruntów, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych, z zakresu transportu kolejowego, w tym odległości i warunków sytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposób urządzania i utrzymywania zasłon śnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Dla budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej graniczącej bezpośrednio z obszarem planu, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. 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 2025 r. poz. 889). Dodatkowo dla zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. Na całym

obszarze planu wskazano także nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Inne udogodnienia dla osób z niepełnosprawnościami 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.

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 jednorodzinną i mniejszym stopniu komercyjną funkcją usługową, w tym handlem. 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, w wysokości 10% dla terenów MNW, MNW-MNB i 15% dla terenów MNW-MNB-U i U. 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.

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

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty miejskie i Skarbu Państwa ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz tereny związane z infrastrukturą miejską. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie miasta powoduje, że konieczny będzie wykup gruntów niezbędnych do ich poszerzenia oraz realizacji nowych dróg publicznych w celu aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych.

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 budowlanych.

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.

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. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych 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).

W planie wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, bez dopuszczenia stosowania technologii przejściowych dla systemu wodociągów i kanalizacji. Ograniczony przestrzennie zasięg miejskiej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła wyłącznie do zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Konieczne jest tym samym dopuszczenie stosowania indywidualnych źródeł ciepła, z ograniczeniami obejmującymi stosowanie

paliw dopuszczonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym odnawialnych źródeł energii oraz technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Plan przewiduje jednak możliwość rozbudowy sieci ciepłowniczej i tym samym zaopatrzenia w ciepło z sieci zbiorczej. 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 technologii OZE w dostawie ciepła i energii, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 100 kW.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci miejskiej 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 umożliwiającą dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD i KD oraz ulice miejskie bezpośrednio przylegające do granic planu. Drogi KDZ, KDL, KDD i KD służą również bezpośredniej obsłudze ulice miejskie przylegające do granic planu. Funkcję wspomagającą dla systemu dróg publicznych w obszarze planu mają pełnić drogi wewnętrzne (KR). Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z drogami publicznymi będzie realizowany poprzez wydzielane w miarę potrzeb drogi wewnętrzne. 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 ma 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 planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie 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 i opinii Prezydent wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń i BIPie Urzędu Miasta oraz w prasie lokalnej. 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.

Uwagi złożone w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu dotyczyły uzasadnionych zmian warunków zagospodarowania terenów, w tym wynikających z istniejącego sposobu zagospodarowania terenów, wydanych decyzji administracyjnych oraz podziałów nieruchomości, które nastąpiły w trakcie procedury planistycznej. Uwzględnienie uwag powodowało tym samym istotne zmiany ustaleń projektu planu, szczególnie w zakresie zmniejszenia planowanego poszerzenia cmentarza i likwidacji części dróg wskazanych do realizacji w celu umożliwienia parcelacji gruntów na działki budowlane. Uwzględnienie uwag powodowało jednocześnie konieczność częściowego ponowienia uzgodnień i ponownego wyłożenia całego projektu planu do publicznego wglądu.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miasta Kutno i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. 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. Przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 31 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego regulują 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 załącznikiem graficznym 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 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 jednorodzinną oraz usługową. 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).

Wskazane w planie drogi oznaczone symbolem KDZ i KDL można zaliczyć do dróg łączących obszar planu z układem komunikacyjnym miasta, oprócz funkcji bezpośredniej obsługi terenów inwestycyjnych. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg wymienionych powyżej umożliwia również swobodny dojazd do poszczególnych terenów związanych z funkcjami inwestycyjnymi wyznaczonych w planie.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w mieście. Rezerwy te umożliwiają 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 będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych i innych terenach publicznych znajdujących się w zarządzie miasta. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne, 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. 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 gminy (art. 15 ust. 2).

Plan jest zgodny z wykonaną dla miasta Kutno oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutno i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Zmiany w ustawie o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym przyjęte ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) uniemożliwiają obecnie podjęcie działań na rzecz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutno. Sporządzany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami polityki przestrzennej miasta i w tym zakresie jest również zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Miasto wykona ponowną analizę po wykonaniu planu ogólnego.

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

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu miasta zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. W analizie tej uwzględniono najbardziej prawdopodobne zjawiska finansowe jakie mogą nastąpić po uchwaleniu planu. W podsumowaniu analizy stwierdzono, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pierwszym okresie jego działania spowoduje wydatki miasta, które nie pokryją w pełni zakładanych przychodów. Deficyt ten spowodowany jest znaczną koncentracją w obszarze planu inwestycji gminnych kluczowych dla rozwoju obszaru objętego planem. Przygotowanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej jest jednak niezbędne do uruchomienia inwestycyjnego terenów znajdujących się w obszarze planu. Brak poniesienia kosztów przez miasto na cele wskazane powyżej spowoduje zastój inwestycyjny. Poniesione nakłady budżetowe mogą być zwrócone w okresie późniejszym, po rozwoju zagospodarowania w poszczególnych terenach. Zakończenie prac inwestycyjnych spowoduje, że miasto będzie czerpać w następnych latach dochody pochodzące z podatków od nieruchomości, nie ponosząc już znaczących kosztów inwestycyjnych. Środki wydatkowane z budżetu miasta mogą być ograniczone w przypadku realizacji niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych jedynie w miejscach, w których rozpoczęły się działania inwestycyjne związane z realizacją zabudowy. Koszt miasta może być również zmniejszony opóźnieniem prac związanych z przebudową wszystkich dróg publicznych będących w jego zarządzie, ograniczając działania inwestycyjne jedynie do niezbędnych napraw celu zachowania jedynie ich funkcjonalności. Dodatkowe środki na realizację ustaleń planu mogą być pozyskane ze źródeł zewnętrznych, w tym dotacji. Mogą one pochodzić również z umów cywilno – prawnych z zainteresowanymi przedsiębiorcami budowlanymi inwestorami.

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 projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wyznaczając jednocześnie miejsce i datę dyskusji publicznej dwukrotnie.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie uchwały nr LXXI/658/23 Rady Miasta Kutno z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Staffa oraz uchwały nr LXXVII/713/23 Rady Miasta Kutno z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXXI/658/23 Rady Miasta Kutno w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Staffa. 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 2025 r. poz. 1153, ze zmianami) 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 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).