

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU
POŁOŻONEGO W KUTNIE POMIĘDZY ULICAMI PADEREWSKIEGO, PRZEMYSŁOWĄ,
SPÓŁDZIELCZĄ I CHOPINA

etap: drugie wyłożenie do publicznego wglądu

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w Kutnie pomiędzy ulicami Paderewskiego, Przemysławą,
Spółdzielczą i Chopina

Umowa: z dnia 30 grudnia 2022 r.

Zamawiający: Miasto Kutno

Wykonawca: PRACOWNIA TEREN

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska
- *uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90*
mgr inż. arch. Magda Krakowska
- *uprawnienia z art. 5 pkt 5 uopizp*
tech. Mariusz Nowicki

- styczeń 2024 r. -

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KUTNO
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ulicami Paderewskiego, Przemysławą, Spółdzielczą i Chopina

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 2023 r. poz. 40, 572 i 1463) 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr LIX/538/22 Rady Miasta Kutno z dnia 22 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ulicami Paderewskiego, Przemysławą, Spółdzielczą i Chopina - stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kutno, Rada Miasta Kutno uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ulicami Paderewskiego, Przemysławą, Spółdzielczą i Chopina, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutno;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu.

§ 3. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynki z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość do 1,2 m w szczególności schodów zewnętrznych, wind dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, tarasów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, okapów;

- 4) planie - należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu lub działki inwestycyjnej zajętej przez obiekty budowlane, liczoną w obrysach zewnętrznych ich przyziemi w stanie wykończonym;
- 7) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i któremu należy podporządkować inne sposoby użytkowania terenu;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 10) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Kutno.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady ochrony zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę.

2. W planie nie ustala się, ze względu na niewystępowanie na obszarze objętym planem:

- 1) zasad ochrony krajobrazu;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty i tereny wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

2. Oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) strefa oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 2) strefa, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) obszary zdrenowane.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku, inne niż wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter oznaczeń informacyjnych.

4. Podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznaczono na rysunku planu według następującej zasady:

- 1) początkowe cyfry arabskie określają numery wyznaczonych na rysunku planu terenów, dla których sformułowano odrębne ustalenia;
- 2) oznaczenia literowe – określają podstawowe formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów.

5. Nazwy własne ulic, numery ewidencyjne działek przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu należy rozumieć jako stosowane w dniu sporządzania planu nazwy (oznaczenia) istniejące.

§ 6. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) U - tereny usług;
- 5) U-P - tereny usług lub produkcji;
- 6) IE - teren elektroenergetyki;
- 7) KK - teren komunikacji kolejowej;
- 8) KOP – teren parkingu
- 9) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDZ - tereny drogi zbiorczej,
 - b) KDL - teren drogi lokalnej,
 - c) KDD - tereny drogi dojazdowej,
 - d) KR - teren drogi wewnętrznej.

§ 7. O ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 6 uchwały nie stanowią inaczej – ustala się możliwość zagospodarowania i użytkowania wyznaczonych w planie terenów w sposób dotychczasowy – do czasu zagospodarowania ich zgodnie z docelowym przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony zabytków

§ 8. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:

- a) realizację zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy jak oznaczono na rysunku planu, przy czym dla budynków lub ich fragmentów zlokalizowanych poza lub na tej linii dopuszcza się przebudowę, a także rozbudowę, wyłącznie w kierunku tej linii oraz zgodnie z warunkami niniejszego planu,
 - b) zagospodarowanie poszczególnych nieruchomości pod warunkiem zapewnienia im dostępu do drogi publicznej – na mocy przepisów odrębnych,
 - c) działki nie posiadające dostępu do drogi publicznej – nie mogą stanowić samodzielnych działek inwestycyjnych, jedynie łącznie z działkami posiadającymi bezpośredni dostęp do drogi, bądź za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub poprzez ustanowione służebności, zapewniające dostęp do drogi publicznej,
 - d) dla istniejących działek pełniących funkcję dojazdu do działek budowlanych oraz wydzielonych pod drogę wewnętrzną na podstawie § 14 ust. 3 uchwały, oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - e) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w pasach drogowych, w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren oraz na terenach innego przeznaczenia,
 - f) w terenach 1MN, 2MN, 1MN-U, 3MN-U, 1U nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenów kolejowych jako budynki i budowle niepodlegające ochronie akustycznej,
 - g) na działkach o szerokości mniejszej niż 18 m, dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy bądź bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi przy zachowaniu zasady, aby sąsiadujące ze sobą obiekty przylegały wspólną ścianą;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, przy czym dopuszcza się realizację części elewacji w kolorystyce zgodnej z identyfikacją wizualną danego podmiotu gospodarczego,
 - 3) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KR, dla których ustala się zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo;
 - 4) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie realizacji urządzeń obrony cywilnej:
 - a) możliwość sytuowania urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej,
 - b) przy realizacji nowej zabudowy – uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 6, za wyjątkiem obiektów określonych według przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg i infrastruktury kolejowej i technicznej;
- 2) zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej jak określono w Rozdziale 6;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej:
 - a) obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
 - dla terenów oznaczonych MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych MN-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - dla terenu oznaczonego MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej

- wielorodzinnej,
 - dla terenu oznaczonego 2U - jak dla terenów zamieszkania zbiorowego,
- b) pozostałe tereny zagospodarowane zgodnie z ustaleniami niniejszego planu nie zaliczają się według przepisów odrębnych do grupy terenów, dla których należy ustalić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 226 Krośniewice - Kutno, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w strefie oddziaływania napowietrznych linii średniego napięcia, o szerokości 14 m, licząc po 7 m od osi na każdą stronę, z zakazem lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd, nasypów, oraz nasadzeń roślinności wysokiej, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych; zniesienie stref oddziaływania, pokazanych na rysunku planu, w przypadku skablowania linii bądź zmiany jej przebiegu;
- 2) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, w tym szczególne warunki zagospodarowania terenów o symbolach 1MN, 2MN, 1MN-U, 3MN-U, 1MW, 1U, 1U-P, 4U-P, 1KDZ, 2KDZ, 4KDD, oraz ograniczenia w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z sąsiedztwa terenu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, w strefie 20 m wyznaczonej na rysunku planu;
- 3) wskazuje się obszary zdrenowane, pokazane na rysunku planu, w zasięgu których obowiązują przepisy odrębne Prawa wodnego.

§ 11. W zakresie ochrony zabytków ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, takich jak:
 - a) Zespół Zakładu Nasiennego Dańkowskiej Hodowli Roślin:
 - magazyn nasienny (czyszczalnia),
 - magazyn manipulacyjny,
 - magazyn główny,
 - magazyn,
 - dom mieszkalny I (laboratorium),
 - dom mieszkalny II (administracyjno-biurowy),
 - dom mieszkalny III (socjalny),
 - magazyn Państwowego Monopolu Tytoniowego;
- 2) dla obiektów wymienionych w pkt. 1 ustala się zasady ochrony:
 - a) zachowanie bryły, geometrii dachu, z dopuszczeniem rozbudowy przy poszanowaniu elementów detalu architektonicznego,
 - b) zachowanie kształtu i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
 - c) zakaz docieplania zewnętrznego budynków, mającego wpływ na zachowanie elementów detalu architektonicznego;
- 3) zachowanie istniejącego komina jako dominanty przestrzennej;
- 4) zachowanie wglądów widokowych, wskazanych na rysunku planu, z zakazem zabudowy budynków.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikającą z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek inwestycyjnych, o których mowa w Rozdziale 6.

§ 13. 1. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla terenu w zakresie parametrów nowych działek inwestycyjnych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły. Dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Dla terenów dróg, oznaczonych na rysunku, planu ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu drogi	Klasa drogi	Kategoria drogi	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających (według rysunku planu) [m]	Informacje dodatkowe (według rysunku planu)
1)	1KDZ	zbiorcza	gminna nr 102626E	od 10,2 do 15,5	- w śladzie drogi istniejącej, wg wydzielenia geodezyjnego
2)	2KDZ	zbiorcza	gminna nr 102626E	od 10,4 do 15, 0	- w śladzie drogi istniejącej, wg wydzielenia geodezyjnego
3)	1KDL	lokalna	gminna nr 102698E	od 11,4 do 15,8	- w śladzie drogi istniejącej, wg wydzielenia geodezyjnego - poszerzenie w rejonie skrzyżowania
4)	1KDD	dojazdowa	gminna nr 102732E	od 10,5 do 11,7	- w śladzie drogi istniejącej, wg wydzielenia geodezyjnego
5)	2KDD	dojazdowa	gminna	10	- projektowana - poszerzenie w rejonie skrzyżowania
6)	3KDD	dojazdowa	gminna	8	- projektowana - poszerzenia w rejonie skrzyżowań
7)	4KDD	dojazdowa	gminna	8	- projektowana - poszerzenie w rejonie skrzyżowania - zakończona placem do zawracania

8)	1KR	wewnętrzna	gminna	od 5,3 do 6,2	- w śladzie drogi istniejącej, wg wydzielenia geodezyjnego
----	-----	------------	--------	---------------	--

2. W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych wymienionych w ust. 1 ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg publicznych;
- 2) lokalizację chodników dla pieszych przynajmniej jako jednostronnych;
- 3) możliwość realizacji ścieżek rowerowych;
- 4) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej naziemnych oraz podziemnych.

3. Ustala się możliwość realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość:
 - a) 5 m - jeżeli służą dojazdowi do 4 działek budowlanych,
 - b) 8 m - jeżeli służą dojazdowi do więcej niż 4 działek budowlanych;
- 2) jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania, włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość realizowania naziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. W zakresie wyznaczania miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji ustala się następujące wielkości minimalne:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - 1 miejsce na każde mieszkanie;
- 2) dla usług - 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu, dla rowerów 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) dla produkcji, magazynów, składów - 1 miejsce na 10 osób zatrudnionych w obiekcie, 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 4) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję - zapewnienie miejsc w ilości odpowiedniej dla każdej z funkcji.

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 16. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów uzbrojenia terenów ustala się:

- 1) realizację sieci i urządzeń uzbrojenia wzdłuż ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg w nawiązaniu do przebiegu sieci istniejących, jak również w terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, w miarę możliwości na wydzielonych działkach o powierzchni wynikającej z technologii, z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej z terenów dróg publicznych;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami naziemnego lub podziemnego uzbrojenia – możliwość przebudowy urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie do celów bytowo-gospodarczych, a także przeciwpożarowych z wodociągu miejskiego;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3) możliwość zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wody na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza obszarami zdrenowanymi.

§ 18. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie;
- 2) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji gminnej, z obowiązkiem podłączenia się do niej, po jej wybudowaniu;
- 3) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz tworzenia otwartych kanałów ściekowych;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 19. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii energetycznej średniego oraz niskiego napięcia;
- 2) przyłączenie indywidualnych odbiorców na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację nowych budowli typu stacja transformatorowa napowietrzna (słupowa) lub/i budynkowa (wnętrzowa) i innych urządzeń elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg, jak również w terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość przebudowy, rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej związanej z wystąpieniem potencjalnej kolizji planowanej zabudowy i komunikacji z tą siecią wyłącznie pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 5) możliwość zaopatrzenia ze źródeł energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 6) w przypadku lokalizacji infrastruktury odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie do celów grzewczych i gospodarczych poprzez rozbudowę istniejących sieci, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie zbiorników na gaz płynny.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość zaopatrzenia ze źródeł energii odnawialnej, zgodnie z § 20 pkt 6) oraz z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 23. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 24. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) usuwanie odpadów komunalnych powstających na obszarze objętym planem, zgodnie z miejską gospodarką odpadami;
- 2) zakaz stosowania do utwardzania i niwelacji terenów, odpadów zaliczanych według przepisów odrębnych, do kategorii odpadów niebezpiecznych.

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, kształtowania zabudowy oraz warunków podziału nieruchomości

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN** do **3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - funkcja usługowa, jako wbudowana w obiekt mieszkalny, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych: 12 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków garażowych i gospodarczych: 5 m,
 - c) dachy płaskie, jedno-, dwu- lub/i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci:
 - dla zabudowy mieszkaniowej, garażowej i gospodarczej - do 45°,
 - dla zabudowy istniejącej - możliwość zachowania istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 500 m² dla zabudowy wolnostojącej, 300 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału, przy zachowaniu ustaleń § 13 oraz następujących parametrów:
 - a) szerokość frontu: co najmniej 18 m dla zabudowy wolnostojącej, 12 m dla zabudowy bliźniaczej, 9 m dla zabudowy szeregowej,
 - b) powierzchnia: co najmniej 500 m² dla zabudowy wolnostojącej, 300 m² dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 6) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) teren 1MN - zachowanie istniejącej obsługi z ulicy 1KDZ i ulicy Paderewskiego (poza obszarem objętym planem), z ulicy 1KR,
 - b) teren 2MN - zachowanie istniejącej obsługi z ulicy Paderewskiego (poza obszarem objętym planem), z ulicy 1KR, 2KDD, 3KDD, 4KDD,

- c) teren 3MN - z ulicy 3KDD;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem lokali usługowych w parterach budynków,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - budynki usługowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej, w tym parkingi, zielen;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej z możliwością przebudowy, przy spełnieniu ustaleń pkt. 3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 1,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, przy spełnieniu ustaleń § 11:
 - a) zachowanie wglądu widokowego, z zakazem zabudowy budynków,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: 12 m - w części północnej terenu, pomiędzy wglądem widokowym a ul. Przemysłową,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych i usługowych: 15 m - w części południowej terenu, pomiędzy wglądem widokowym a terenem 4U-P,
 - d) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych: 5 m,
 - e) dachy płaskie, jedno-, dwu- lub/i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - do 45°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej - do 25°,
 - dla zabudowy istniejącej - możliwość zachowania istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1500 m²;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - przy zachowaniu ustaleń § 13 oraz następujących parametrów:
 - a) szerokość frontu: co najmniej 20 m,
 - b) powierzchnia: co najmniej 1500 m²;
- 6) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej: zachowanie istniejącej obsługi z ulicy 2KDZ;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem lokali usługowych w parterach budynków,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - budynki usługowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej, w tym parkingi, zielen;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej z możliwością przebudowy, przy spełnieniu ustaleń pkt. 3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 1,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, przy spełnieniu ustaleń § 11:
 - a) zachowanie wglądu widokowego, z zakazem zabudowy budynków,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: 15 m,

- c) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych: 5 m,
- d) dachy płaskie, jedno-, dwu- lub/i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - do 45°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej - do 25°,
 - dla zabudowy istniejącej - możliwość zachowania istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1500 m²;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - przy zachowaniu ustaleń § 13 oraz następujących parametrów:
 - a) szerokość frontu: co najmniej 20 m,
 - b) powierzchnia: co najmniej 1500 m²;
- 6) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej: zachowanie istniejącej obsługi z ulicy 2KDZ, 1KDL;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **5MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej, w tym parkingi, zieleń;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, przy spełnieniu ustaleń pkt. 3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 1,0;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: 12 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych: 5 m,
 - c) dachy płaskie jedno-, dwu- lub/i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - do 45°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej - do 25°,
 - dla zabudowy istniejącej - możliwość zachowania istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 500 m²;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - przy zachowaniu ustaleń § 13 oraz następujących parametrów:
 - a) szerokość frontu: co najmniej 20 m,
 - b) powierzchnia: co najmniej 500 m²;
- 6) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) teren 1MN-U - zachowanie istniejącej obsługi z ulicy 1KDD, z ulicy 2KDD i 4KDD,
 - b) teren 2MN-U - zachowanie istniejącej obsługi z ulicy Chopina (poza obszarem objętym planem), z ulicy 2KDD,
 - c) teren 3MN-U - zachowanie istniejącej obsługi z ulicy 1KR,
 - d) teren 4MN-U - zachowanie istniejącej obsługi z ulicy 1KDL,
 - e) teren 5MN-U - zachowanie istniejącej obsługi z ulicy Paderewskiego i Chopina (poza obszarem objętym planem);
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15.

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

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające - budynki biurowo-administracyjne, garaże i budynki gospodarcze, składy, magazyny, wiaty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej, w tym parkingi, zieleni; w terenie 2U - budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, przy spełnieniu ustaleń pkt 3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 1,5;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) w terenie 1U zachowanie wglądu widokowego, z zakazem zabudowy budynków,
 - b) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych, wiat: 5 m,
 - d) dachy płaskie, jedno-, dwu- lub/i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci:
 - dla zabudowy usługowej - do 45°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej - do 25°,
 - dla zabudowy istniejącej - możliwość zachowania istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1500 m²;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - przy zachowaniu ustaleń § 13 oraz następujących parametrów:
 - a) szerokość frontu: co najmniej 20 m,
 - b) powierzchnia: co najmniej 1500 m²;
- 6) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) teren 1U - zachowanie istniejącej obsługi z ulicy 2KDZ,
 - b) teren 2U - zachowanie istniejącej obsługi z ulicy 1KDL;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U-P** do **4U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług lub produkcji,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - budynki biurowo-administracyjne, garaże i budynki gospodarcze, składy, magazyny, wiaty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej, w tym parkingi, zieleni;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 1,0;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych, usługowych, składowych, magazynowych, wiat: 12 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych: 6 m,
 - c) dachy płaskie, jedno-, dwu- lub/i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci:
 - dla zabudowy produkcyjnej, usługowej - do 40°,
 - dla zabudowy garażowej, gospodarczej, składowej, magazynowej, wiat - do 25°,
 - dla zabudowy istniejącej - możliwość zachowania istniejącego kąta nachylenia połaci;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1500 m²;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - przy zachowaniu ustaleń § 13 oraz następujących parametrów:
 - a) szerokość frontu: co najmniej 20 m,

- b) powierzchnia: co najmniej 1500 m²;
- 6) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) teren 1U-P - zachowanie istniejącej obsługi z ulicy Przemysłowej (poza obszarem objętym planem),
 - b) teren 2U-P - zachowanie istniejącej obsługi z ulicy Chopina (poza obszarem objętym planem) i 1KDD,
 - c) teren 3U-P - zachowanie istniejącej obsługi z ulicy 1KDD i 1KDL,
 - d) teren 4U-P - zachowanie istniejącej obsługi z ulicy 1KDL;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - teren elektroenergetyki,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 90 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 0,5;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków: 6 m,
 - b) dachy dowolne;
- 4) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej: zachowanie istniejącej obsługi z ulicy 2KDZ.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe: teren parkingu,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 4 000 m²;
- 4) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej: zachowanie istniejącej obsługi z ulicy Chopina (poza obszarem objętym planem).

Rozdział 7

Ustalenia końcowe

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, wynoszącą:

- 1) 10 % dla terenów oznaczonych MN;
- 2) 15 % dla terenów oznaczonych MW, MN-U, U, U-P.

2. Dla terenu KOP oraz pozostałych terenów, w tym przeznaczonych pod realizację celów publicznych, nie stwierdza się wzrostu wartości wskutek uchwalenia planu.

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

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miasta Kutno z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ulicami Paderewskiego, Przemysławą, Spółdzielczą i Chopina

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ulicami Paderewskiego, Przemysławą, Spółdzielczą i Chopina - i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

2. 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

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, natomiast w Rozdziale 6 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 6 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących terenów upraw polowych, terenów łąk, wód powierzchniowych ze względu na niewystępowanie.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia ochrony zabytków w § 11, nie zawiera natomiast ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ze względu na niewystępowanie na obszarze objętym planem.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego w § 9 oraz w Rozdziale 6 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie miejscowym uwzględnione

poprzez ustalenia § 8 pkt 3 poprzez ustalenie, iż w terenach wskazanych jako przestrzenie publiczne obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osób.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 6 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 34 jednorazową opłatę w wysokości 10 % dla terenów MN, a w wysokości 15 % dla terenów MW, MN-U, U, U-P.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski do planu złożone przez podmioty gospodarcze oraz osoby fizyczne.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 5 zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu w § 8 pkt 3 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków i wód opadowych, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Kutnie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem.

W dniu 27 marca 2023 r. odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie przeprowadzono opiniowanie i uzgadnianie projektu planu z organami i instytucjami zewnętrznymi. Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, odbywało się w terminie od 20 września 2023 r. do 20 października 2023 r.; dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 3 października 2023 r. Wyznaczono termin na wnoszenie uwag do 13 listopada 2023 r. Wpłynęło 14 uwag z czego część została uwzględniona. W związku z tym projekt planu jest ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 21 stycznia 2024 r. do 23 lutego 2024 r., a dyskusja publiczna odbywa się w dniu 12 lutego 2024 r.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 17 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odbicie między innymi przy rozpatrywaniu wniosków złożonych do planu, które rozstrzygane były przy uwzględnieniu interesu publicznego. Rozpatrzenie wniosków oraz projekt planu uwzględniły zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych.

14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

W zachodniej części obszaru projekt planu przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, terenów o dotychczasowym charakterze, terenów rolnych, z zachowaniem enklaw istniejących obiektów w rejonie Paderewskiego/Chopina, w północno-zachodniej części obszaru w rejonie Przemysłowa/Paderewskiego, oraz po północnej stronie ulicy Zielarskiej. Wschodnia część obszaru objętego planem to istniejące hurtownie, zakłady produkcyjnej, centra usługowe itp. Ze względu na położenie obszaru objętego projektem planu w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego, przez który przebiegają linie kolejowe obsługujące ruch pasażerski i towarowy, wprowadzono zapisy zabezpieczające akustycznie. Opracowana mapa akustyczna stanowi strategiczną mapę hałasu i weryfikowana jest przez PKP S.A. obligatoryjnie co 5 lat. Na jej podstawie wprowadzone zostały ograniczenia w możliwości zabudowy w oparciu o wskaźniki L_{DWN} i L_N poprzez przebieg linii zabudowy. Przeznaczenie poszczególnych terenów jest zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutno. Obszar jest dobrze skomunikowany i powiązany jest z istniejącymi ulicami: od północy z ulicą Przemysłowa, od wschodu ulicą Spółdzielczą, od południa ulicą Chopina, od zachodu ulicą Paderewskiego. Nieruchomość nr 1156, która nie posiada bezpośredniego dojazdu, stanowi własność jednego właściciela z działką nr 1155, co umożliwia zapewnienie obsługi komunikacyjnej.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr LIX/538/22 z 22 listopada 2022 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiany do uchwalenia projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną, sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta - uchwała nr XXXVI/358/17 z dnia 28 marca 2017 r.

Prace nad „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze Miasta Kutno” prowadzone były w 2018 r., w wyniku których podjęto Uchwałę Nr LXII/575/18 z dnia 2 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutna, oraz uchwałą nr LXII/576/18 z dnia 2 października 2018 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Kutna.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady miasta. Gmina będzie ponosić wydatki związane z wykupem gruntów, budową drogi i infrastruktury technicznej.