

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIASTA KUTNO**  
z dnia ..... r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), w związku z Uchwałą Nr V/46/19 Rady Miasta Kutno z dnia 5 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Oporowskiej, Zacisze i drodze krajowej nr 60, Rada Miasta Kutno uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Oporowskiej, Zacisze i drodze krajowej nr 60 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta 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 ulicy Oporowskiej, Zacisze i drodze krajowej nr 60, zwany dalej planem, wraz z rysunkiem planu w skali 1:1000 stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

3. Integralną częścią planu są:

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

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

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

3. W planie ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  
4. W planie nie określa się:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kutna;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu;
  - 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie.

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

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

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

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów w planie**

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

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

## **Rozdział 3**

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

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

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojeżdż.
3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono, dopuszczając jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających względem których, linie zabudowy określono.

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

- 1) obowiązującą kolorystykę zabudowy:
  - a) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków wyłącznie barw pastelowych, odcieni szarości oraz barwy białej,
  - b) wykluczenie stosowania na elewacjach i dachach budynków detalu architektonicznego w barwach intensywnie jaskrawych czerwonych, żółtych, fioletowych, zielonych, niebieskich, różowych i pomarańczowych, za wyjątkiem elementów dekoru architektonicznego, związanego bezpośrednio z logotypem prowadzonej działalności w budynkach usługowych,
  - c) dopuszczenie stosowania pokrycia dachów, w odcieniach brązu i czerwieni, w tym barw ceglanych oraz zieleni i szarości;
- 2) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojeżdż pieszych i dojazdów niewydzielonych do obiektów budowlanych, dróg rowerowych, zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów i z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3;
- 4) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

#### **Rozdział 4**

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

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

2. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.
3. Wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu i obejmującą obszar o szerokości 30 m, licząc od granic stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1.
4. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 3 obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

#### **Rozdział 5**

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

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

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

## **Rozdział 6**

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

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

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

## **Rozdział 7**

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

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

- 1) 1ZD- 300 m<sup>2</sup>;
  - 2) od 1MN do 5MN, od 1MNU do 9MNU:
    - a) 600 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
    - b) 400 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
    - c) 250 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy szeregowej;
  - 3) od 1MW do 6MW, od 2U do 7U - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) 1U, 1UCU, 2UCU - 2000 m<sup>2</sup>.
2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:
    - 1) od 1MN do 5MN, od 1MNU do 9MNU;
      - a) 18 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,

- b) 12 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - c) 7 m w przypadku realizacji zabudowy szeregowej;
  - 2) 1ZD, od 1MW do 6MW, od 2U do 7U – 18 m;
  - 3) 1U, 1UCU, 2UCU – 25 m.
3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

## **Rozdział 8**

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

- § 12.** 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, wynoszącej 20 m licząc w obie strony od osi linii.
2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wynoszącej 7,5 m licząc w obie strony od osi linii.
3. W granicach stref, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności zagrażającej bezpieczeństwu linii.
4. Wskazuje się granice obszarów zdrenowanych, oznaczone na rysunku planu.
5. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 4, obowiązuje nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.
6. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji w celu skanalizowania.
7. Dla rowów określonych w ust. 6 dopuszcza się ich przykrycia lub likwidację, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych z zakresu Prawa Wodnego, przy czym skanalizowanie rowów jest możliwe pod warunkiem zachowania ciągłości sieci melioracyjnej na terenach sąsiadujących z planem.

## **Rozdział 9**

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

- § 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwi obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym miasta i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
  - 2) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
  - 3) obsługa komunikacyjna terenów poprzez drogi wskazane w pkt. 2, z uwzględnieniem ustaleniem szczegółowych określonych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 11;
  - 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
    - a) szerokość dojazdów powinna być nie mniejsza niż:
      - 5 m jeżeli służą dojazdowi do maksymalnie 4 działek budowlanych,
      - 8 m jeżeli służą dojazdowi do więcej niż 4 działek budowlanych,

- b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) o długości przekraczającej 50 m obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, o wymiarach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
- a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,
  - b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu lub parkingu podziemnym:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsce do parkowania na mieszkanie oraz 1 miejsce przeznaczone na parkowanie rowerów na mieszkanie,
    - dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m<sup>2</sup> – 1,5 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
    - dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m<sup>2</sup> - 2,5 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 3,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
    - dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - 1 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
  - c) w ilości miejsc określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
    - dla zabudowy usługowej, obiektów handlowych, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

## **Rozdział 10**

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

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w ust. pkt. 2 terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
  - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych;

- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
  - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
  - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
    - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,
    - z dróg publicznych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych i terenach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, przy czym o ile stanowią o tym przepisy odrębne zrzuty wód winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
  - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,
  - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym,
  - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), za wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru,
  - e) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji transformatorowych i linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wspornych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 7) dla systemu gazowego:
  - a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11**

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

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

## **Rozdział 12**



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

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

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

### **Rozdział 13**

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

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

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

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

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

- f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej;
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
  - budynku mieszkalnego – 20 m,
  - budynku usługowego – 50 m,
- i) maksymalna powierzchnia sprzedaży do obiektów handlowych - 1000 m<sup>2</sup>,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 600 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
  - 400 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - 250 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy szeregowej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) lokale usługowe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zakaz lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, obsługą komunikacji, w tym warsztatów mechanicznych i stacji paliw oraz logistyką, w tym baz transportowych,
  - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
  - c) dopuszczenie realizacji parkingów i garaży podziemnych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 4,
  - c) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci 20°- 45° lub dachy płaskie,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego – 50 m,
  - i) maksymalna powierzchnia sprzedaży do obiektów handlowych - 400 m<sup>2</sup>,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczony profil usług – usługi publiczne z zakresu: opieki społecznej i ochrony zdrowia, oświaty i edukacji, sportu i rekreacji, administracji publicznej oraz kultury,
  - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 3,
  - c) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci 20°- 45° lub dachy płaskie,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 50 m,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zakaz lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów,
  - b) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży, za wyjątkiem garaży podziemnych i garaży wielopoziomowych,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu 1UCU wyłącznie z dróg 4KDL i 10KDD;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych i centrów handlowych – 3,
  - c) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci 20°- 45°, dachy płaskie lub dachy oparte na łuku,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu handlowego i budynku usługowego - 100 m,

- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDZ – 25 m,
  - b) 2KDZ – 3 m, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDD – nieregularna od 10 do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 2KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x20 m,
  - c) 3KDD – 10 m,
  - d) 4KDD – 10 m,
  - e) 5KDD – 10 m,
  - f) 6KDD – 10 m,
  - g) 7KDD – 10 m,

- h) 8KDD – 10 m,
- i) 9KDD – nieregularna od 10 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) 10KDD – nieregularna od 10 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m,
- k) 11KDD – nieregularna od 11 do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 14**

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

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

- 1) od 1MN do 6MN - 10%;
- 2) od 1MNU do 8MNU, od 1MW do 6MW – 15%;
- 3) od 2U do 7U, 1UCU, 2UCU – 20%;
- 4) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 1 i pkt. 2, w tym przeznaczonych pod realizację celów publicznych, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ze względu na to, że ich wartość nie wzrośnie wskutek uchwalenia planu.

#### **Rozdział 15**

#### **Ustalenia końcowe**

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

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

**Przewodniczący Rady Miasta Kutno**