

## PROJEKT UCHWAŁY

### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ul. Skłęczkowską, torami PKP i granicą miasta Kutna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art.14 ust. 8, art.20 ust.1, art. 27 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), art. 67 ust. 1 i 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 LII/489/22 Rady Miasta Kutno z dnia 10 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ul. Skłęczkowską, torami PKP i granicą miasta Kutna, Rada Miasta Kutno uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ul. Skłęczkowską, torami PKP i granicą miasta Kutna 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 roku.

**§ 2. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ul. Skłęczkowską, torami PKP i granicą miasta Kutna, 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 niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

4. Granice obszaru objętego planem, pokrywają się z granicami określonymi w Załączniku do uchwały Nr LII/489/22 Rady Miasta Kutno z dnia 10 maja 2022 roku.

**§ 3. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Kutno, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, będące przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miasta Kutno;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony w granicach dwóch odrębnych części, które rozdzielone są obszarem kolejowym (działka o nr ew. 19/1);
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz inne ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w ostatecznych decyzjach administracyjnych;
- 5) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach wyznaczonych na rysunku planu, zgodnych z § 2;

- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonej klasie przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu konturem linii rozgraniczającej, oznaczony graficznie i symbolem cyfrowo-literowym, w którym:
  - a) poz. 1 – cyfra (liczba) oznacza kolejny numer, wyróżniający dany teren, spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu,
  - b) poz. 2 – litera (litera) oznacza symbol klasy przeznaczenia terenu;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć określoną w planie klasę przeznaczenia terenu, która dominuje lub będzie dominować na danym terenie, z której wynika funkcja realizowanych budynków, obiektów i lokali na działkach budowlanych w tym terenie oraz sposób zagospodarowania terenu tych działek;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć określone w planie inne klasy przeznaczenia terenu dla zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej (zespołu działek budowlanych), które wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **budynku ochrony mienia (dozoru)** - należy przez to rozumieć wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony obiekt budowlany o funkcji obsługi wjazdów/wyjazdów, o kubaturze nieprzekraczającej 60,0 m<sup>3</sup>;
- 11) **froncie działki** - należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej przylegającą do drogi, z której będzie główny zjazd na działkę;
- 12) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej (zespołu działek budowlanych), zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym, wyrażoną w procentach; w przypadku instalacji urządzeń odnawialnych źródeł energii słonecznej, montowanych na gruncie, należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez rzuty poziome zewnętrznych krawędzi wszystkich urządzeń (paneli) do powierzchni działki budowlanej (zespołu działek budowlanych);
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej (zespole działek budowlanych) do powierzchni tej działki; nie dotyczy w przypadku instalacji urządzeń odnawialnych źródeł energii słonecznej montowanych na gruncie;
- 14) **strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej** (napowietrznych i kablowych) - należy przez to rozumieć pas terenu symetrycznie wyznaczony wzdłuż osi linii, który wyznaczony jest w celu ochrony ludzi mienia przed skutkami ich oddziaływania, gwarantujący dostęp służb eksploatacyjnych operatora sieci dla prawidłowej obsługi linii i jej urządzeń, w którym mogą występować potencjalne przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania od linii elektroenergetycznych;
- 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, przy której możliwe jest lokalizowanie budynków i instalacji urządzeń odnawialnych źródeł energii słonecznej montowanych na gruncie, z zakazem jej przekraczania; zakaz ten nie dotyczy niekubaturowych elementów budynku, wystających poza jego obrys, na nie więcej niż 1,5 metra, takich jak schody, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia, okapy oraz w przypadku lokalizacji budynków ochrony mienia i obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 16) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 17) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć niezabudowaną powierzchnię działki budowlanej (zespołu działek budowlanych) o nawierzchni ziemnej oraz wodę powierzchniową, które zapewniają naturalną wegetację;
- 18) **zespole działek budowlanych** - należy przez to rozumieć teren inwestycyjny złożony z co najmniej dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości, z których co najmniej jedna powinna przylegać do drogi publicznej, dla których ustala się obowiązek zagospodarowania łącznego;

- 19) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, rażący w oczy;
- 21) **ekologicznych źródłach energii** - należy przez to rozumieć źródła ciepła, pozyskiwane bezpośrednio z zasobów naturalnych, odnawialnych i nieodnawialnych, spalanych w instalacjach lub urządzeniach technicznych spełniających standardy emisyjne;
- 22) **strefie ochrony konserwatorskiej** (stanowiska) zabytku archeologicznego – należy przez to rozumieć fragment terenu wyznaczony w odległości 30,0m wokół obszaru (stanowiska) zabytku archeologicznego, dla którego sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 23) **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 dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

2. Definicje, których pojęć nie wymieniono w ust.1, użyte w uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Dla całego obszaru plan ustala:

- 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 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 przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu;
- 12) granice terenów, pod budowę urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem energii słonecznej, które stanowią jednocześnie granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Dla całego obszaru plan nie ustala, gdyż poniższe zagadnienia nie występują w granicach planu:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) działka ewidencyjna, nieposiadająca dostępu do drogi publicznej, która nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 5) strefa ochrony od obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej (stanowiska) zabytku archeologicznego;
- 7) granice obszarów, na których dopuszcza się budowę urządzeń odnawialnych źródeł energii słonecznej w instalacjach o mocy przekraczającej 100kW, które stanowią jednocześnie granice ich stref ochronnych;
- 8) granica strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) granica strefy ochronnej od kablowej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 10) granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN400;
- 11) granice obszaru występowania urządzeń melioracyjnych;
- 12) symbole określające przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, inne niż wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

3. Nazwy własne ulic, przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu, należy rozumieć jako nazwy istniejące, stosowane w dniu sporządzania projektu planu.

4. Zwymiarowane odległości na rysunku planu wyrażone są w metrach.

## **Rozdział 2.** **Zakres ustaleń ogólnych planu**

§ 6. Plan ustala tereny w konturach linii rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) **UH-UL-UAB** - teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług biurowych (1UH-UL-UAB);
- 2) **UH-PP-PS** – tereny usług handlu lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów (1UH-PP-PS, 2UH-PP-PS);
- 3) **UAB-PP-PS** - tereny usług biurowych lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów (1UAB-PP-PS, 2UAB-PP-PS, 3UAB-PP-PS);
- 4) **PP-PS-PEF** - teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznej (1PP-PS-PEF);
- 5) **KDR** - tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi głównej ruchu przyspieszonego (1KDR jako fragment pasa drogowego w granicach obszaru planu);
- 6) **KDZ** - tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi zbiorczej (1KDZ jako fragment pasa drogowego w granicach obszaru planu);
- 7) **KDL** - tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi lokalnej (1KDL, 2KDL i 3KDL);
- 8) **KDD** - tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowej (1KDD, 2KDD, 4KDD oraz 3KD-D jako fragment pasa drogowego w granicach obszaru planu);
- 9) **IE** - teren elektroenergetyki;
- 10) **IT** - teren telekomunikacji.

§ 7. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem należy rozumieć, budowę obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów i urządzeń niezbędnych do użytkowania tej zabudowy, tworzących z nią funkcjonalną całość, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, instalacje odnawialnych źródeł energii, drogi obsługi wewnętrznej, miejsca do parkowania, place manewrowe, place składowe, zielen, budynki: gospodarcze, garażowe, techniczne, ochrony mienia oraz paczkomaty, miejsca wstępnego magazynowania i selekcji odpadów stałych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

1) nakazy:

- a) lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z określonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- b) ewentualnej rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy zgodnie z określonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu liniami zabudowy;

2) zakazy:

- a) stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach i dachach budynków, przy czym dopuszcza się realizację fragmentów elewacji w kolorystyce wynikającej z identyfikacji wizualnej danego podmiotu gospodarczego,
- b) stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
- c) realizacji obiektów i budowli wertykalnych o wysokości powyżej 50,0 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w strefie frontu działek wzdłuż ulicy Skłęczkowskiej;

3) dopuszcza się:

- a) przebudowę i docieplenia istniejących budynków lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy, na zasadach kształtowania formy architektonicznej jak dla nowej zabudowy, określonych w ustaleniach szczegółowych,
- b) realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu plan ustala:

1) nakazy:

- a) respektowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych intensywności zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej (zespole działek budowlanych) zgodnie z wartościami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- b) instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych lub roztopowych ze szczelnie utwardzonych nawierzchni dróg, w tym zespołów miejsc do parkowania,
- c) zapewnienia na terenie każdej nieruchomości, miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz przestrzegania zasad określonych w przepisach odrębnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminie,
- d) utrzymania rowów R-D i R-D<sub>3</sub>, oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy (w tym skanalizowania) przy zachowaniu ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w granicach obszarów występowania urządzeń melioracyjnych realizacji inwestycji zgodnie przepisami odrębnymi,
- f) w granicach obszarów występowania urządzeń melioracyjnych zapewnienia dostępu do nich, w celu konserwacji,

g) przestrzegania zasad ochrony określonych w przepisach odrębnych, w związku z tym, że cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 226 Krośniewice-Kutno;

2) zakazy:

- a) realizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych,
- b) realizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poza granice działek budowlanych w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów,
- c) odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
- d) stałego magazynowania i składowania odpadów niebezpiecznych, mogących stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi bądź dla środowiska;

3) dopuszcza się:

- a) możliwość realizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) możliwość przebudowy urządzeń melioracji szczegółowych pod warunkiem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tych urządzeń na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) na całym obszarze planu możliwość lokalizacji małych instalacji (do 100kW) odnawialnych źródeł energii; ograniczenie mocy instalacji nie dotyczy granic obszarów, oznaczonych na rysunku planu, na których dopuszcza się budowę urządzeń odnawialnych źródeł energii słonecznej w instalacjach o mocy przekraczającej 100kW;

4) tereny wyznaczone w obszarze objętym planem nie podlegają ochronie akustycznej.

**§ 10. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego plan ustala:**

- 1) w obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kutno, za obszary przestrzeni publicznych;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, przeznaczony pod drogę publiczną, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDR (fragment, której znajduje się w granicach obowiązywania ustaleń planu);
- 3) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, przeznaczone pod drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ (fragment, której znajduje się w granicach obowiązywania ustaleń planu), 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD (fragment, której znajduje się w granicach obowiązywania ustaleń planu) i 4KDD.

2. Zasady zagospodarowania terenów wymienionych w ust.1 pkt 2 i 3 plan ustala w §24.

3. W terenach wymienionych w ust.1 pkt 2 i 3 dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, instalacji odnawialnych źródeł energii, zieleni oraz pozostałych obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 11. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala:**

- 1) w granicach obszarów (stanowisk) zabytków archeologicznych: AZP 56-51/26 i AZP 56-51/2, oznaczonych na rysunku planu, przed realizacją robót ziemnych lub dokonaniem zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej, ustalonej w odległości 30,0m wokół granic obszaru (stanowiska) zabytku archeologicznego, oznaczonych na rysunku planu, nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przed realizacją robót ziemnych lub dokonaniem zmiany charakteru

dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu plan ustala uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz wielkości parametrów i wskaźników, które określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – w rozdziale 3.

**§ 13.** W zakresie wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych plan ustala:

- 1) dla całego obszaru w granicach planu, przestrzeganie zasad ochrony zbiorników wód podziemnych, określonych w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego, w związku z występowaniem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 226 Krośniewice-Kutno;
- 2) strefę ochrony obszarów kolejowych, w tym obszaru kolejowego z linią kolejową o znaczeniu państwowym (położonych poza granicami obszaru planu), wyznaczoną na rysunku planu (w terenach: 1UAB-PP-PS, 2UAB-PP-PS, 3UAB-PP-PS, 1UH-UL-UAB oraz 1KDL i 2KDL), w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 3) w granicach stref ochronnych od linii elektroenergetycznych, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w zakresie dotyczącym projektowania linii elektroenergetycznych;
- 4) w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w zakresie dotyczącym warunków projektowania sieci gazowych.

**§ 14.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) plan ustala możliwość scalania i podziału istniejących działek w poszczególnych terenach na działki budowlane, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz według następujących, łącznie spełnionych zasad:
  - a) 2000m<sup>2</sup> jako minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 2%,
  - b) 25,0m jako minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 2%,
  - c) minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogi od 85 do 95 stopni, z tolerancją do 5%,
  - d) nowo wydzielane działki muszą mieć dostęp do dróg publicznych lub dróg obsługi wewnętrznej oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych planem;
- 3) plan ustala odstąpienie od powyższych zasad, dla wydzielania działek pod sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej, dróg obsługi wewnętrznej oraz dokonywania podziałów, których celem jest powiększenie sąsiedniej działki budowlanej lub regulacja istniejących granic działek budowlanych, pod warunkiem zachowania parametrów działki dzielonej dla zapewnienia zagospodarowania każdej działki lub nieruchomości zgodnie z planem oraz dla nowo wydzielanych działek budowlanych dostępnych wyłącznie z ewentualnego placu do zawracania kończącego drogę obsługi wewnętrznej.

**§ 15.** Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu plan ustala dla:

- 1) terenów przyległych bezpośrednio do obszarów kolejowych (występujących poza granicami planu, w tym obszaru kolejowego z linią kolejową o znaczeniu państwowym), które wyznaczone mają, na rysunku planu, strefę ochrony od obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych;
- 2) stref ochrony konserwatorskiej (stanowisk) zabytków archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV, oznaczonych i zwymiarowanych na rysunku planu;

- 4) stref ochronnych od kablowej linii elektroenergetycznej 110kV, oznaczonych i zwymiarowanych na rysunku planu;
- 5) strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN400, oznaczonej i zwymiarowanej na rysunku planu;
- 6) obszaru występowania urządzeń melioracyjnych;
- 7) terenów bezpośrednio przylegających do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, przeznaczonej pod drogę publiczną (ul. Skłęczkowska), której fragment znajduje się w granicach obowiązywania ustaleń planu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDR; pozostały fragment tej drogi stanowi południową granicę obszaru planu;
- 8) granic obszarów, na których dopuszcza się budowę urządzeń odnawialnych źródeł energii słonecznej w instalacjach o mocy przekraczającej 100kW, które stanowią jednocześnie granice ich stref ochronnych.

**§ 16.** W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności plan ustala obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa dla:

- 1) dróg publicznych;
- 2) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 3) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów w zakresie ich przeznaczenia, zagospodarowania i kształtowania zabudowy**

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UH-UL-UAB** plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia (z uwzględnieniem ustaleń §7):
  - a) podstawowego:
    - pod zabudowę usług handlu lub
    - pod zabudowę usług rzemieślniczych lub
    - pod zabudowę usług biurowych,
  - b) uzupełniającego: pod zabudowę obsługi transportu;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej (zespołu działek budowlanych):
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy - od minimum 0,1 do maksimum 0,5,
  - b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%;
- 3) w zakresie zasad podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zachowanie zgodności z ustaleniami §14 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dotyczą:
  - a) strefy ochrony od obszaru kolejowego, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.
  - b) przylegania do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, drogi publicznej ulicy Skłęczkowskiej, jako drogi krajowej DK nr 92, co skutkuje ograniczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:



- a) realizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (z uwzględnieniem ustaleń § 3 pkt 15),
  - b) ustalenie lit. a) nie dotyczy kondygnacji podziemnych,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 10,0m dla budynków usługowych: handlowych, pracowni rzemieślniczych i biurowych,
    - 7,0m dla budynków: obsługi transportu, gospodarczych, garażowych i technicznych,
    - 4,0 m dla budynków: ochrony mienia,
    - ograniczenie wysokości nie dotyczy pojedynczych elementów wertykalnych związanych z infrastrukturą, lecz nie wyżej niż 35,0m,
    - ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych,
  - d) geometria głównych połaci dachowych - dachy płaskie lub jedno i wielopołaciowe o kącie nachylenia nieprzekraczającym  $25^{\circ}$ ,
  - e) dla elewacji - zakaz stosowania kolorów jaskrawych; przy czym dopuszcza się realizację fragmentów elewacji w kolorystyce wynikającej z identyfikacji wizualnej danego podmiotu gospodarczego;
- 6) obsługę komunikacyjną realizowaną poprzez drogę publiczną, oznaczoną symbolem 2KDL;
- 7) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, na poziomie 5%.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PP-PS-PEF** plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia (z uwzględnieniem ustaleń § 7):
  - a) podstawowego:
    - pod zabudowę produkcji przemysłowej lub
    - pod zabudowę składów i magazynów lub
    - pod urządzenia instalacji elektrowni słonecznej,
  - b) uzupełniającego:
    - pod zabudowę usług handlu i budynki (lub lokale wbudowane) socjalne oraz biurowe, powiązane z podstawowym przeznaczeniem,
    - pod zabudowę obsługi transportu (w tym bocznicę kolejową);
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej (zespołu działek budowlanych):
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy - od minimum 0,1 do maksimum 2,0,
  - b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 90%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%;
- 3) w zakresie zasad podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zachowanie zgodności z ustaleniami § 14 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, dotyczą:
  - a) strefy ochronnej od kablowej linii elektroenergetycznej 110kV, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami § 27 pkt 6, lit.g),
  - b) strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN400, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami § 27 pkt 4,

- c) obszaru występowania urządzeń melioracyjnych, dla których obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami § 9,
  - d) granic obszaru, na którym dopuszcza się budowę urządzeń odnawialnych źródeł energii słonecznej w instalacjach o mocy przekraczającej 100kW, które stanowią jednocześnie granice ich stref ochronnych;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) realizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (z uwzględnieniem ustaleń § 3 pkt 15 oraz § 27 pkt 6,
  - b) ustalenie lit. a) nie dotyczy kondygnacji podziemnych,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 30,0m dla budynków: produkcyjnych i magazynowych,
    - 14,0m dla budynków: socjalnych i biurowych,
    - 7,0m dla budynków: usług handlu, obsługi transportu, gospodarczych, garażowych i technicznych,
    - 5,0 m dla urządzeń instalacji elektrowni słonecznej,
    - 4,0 m dla budynków ochrony mienia,
    - ograniczenie wysokości nie dotyczy pojedynczych elementów wertykalnych związanych z technologią produkcji lecz nie wyżej niż 35,0m,
    - ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych,
  - d) geometria głównych połaci dachowych - dachy płaskie lub jedno i wielopołaciowe o kącie nachylenia nieprzekraczającym 25<sup>0</sup>,
  - e) dla elewacji - zakaz stosowania kolorów jaskrawych; przy czym dopuszcza się realizację fragmentów elewacji w kolorystyce wynikającej z identyfikacji wizualnej danego podmiotu gospodarczego;
- 6) obsługę komunikacyjną realizowaną poprzez:
- a) drogi publiczne: istniejącą 1KDD (ul.Intermodalną) i planowaną 2KDD,
  - b) drogi obsługi wewnętrznej;
- 7) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, na poziomie 5% .

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UAB-PP-PS** i **2UAB-PP-PS** plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia (z uwzględnieniem ustaleń §7):
- a) podstawowego:
    - pod zabudowę usług biurowych lub
    - pod zabudowę produkcji przemysłowej lub
    - pod zabudowę składów i magazynów,
  - b) uzupełniającego:
    - pod zabudowę usług handlu i budynki (lub lokale wbudowane) socjalne, powiązane z podstawowym przeznaczeniem,
    - pod zabudowę obsługi transportu;
    - pod urządzenia instalacji odnawialnych źródeł energii słonecznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej (zespołu działek budowlanych):
- a) wskaźnik intensywności zabudowy - od minimum 0,1 do maksimum 1,0,
  - b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70%,

- c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%;
- 3) w zakresie zasad podziału na działki budowlane:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zachowanie zgodności z ustaleniami §14 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, dotyczą:
- a) strefy ochrony od obszaru kolejowego (w tym obszarze kolejowego z linią kolejową o znaczeniu państwowym), wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
  - b) strefy ochrony konserwatorskiej (stanowiska 56-51/2) zabytku archeologicznego w terenie 1UAB-PP-PS, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami §11,
  - c) stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV w terenie 1UAB-PP-PS, dla których obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami §27 pkt 6, lit.e),
  - d) obszaru występowania urządzeń melioracyjnych i rowów melioracyjnych, dla których obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami §9,
  - e) przylegania do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, drogi publicznej ulicy Skłęczkowskiej, jako drogi krajowej DK nr 92, co skutkuje ograniczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych,
  - f) granic obszarów, na których dopuszcza się budowę urządzeń odnawialnych źródeł energii słonecznej w instalacjach o mocy przekraczającej 100kW, które stanowią jednocześnie granice ich stref ochronnych;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) realizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (z uwzględnieniem ustaleń §3 pkt 15 oraz §27 pkt 6),
  - b) ustalenie lit.a) nie dotyczy kondygnacji podziemnych,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 14,0m dla budynków: produkcyjnych, magazynowych oraz usługowych (w tym socjalnych i biurowych),
    - 7,0m dla budynków: usług handlu, obsługi transportu, gospodarczych, garażowych i technicznych,
    - 5,0 m dla urządzeń instalacji elektrowni słonecznej,
    - 4,0 m dla budynków ochrony mienia,
    - ograniczenie wysokości nie dotyczy pojedynczych elementów wertykalnych związanych z technologią produkcji lecz nie wyżej niż 35,0m,
    - ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych,
  - d) geometria głównych połaci dachowych - dachy płaskie lub jedno i wielopołaciowe o kącie nachylenia nieprzekraczającym 25<sup>0</sup>,
  - e) dla elewacji zakaz stosowania kolorów jaskrawych; przy czym dopuszcza się realizację fragmentów elewacji w kolorystyce wynikającej z identyfikacji wizualnej danego podmiotu gospodarczego;
- 6) obsługę komunikacyjną realizowaną dla terenu:
- a) 1UAB-PP-PS poprzez przyległe do niego, planowane drogi publiczne 1KDL i 4KDD oraz drogi obsługi wewnętrznej,
  - b) 2UAB-PP-PS poprzez przyległą do niego, planowaną drogę publiczną 1KDL oraz drogi obsługi wewnętrznej;
- 7) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, na poziomie 5% .

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UAB-PP-PS** plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia (z uwzględnieniem ustaleń §7):
  - a) podstawowego:
    - pod zabudowę usług biurowych lub
    - pod zabudowę produkcji przemysłowej lub
    - pod zabudowę składów i magazynów,
  - b) uzupełniającego:
    - pod zabudowę: usług handlu, obsługi transportu i budynki (lub lokale wbudowane) socjalne, powiązane z podstawowym przeznaczeniem,
    - pod bocznice kolejowe powiązane z podstawowym przeznaczeniem,
    - pod urządzenia instalacji odnawialnych źródeł energii słonecznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej (zespołu działek budowlanych):
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy - od minimum 0,1 do maksimum 2,0,
  - b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 90%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 5%;
- 3) w zakresie zasad podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zachowanie zgodności z ustaleniami §14 pkt 3 niniejszej uchwały,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, dotyczą:
  - a) strefy ochrony od obszaru kolejowego (w tym obszaru kolejowego z linią kolejową o znaczeniu państwowym), wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
  - b) strefy ochrony konserwatorskiej (stanowiska 56-51/26) zabytku archeologicznego, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami §11,
  - c) strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami §27 pkt 6, lit.e),
  - d) obszaru występowania urządzeń melioracyjnych i rowu melioracyjnego, dla których obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami §9,
  - e) przylegania do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, drogi publicznej ulicy Skłęczkowskiej, jako drogi krajowej DK nr 92, co skutkuje ograniczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych,
  - f) granic obszaru, na którym dopuszcza się budowę urządzeń odnawialnych źródeł energii słonecznej w instalacjach o mocy przekraczającej 100kW, które stanowią jednocześnie granice ich stref ochronnych;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) realizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (z uwzględnieniem ustaleń §3 pkt 15 oraz §27 pkt 6),
  - b) ustalenie lit. a) nie dotyczy kondygnacji podziemnych,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 30,0m dla budynków: produkcyjnych, magazynowych, biurowych,
    - 14,0m dla budynków socjalnych,
    - 7,0m dla budynków: usług handlu, obsługi transportu, gospodarczych, garażowych i technicznych,
    - 5,0 m dla urządzeń instalacji elektrowni słonecznej,
    - 4,0 m dla budynków ochrony mienia,

- ograniczenie wysokości nie dotyczy pojedynczych elementów wertykalnych związanych z technologią produkcji lecz nie wyżej niż 35,0m,
  - ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych,
- d) geometria głównych połaci dachowych - dachy płaskie lub jedno i wielopołaciowe o kącie nachylenia nieprzekraczającym 25<sup>0</sup>,
- e) dla elewacji zakaz stosowania kolorów jaskrawych; przy czym dopuszcza się realizację fragmentów elewacji w kolorystyce wynikającej z identyfikacji wizualnej danego podmiotu gospodarczego;
- 6) obsługę komunikacyjną realizowaną poprzez:
- a) przyległe do niego drogi publiczne: istniejącą 1KDD (ul. Intermodalna) i planowaną 2KDL,
  - b) drogi obsługi wewnętrznej;
- 7) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, na poziomie 5% .

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UH-PP-PS** i **2UH-PP-PS** plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia (z uwzględnieniem ustaleń § 7):
- a) podstawowego:
    - pod zabudowę usług handlu lub
    - pod zabudowę produkcji przemysłowej lub
    - pod zabudowę składów i magazynów,
  - b) uzupełniającego:
    - pod zabudowę obsługi transportu i budynki (lub lokale wbudowane) socjalne i biurowe, powiązane z podstawowym przeznaczeniem,
    - pod urządzenia instalacji odnawialnych źródeł energii słonecznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej (zespołu działek budowlanych):
- a) wskaźnik intensywności zabudowy - od minimum 0,1 do maksimum 1,0,
  - b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%;
- 3) w zakresie zasad podziału na działki budowlane:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zachowanie zgodności z ustaleniami §14 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, dotyczą:
- a) strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN400, w terenie 1UH-PP-PS, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami § 27 pkt 4,
  - b) występowania rowów melioracyjnych, dla których obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami §9,
  - c) przylegania do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, drogi publicznej ulicy Skłęczkowskiej, jako drogi krajowej DK nr 92, co skutkuje ograniczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych,
  - d) granic obszarów, na których dopuszcza się budowę urządzeń odnawialnych źródeł energii słonecznej w instalacjach o mocy przekraczającej 100kW, które stanowią jednocześnie granice ich stref ochronnych;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) realizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (z uwzględnieniem ustaleń §3 pkt 15 oraz §27 pkt 6),
- b) ustalenie lit. a) nie dotyczy kondygnacji podziemnych,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
- 14,0m dla budynków: produkcyjnych, magazynowych oraz usług handlu, socjalnych i biurowych,
  - 7,0m dla budynków: obsługi transportu, gospodarczych, garażowych i technicznych,
  - 5,0 m dla urządzeń instalacji elektrowni słonecznej,
  - 4,0 m dla budynków ochrony mienia,
  - ograniczenie wysokości nie dotyczy pojedynczych elementów wertykalnych związanych z technologią produkcji lecz nie wyżej niż 35,0m,
  - ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych,
- d) geometria głównych połaci dachowych - dachy płaskie lub jedno i wielopołaciowe o kącie nachylenia nieprzekraczającym 25<sup>0</sup>,
- e) dla elewacji zakaz stosowania kolorów jaskrawych; przy czym dopuszcza się realizację fragmentów elewacji w kolorystyce wynikającej z identyfikacji wizualnej danego podmiotu gospodarczego;
- 6) obsługę komunikacyjną realizowaną dla terenu:
- a) 1UH-PP-PS poprzez przyległe do niego: istniejącą drogę publiczną 1KDD (ul. Intermodalną) i planowaną drogę publiczną 2KDD oraz drogi obsługi wewnętrznej,
  - b) 2UH-PP-PS poprzez przyległą do niego, planowaną drogę publiczną 2KDD oraz drogi obsługi wewnętrznej;
- 7) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, na poziomie 5% .

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IE** plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia – pod obiekty i infrastrukturę elektroenergetyki (GPZ KOTLISKA);
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wynikające z zapotrzebowania i utrzymania obiektów, lecz nieprzekraczające wskaźników ustalonych dla terenów w §21;
- 3) obsługa komunikacyjna realizowana poprzez planowaną drogę publiczną 2KDD oraz istniejącą drogę publiczną (DK nr 92) położoną poza granicami planu;
- 4) dla terenu, nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT** plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia – pod obiekty i infrastrukturę telekomunikacji (stacja bazowa telefonii komórkowej);
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, wynikające z zapotrzebowania i utrzymania obiektu;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejącą drogę publiczną 3KDD;
- 4) dla terenu, nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 24.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, opartą o przebiegi dróg publicznych, dla których ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

l.p.	oznaczenie drogi/fragmentu drogi na rysunku planu	nazwa własna (fragmentu drogi)	szerokość w liniach rozgraniczających	informacje dodatkowe

DROGI PUBLICZNE				
1.	1KDR	istniejący fragment drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyspieszonego (ul. Skłęczkowska)	szerokość w liniach rozgraniczających wynika z parametrów działki ewidencyjnej o nr 57/4, która w całości przeznaczona jest na fragment pasa drogowego (skrzyżowania) w granicach planu	<ul style="list-style-type: none"> <li>–teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, której fragment znajduje się w granicach obowiązywania ustaleń planu; przebieg pozostałego jej fragmentu stanowi południową granicę obszaru planu,</li> <li>–teren powiązań skrzyżowaniami z drogami publicznymi: 3KDL (ul. Intermodalna) i 01.KDZ (poza granicami planu),</li> <li>–fragment pasa drogowego DK nr 92 urządzonej w formie ronda rozprowadzającego obsługę komunikacyjną do terenów przemysłowych zlokalizowanych po obu stronach drogi krajowej,</li> <li>–zmienna szerokość w liniach rozgraniczających</li> </ul>
2.	1KDZ	istniejący fragment drogi publicznej – klasy zbiorczej (ul. Okólna)	szerokość pasa drogowego 1,0m wraz z trójkątnymi rozszerzeniami w południowo-wschodnim narożniku (18,0m x 11,0m) oraz w północno-wschodnim narożniku (11,0m x 11,0m) obszaru planu	<ul style="list-style-type: none"> <li>–powiązana skrzyżowaniem z drogą krajową DK nr 92 (ul. Skłęczkowska) oraz odcinkiem ulicy Okólnej oznaczonej symbolem 3KDD,</li> <li>–w granicach pasa drogowego występują urządzenia melioracyjne,</li> <li>–pozostały fragment pasa drogowego znajduje się na terenie Gminy (wiejskiej) Kutno, poza granicami planu</li> </ul>
3.	1KDL	istniejąca droga publiczna - klasy lokalnej, zrealizowana w formie sięgacza	szerokość w liniach rozgraniczających wynika z parametrów działek ewidencyjnych, w całości przeznaczonych na pas drogowy, który rozszerzony jest o południowo-wschodni narożnik (10,0m x 18,0m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>–powiązana skrzyżowaniami z drogami publicznymi: drogą krajową DK nr 92 (ul. Skłęczkowska) i projektowaną 4KDD,</li> <li>–północny fragment pasa drogowego graniczy z obszarem kolejowym z linią kolejową o znaczeniu państwowym; w strefie ochrony od obszaru kolejowego obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.</li> <li>–zmienna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 10,2 do 10,9m z placem do zawracania 34,9m</li> </ul>
4.	2KDL	istniejąca droga publiczna – klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających dla odcinka południowego wynika z parametrów działek ewidencyjnych, w całości przeznaczonych na pas drogowy, który rozszerzony jest na odcinku północnym (na szerokość od 23,3m do 36,8m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>–powiązana skrzyżowaniami z drogami publicznymi: drogą krajową DK nr 92 (ul. Skłęczkowska) i 1.KDL (poza granicami planu),</li> <li>– zmienna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających,</li> <li>–północno-zachodni fragment pasa drogowego graniczy z obszarem kolejowym; w strefie ochrony od obszaru kolejowego obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,</li> <li>–w granicach pasa drogowego w jego południowo-wschodniej części występują urządzenia melioracyjne</li> </ul>
5.	3KDL	Istniejący fragment gminnej drogi publicznej - klasy lokalnej (ul. Intermodalna)	szerokość w liniach rozgraniczających wynika z parametrów działek ewidencyjnych, które w całości przeznaczone są na fragment pasa drogowego	<ul style="list-style-type: none"> <li>–powiązana skrzyżowaniami z drogami publicznymi: drogą krajową DK nr 92 (ul. Skłęczkowska) i 1KDD (ul. Intermodalna),</li> <li>–zmienna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających,</li> <li>–w granicach pasa drogowego występuje magistrala wodociągowa</li> </ul>
6.	1KDD	istniejąca gminna droga publiczna – klasy dojazdowej (ul. Intermodalna)	szerokość w liniach rozgraniczających wynika z parametrów działek ewidencyjnych przeznaczonych na pas drogowy,	<ul style="list-style-type: none"> <li>–powiązana skrzyżowaniami z drogami publicznymi: 3KDL (ul. Intermodalna), 2KDD i ul. Okólną na odcinku poza granicami planu (na terenie Gminy (wiejskiej) Kutno),</li> <li>–zmienna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 25,7m do 56,8m, zakończony placem do zawracania o wymiarach 72,1 x od 59,3 do 79,0m,</li> <li>– w pasie drogowym w rejonie skrzyżowania z 3KDL jest rów melioracyjny R-D<sub>3</sub>,</li> </ul>

				<p>—północny fragment pasa drogowego urządzonej w formie ronda rozprowadzającego obsługę komunikacyjną do odrębnych podmiotów gospodarczych,</p> <p>— w granicach pasa drogowego występują urządzenia melioracyjne,</p> <p>—w granicach pasa drogowego występuje magistrala wodociągowa,</p> <p>—w granicach pasa drogowego występuje gazociąg wysokiego ciśnienia w raz ze strefą kontrolowaną</p>
7.	2KDD	planowana droga publiczna – klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających, zachodniego fragmentu pasa drogowego wynika z całkowitych parametrów działek ewidencyjnych, w granicach których został wyznaczony; natomiast <u>wschodni</u> fragment pasa drogowego wyznaczony w stałym parametrze o szerokości 15,0m,	<p>— powiązana skrzyżowaniami z drogami publicznymi 1KDD (ul. Intermodalna) i 1KDZ (ul. Okólna),</p> <p>— zmienna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 15,0m do 24,7m,</p> <p>- w granicach pasa drogowego występuje strefa ochronna od kablowych linii elektroenergetycznych 110kV,</p> <p>—w granicach pasa drogowego występują urządzenia melioracyjne,</p> <p>—w południowej części pasa drogowego jest rów melioracyjny R-D<sub>3</sub> w całości lub we fragmentach,</p>
8.	3KDD	istniejący fragment drogi publicznej – klasy dojazdowej (ul. Okólna)	szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego 1,0m	<p>—powiązana skrzyżowaniem z odcinkiem ulicy Okólnej jako drogi klasy zbiorczej 1KDZ,</p> <p>—pozostały fragment pasa drogowego znajduje się na terenie Gminy (wiejskiej) Kutno, poza granicami planu</p>
9.	4KDD	planowana droga publiczna – klasy dojazdowej (realizowana w formie sięgacza)	szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego 10,0m, zakończony placem do zawracania o wymiarach 20,0m x 20,0m	<p>—powiązana skrzyżowaniem z drogą 1KDL</p> <p>—w granicach pasa drogowego występuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV,</p> <p>—w granicach pasa drogowego występuje obszar zabytku archeologicznego (stanowisko 56-51/2) wraz z jego strefą ochrony konserwatorskiej</p>

2. W ramach zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1 z uwzględnieniem ustaleń §16 plan ustala dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie, w tym realizacja miejsc do parkowania zgodnie z wskaźnikami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych o drogach publicznych;
- 2) nakaz stosowania zharmonizowanych w zakresie kolorystyki i materiałów, powtarzalnych elementów zagospodarowania, w obrębie poszczególnych grup wyposażenia, w szczególności: ławek, latarni, stojaków rowerowych, koszy na odpady, nawierzchni;
- 3) zagospodarowanie w sposób umożliwiający korzystanie z terenów osobom niepełnosprawnym;
- 4) nakaz zapewnienia ciągłości powiązań ruchu pieszego i rowerowego.

3. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 1KDR, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

**§ 25.** Dla obsługi komunikacyjnej terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PP-PS-PEF, 1UAB-PP-PS, 2 UAB-PP-PS, 3UAB-PP-PS, 1UH-PP-PS i 2UH-PP-PS plan ustala możliwość wydzielania i realizacji dróg obsługi wewnętrznej, niewskazanych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) szerokość pasa drogowego - minimum 8,0 m;
- 2) włączenia do układu dróg publicznych, w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe, zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) lokalizacja zabudowy - minimum 6 m od krawędzi jezdni drogi obsługi wewnętrznej;
- 4) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazdy do przyległych nieruchomości;
- 5) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 26.** W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania plan ustala:



- 1) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej (zespole działek), na której realizowana jest zabudowa;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: 1PP-PS-PEF, 1UAB-PP-PS, 2UAB-PP-PS, 3UAB-PP-PS, 1UH-PP-PS i 2UH-PP-PS, co najmniej 1 miejsce dla samochodów osobowych na 10 osób zatrudnionych oraz co najmniej 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku funkcji podstawowej;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 1UH-UL-UAB, co najmniej 1 miejsce dla samochodów osobowych na jeden budynek funkcji podstawowej;
- 4) dla wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jedno miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc do parkowania, określonych w pkt 2 i 3.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

**§ 27.** Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, według następujących zasad:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę z uwzględnieniem §16:
  - a) budowa nowych oraz wykorzystanie istniejących elementów miejskiej sieci wodociągowej i przyłączy do budynków, z możliwością wymiany, remontu i rozbudowy z dostosowaniem ich parametrów do potrzeb wynikających ze sposobu zagospodarowania,
  - b) zaopatrzenie planowanej zabudowy w wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę miejskiej rozdzielczej sieci wodociągowej, wyposażonej w przeciwpożarowe, naziemne hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w celu zapewnienia zaopatrzenia w wodę w sytuacjach szczególnych zagrożeń plan ustala budowę odcinków w sieci domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających,
  - d) zaopatrzenie w wodę na cele p.poż i technologiczne w ilościach przekraczających wydajność gminnej sieci wodociągowej należy zapewnić przez budowę zbiorników p.poż lub indywidualnych ujęć wody;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzanie ścieków do systemu miejskiej sieci kanalizacyjnej, której rozbudowa następować będzie w miarę potrzeb rozwojowych terenu,
  - b) podstawowym odbiornikiem ścieków z obszaru objętego planem jest sieć zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
  - c) obowiązuje podczyszczanie (na terenie własnej nieruchomości) ścieków o stężeniach przekraczających wartości dopuszczalne przed ich wprowadzeniem do sieci komunalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odwodnienie terenów planowanej zabudowy oraz powierzchni utwardzonych do systemu kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym oczyszczeniu na wlotach, której rozbudowa następować będzie w miarę potrzeb rozwojowych,
  - b) separacja zanieczyszczeń u źródeł ich powstania,
  - c) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu powstania, z wykorzystaniem terenów powierzchni biologicznie czynnych do naturalnej retencji do ziemi lub rowu, poprzez budowę dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z wtórnym wykorzystaniem wody, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - d) przed odprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni dróg i parkingów muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
  - e) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki budowlanej nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- a) podłączenie lub rozbudowa istniejącego układu sieciowego, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne uwarunkowania,
  - b) na rysunku planu wskazuje się strefę kontrolowaną, o szerokości 30,0m (czyli po 15,0m od osi linii istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN400, w każdą stronę), w której występują ograniczenia gwarantujące dostęp dla służb eksploatacyjnych, a zasady jej zagospodarowania i zabudowy określają przepisy odrębne;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) podłączenie lub rozbudowa istniejącej sieci ogólnomiejskiej jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne uwarunkowania,
  - b) zaopatrzenie z lokalnych indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii zapewniających spełnienie standardów emisyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - c) możliwość zaopatrzenia ze źródeł energii odnawialnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego;
- 6) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
- a) za pośrednictwem istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej (WN, SN i nn), na warunkach przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się produkcję energii elektrycznej z indywidualnych źródeł energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł energii odnawialnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego,
  - c) możliwość przebudowy, rozbudowy istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej związanej z wystąpieniem potencjalnej kolizji planowanej zmiany zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią, na warunkach przepisów odrębnych,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, ograniczenia w wysokości zabudowy, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
  - e) od napowietrznych linii elektroenergetycznych plan ustala strefy ochronne:
    - dla linii 110kV, o szerokości 30,0m, czyli po 15,0m od osi linii w każdą stronę, oznaczone graficznie i zwymiarowane na rysunku planu,
    - dla linii 15kV, o szerokości 20,0m, czyli po 10,0m od osi linii w każdą stronę, oznaczone graficznie i zwymiarowane na rysunku planu,
  - f) w przypadku przebudowy linii napowietrznych na linie kablowe, zmiana szerokości stref ochronnych wraz z wynikającymi z nich ograniczeń, zgodnie z §27, pkt 6, lit. g),
  - g) od kablowych (istniejących i planowanych do skablowania) linii elektroenergetycznych plan ustala strefy ochronne:
    - dla linii 110kV, o szerokości 6,0m, czyli po 3,0m od osi linii w każdą stronę, oznaczone graficznie i zwymiarowane na rysunku planu,
    - dla linii 15kV, o szerokości 0,5m, czyli po 0,25m od osi linii w każdą stronę, oznaczone graficznie i zwymiarowane na rysunku planu,
  - h) w granicach stref ochronnych od czynnych linii elektroenergetycznych, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu:
    - zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
    - zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej o rozbudowanym systemie korzeniowym,
    - dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg obsługi wewnętrznej, zieleni urządzonej o wysokości nasadzeń do 3,0m, miejsc wstępnego magazynowania i selekcji odpadów stałych, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
    - w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej, zniesienie granic strefy ochronnej wraz z jej ograniczeniami;
- 7) w zakresie telekomunikacji z uwzględnieniem §16:
- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- b) realizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) obowiązek wstępnego magazynowania i selekcji odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane,
  - b) selektywna zbiórka odpadów z zachowaniem aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

**Rozdział 6.**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 28.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kutno.

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