

SZCZEGÓŁOWA DIAGNOZA

STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ
MIASTA KUTNA



Opracowane przez:

Zespół firmy:

BROL Systemy Przestrzenne

Zbigniew Bronowicki

ul. Strusia 4c/27,

05-500 Piaseczno

Osoby opracowujące:

mgr inż. Zbigniew Bronowicki

Magdalena Ładno-Bronowicka

Opracowanie historyczne w rozdziale 2:

dr Jacek Saramonowicz

Dla:

Miasta Kutno

pl. marsz. J. Piłsudskiego 18

99-300 Kutno

Spis treści

Cel opracowania.....	3
1. Ogólna charakterystyka Miasta Kutno	3
2. Rozwój przestrzenny Kutna - kontekst historyczny	6
3. Rozwój przestrzenny Kutna - współczesność.....	16
4. Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna Miasta Kutno	19
5. Docelowa struktura przestrzenna Kutna.....	21
6. Analiza istniejącego układu komunikacyjnego miasta.....	23
7. Docelowy układ komunikacyjny	24
8. System przyrodniczy	25
9. Ochrona zabytków i dóbr kultury	28
10. Analiza obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego	30
11. Realizacja zagospodarowania przestrzennego.....	37
12. Analiza sytuacji demograficzno-społecznej miasta w kontekście przestrzeni	46
Spis rysunków, tabel i wykresów	49

Cel opracowania

Celem sporządzenia analizy jest przygotowanie wytycznych przestrzennych do Strategii Rozwoju Miasta Kutno 2030, wykonywanej z uwzględnieniem przepisów Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713 z późn. zm.), Ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2019 r. poz. 1295 z późn. zm.) i Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.). Zakres wykonanej analizy zawiera elementy z obszaru urbanistyki, konieczne do uwzględnienia przy sporządzeniu strategii rozwoju miasta. Niniejsze opracowanie jest rozwinięciem informacji zawartych w Rozdziale I Diagnozy Stanu Przestrzenno-Społeczno-Gospodarczego Miasta Kutna.

1. Ogólna charakterystyka Miasta Kutno

Powierzchnia miasta wynosi 3359 ha, miasto zamieszkuje 43911 mieszkańców (wg danych GUS za 2019 r.).

Administracyjnie gmina znajduje się w powiecie kutnowskim, w północnej części województwa łódzkiego. Powiat kutnowski położony jest na granicy województw mazowieckiego, wielkopolskiego i kujawsko – pomorskiego. W granicach powiatu oprócz miasta Kutno znajdują się również gminy miejsko – wiejskie Żychlin i Krośniewice oraz wiejskie Dąbrowice, Nowe Ostrowy, Łanięta, Strzelce, Oporów, Kutno, Krzyżanów i Bedlno. Miasto Kutno od północy, zachodu i wschodu jest otoczone gminą wiejską Kutno, a od południa graniczy z gminą Krzyżanów. Powierzchnia miasta stanowi jedynie 4% powierzchni powiatu, ale ludność miasta stanowi aż 45% ogólnej liczby ludności zamieszkującej powiat kutnowski.

Rysunek 1. Położenie miasta Kutno w układzie administracyjnym powiatu kutnowskiego.



źródło - <http://www.gminy.pl/powiaty/96.html>

Rysunek 2. Położenie powiatu kutnowskiego w układzie administracyjnym województwa łódzkiego



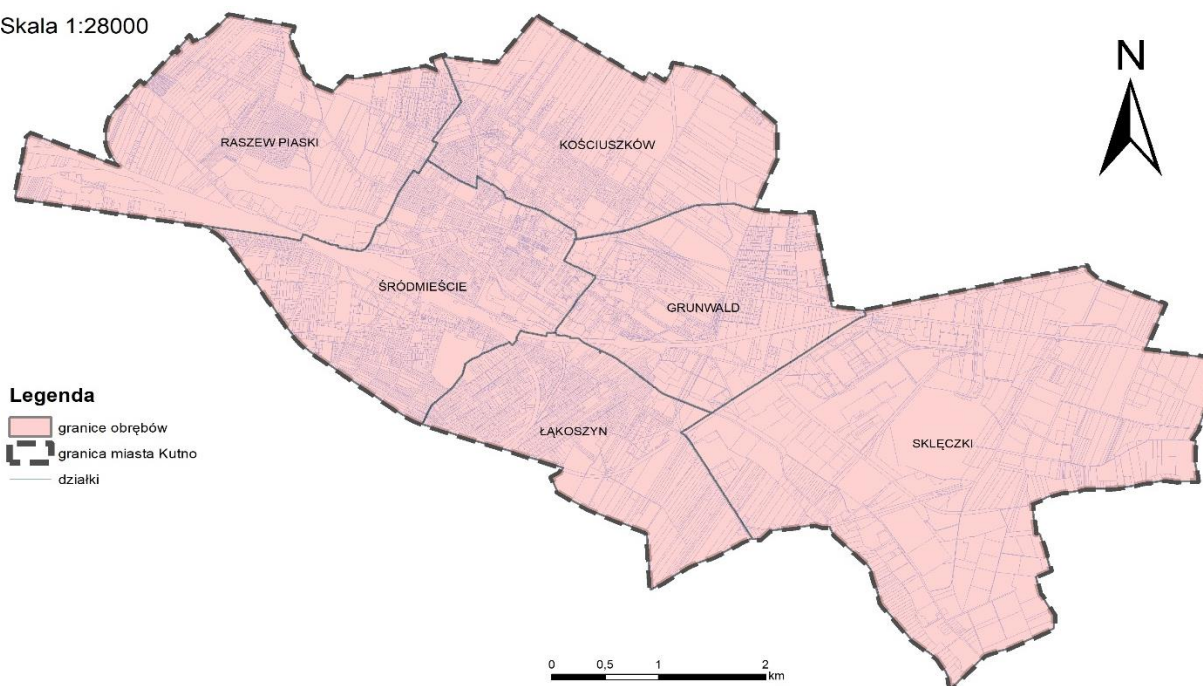
źródło - <https://www.lodzkie.eu/page/1617,mapa-wojewodztwa.html>

Miasto Kutno położone jest 20 km na północny-zachód od geometrycznego środka Polski. Specyfika położenia miasta jest również związana z układem komunikacyjnym. Miasto położone jest na węźle komunikacyjnym o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, zarówno w układzie komunikacji krajowej jak i międzynarodowej. Miasto jest połączone dwoma węzłami z autostradą A1 oraz leży na trasie dróg krajowych nr 60 i 92. Przez miasto przebiega również linia kolejowa E-20 łącząca Berlin z Moskwą (Poznań-Warszawa). Dodatkowo miasto połączone jest w kierunkach północ-południe ze stolicą województwa - Łodzią.

Miasto administracyjne podzielone jest na 6 obrębów geodezyjnych, zgodnie z zamieszczonym poniżej schematem.

Rysunek 3. Podział miasta na obręby geodezyjne

Skala 1:28000



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

Obszary funkcjonalne miasta zostały wyznaczone w Systemie Informacji Miejskiej na terenie Miasta Kutno, przyjętym Uchwałą nr XXX/320/13 Rady Miasta Kutno z dnia 26 marca 2013 roku.

Rysunek 4. Obszary SIM na terenie Kutna

Skala 1:28000



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

2. Rozwój przestrzenny Kutna – kontekst historyczny

Kutno leży na zachodnim skraju Równiny Kutnowskiej, nad lewobrzeżnym dopływem Bzury – rzeką Ochnią, która bierze swój początek w okolicach Golskiej Huty (przy drodze z Lubienia Kujawskiego do Chodcza) na wysokości 130 m. n.p.m. Rzeką płynie doliną o szerokości od 300 do 1000 m. Pierwotnie na wysokości Kutna rzeka Ochnia posiadała kilka nurtów, tworząc bagna i ogromne rozlewisko na zachód od miasta¹. Niewątpliwie to właśnie rzeka determinowała przebieg traktów komunikacyjnych i lokalizację pierwszych stałych osiedli ludzkich w tych okolicach. Początki stałego osadnictwa na terenie Kutna sięgają V w. p.n.e.; tj. czasów schyłku kultury łużyckiej.

W okresie formowania się państwa Piastów, na przełomie X/XI wieku, obszar późniejszego miasta Kutna znajdował się na pograniczu prowincji łęczyckiej, Wielkopolski i Mazowsza. Być może już wówczas w pobliżu przeprawy przez Ochnię (późniejsza osada Rataje) wybudowano niewielki gródek stożkowaty z wieżą drewniano – kamienną, który kilka wieków później przekształcił się w fortecę kutnowską znaną ze źródeł².

Samą nazwę Kutno można wywodzić od wyrazu kut = kąt (osada zakładana na uboczu przy lesie) lub od wyrazu kuta „kępa na bagnie lub wodzie, porośnięta trawą”³. Pierwszym poświadczonym źródłowo w XIV wieku właścicielem Kutna był Andrzej syn Piotra Ogona, którego ojciec zasłużył się księciu dobrzyńskiemu Siemowitowi. W sferze legend należy traktować założenie Kutna w 997 roku przez Piotra z czeskiej Kutnej Hory⁴.

Dla rozwoju przestrzennego Kutna podstawowe znaczenie miały przebiegające tędy w średniowieczu trakty komunikacyjne i handlowe. Trakty z Poznania i Łęczycy zbiegały się w okolicach dzisiejszego skrzyżowania ul. Jagiellońskiej i Mickiewicza (średniowieczna wieś Dybów). Na najstarszych mapach Kutna widoczny jest także wielki staw (rozlewisko rzeczne) z groblą i młynem zwanym „dybowskim”⁵. Po przejściu grobli, trakt wiódł dalej na wschód, równoległe do Ochni w kierunku Łowicza (obecnie ulice: Narutowicza, Kilińskiego, Podrzeczna, Warszawskie Przedmieście). Na południe od dzisiejszego Ronda „Solidarności”, nad samą rzeką znajdowała się wspomniana już fortecę właścicieli Kutna, z zabudowaniami ratajskimi. W inwentarzu dóbr kutnowskich z 1695 roku na terenie osady dworskiej wymieniony jest „stary zamek na kopcu murowany”, dwór właścicieli miasta a także szereg budynków gospodarczych: browar, suszarnia słoju, gorzelnia, stodoła, obora, komory, mieszkanie piekarza, młyn koński, kuźnia⁶.

¹ A. Latos, P. Szymczak, Środowisko geograficzne i przyrodnicze Kutna i regionu kutnowskiego, [w:] Kutno poprzez wieki, pod red. Jana Szymczaka, tom I, Kutno – Łódź 2011, s. 50-53; Zakład Architektury Polskiej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, Plan Kutna z 1826 roku, sygn. U. II. 75; Archiwum Główne Akt Dawnych (dalej: AGAD), Mapa traktu kaliskiego z 1825 r., sygn. AK 157.

² K. Pacuski, *Możnowładztwo i ziemi gostyńskie w XIV i XV wieku*, Warszawa 2009, s. 168-169.

³ S. Rospond, *Słownik etymologiczny Miast i Gmin PRL*, wyd. Ossolineum, 1984, s. 178-179.

⁴ A. Kowalska – Pietrzak, *Początki, czyli kilka słów o legendarnej genezie rodu Kucieńskich i Kutna oraz nazwie miasta*, [w:] Kutno poprzez wieki, pod red. Jana Szymczaka, tom I, Kutno – Łódź 2011, s. 17-18. Legenda o Piotrze z Kutnej Hory może mieć związek z osadnictwem czeskim w Wielkopolsce w czasach Dobrawy i Bolesława Chrobrego oraz możliwym pobylem na tych terenach braci św. Wojciecha Poraja i Sobiesława Sławnikowiców.

⁵ D. Gilly [Südpreussen] 1793-1796. Skala: ca. 1:50 000, Staatsbibliothek zu Berlin, Preussischer Kulturbesitz, sygn. Kart N 14431, Bl. XXXVIII; Zakład Architektury Polskiej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, Plan Kutna z 1826 roku, sygn. U. II. 75; Archiwum Główne Akt Dawnych (dalej: AGAD), Mapa traktu kaliskiego z 1825 r., sygn. AK 157.

⁶ L. Kajzer, *Uwagi o zamku w Kutnie*, aneks, Kutnowskie Zeszyty Regionalne, tom II, Kutno 1998, s. 30-36; AGAD, Akta procesowe E. Potockiego z Zamoyskimi o pretensje jego do dóbr Kutno, będących w posiadaniu matki z pierwszego małżeństwa, Marcinowej Zamoyskiej, sygn. 153.

Trakt na Mazowsze Płockie zyskał na znaczeniu w II poł. XI wieku w czasach Władysława Hermana, gdy Płock stał się główną siedzibą władcy państwa polskiego. Stopniowo zagospodarowywano lesiste pogranicze Puszczy Gostynińskiej, poprzez lokacje licznych wsi, w tym Kutna i Sieciechowa. Niektórzy badacze przypisują lokację tych wsi Sieciechowi, palatynowi Władysława Hermana. Być może to właśnie wówczas wytyczono trakt w kierunku Gostynina i Płocka przez Sieciechów i Sójki. Sieciechowi przypisuje się nawet fundację pierwszego kutnowskiego kościoła pw. Św. Wawrzyńca⁷.

Wczesnośredniowieczne Kutno było prawdopodobnie wsią targową o kształcie owalnicy zlokalizowaną wokół kościoła przy trakcie na Płock. Pierwsza potwierdzona źródłowo informacja dotycząca istnienia kościoła w Kutnie pochodzi z II połowy XIV wieku. W dniu 25 grudnia 1386 roku książę mazowiecki Siemowit IV wystawił przywilej, dla kasztelana dobrzyńskiego Andrzeja z Kutna herbu Ogończyk, zwalniający go od ciężarów prawa książęcego, dla wsi Kutno i Sieciechowo. Książę mazowiecki ustanowił w tych dobrach targ cotygodniowy w poniedziałek, a także jarmark roczny w dniu św. Wawrzyńca (10 sierpnia). Przywilej Siemowita IV jest traktowany jako zezwolenie książęce na późniejsze przekształcenie Kutna w ośrodek miejski. Pierwsza, niebudząca żadnych wątpliwości informacja, o statusie miejskim Kutna, pochodzi z 1432 roku⁸.

Andrzej z Kutna należał do najwybitniejszych postaci możnowładztwa ziemi dobrzyńskiej i być może to z jego inicjatywy na terenie fortalicii kutnowskiej wybudowano obiekt mieszkalny o cechach obronnych typu „motte”. W II połowie XV wieku fortalicia kutnowska uległa dalszej rozbudowie, a „kutnowski zamek” użytkowany był zapewne jeszcze do połowy XVII wieku, kiedy to uległ prawdopodobnie zniszczeniu w czasie „potopu szwedzkiego”. Pod koniec XVII wieku określany był jako „... pusty, w oknach niektórych kraty żelazne...”⁹.

W XV i XVI wieku Kutno zawdzięczało swój rozwój położeniu na ważnym trakcie handlowym z Poznania do Warszawy. W mieście istniała komora celna dla kupców, o której wspomina król Władysław Warneńczyk, w dokumencie wystawionym 19 kwietnia w 1444 roku w Budzie¹⁰. W drugiej połowie XV wieku istotnym bodźcem dla rozwoju miasta okazał się eksport barwnika sukna, który pozyskiwany był z larw czerwca¹¹.

Obszar średniowiecznego miasta możemy częściowo odtworzyć na podstawie „Liber Beneficiorum” z lat 1511-1523. Punktem centralnym miasta był plac targowy przed kościołem. Od północy i wschodu do kościoła przylegały grunty plebana z sadem. Pleban posiadał także trzy place na południe od kościoła przy trakcie łowickim. Wśród zabudowań wymienione są: plebania, mieszkanie dla wikariuszy, szkoła, stodoła, budynek na narzędzia rolnicze, piwnica na wino¹².

W północno-wschodniej części placu targowego (ryнку), badania archeologiczne prowadzone w latach 90-tych XX wieku, potwierdziły zabudowę przy dzisiejszej

⁷ S. Suchodolski, *Monety palatyna Sieciecha*, Wiadomości Numizmatyczne, 1963, z. 4., s. 18-19; K. Pacuski, *op. cit.*, s. 161; T. Nowak, *Kutno i Łąkoszyn do schyłku XVI wieku*, [w:] *Kutno poprzez wieki*, pod. red. J. Szymczaka, Kutno – Łódź 2011, tom.1. s. 134; K. Michalski, *Narodziny Kutna. Postulaty badawcze i kilka innych uwag*, [w:] *Kutnowskie Zeszyty Historyczne*, pod. red. A. Urbaniaka, Kutno 2003, s. 76.

⁸ T. Nowak, *op. cit.*, s. 133-134; S. Szybkowski, *Kościeleczy ze Skępego herbu Ogon i ich protoplaści*, Gdańsk 2018, s. 49.

⁹ L. Kajzer, *op. cit.*, s. 34.

¹⁰ J. Saramonowicz, P. A. Stasiak, *Kutno. Przeszłość i współczesność*, Łódź 2012, s. 11. Dokument został potwierdzony przez Zygmunta Augusta w 1549 roku.

¹¹ T. Nowak, *op. cit.*, s. 152.

¹² *Liber beneficiorum archidiecezyi gnieźnieńskiej*, T.2: obejmujący Archidyaconaty: Kaliski, Wieluński, Łowicki i Łęczycki: z poręki Towarzystwa Przyjaciół Nauk Poznańskiego podług kodeksów rękopiśmiennych Archiwum Gnieźnieńskiego i Kaliskiego, t. 2. Gnieźno 1881.

ul. Królewskiej, datowaną nawet na koniec XIII wieku¹³. Być może już w średniowieczu, w miejscu późniejszej austerii istniała karczma (dziś wschodnia pierzeja placu Wolności). Zabudowania mieszczańskie z ogrodami znajdowały się na południe od plebanii (dziś wschodnia pierzeja rynku Zduńskiego). Południową granicę miasta wyznaczał trakt do Łowicza (dziś ulica Podrzeczna), przy którym znajdowały się domy mieszczan z ogrodami ciągnącymi się w kierunku rzeki¹⁴.

Najwybitniejszym z właścicieli Kutna, w drugiej połowie XV wieku, był wojewoda i starosta generalny Wielkopolski Mikołaj Kucieński, bliski współpracownik króla Kazimierza Jagiellończyka. Rozpoczął on rozbudowę kościoła parafialnego, zakończoną przed 1521 rokiem¹⁵. Mikołaj Kucieński uzyskał od Kazimierza Jagiellończyka przywilej na nowy jarmark w poniedziałek przed Zielonymi Świątkami i targ, co tydzień w czwartek: „*in oppido novo circa Cuthno*”, a wojewoda Andrzej w 1504 roku na kolejny, trzeci jarmark w dniu św. Franciszka¹⁶. Wyznaczenie terminów nowych jarmarków i targów, świadczyło o dynamicznym rozwoju Kutna na przełomie XV i XVI wieku i potrzebie poszerzenia jego obszaru w kierunku zachodnim, w stronę obecnego placu Piłsudskiego.

Poszerzenie obszaru miasta mogło mieć związek z dynamicznym rozwojem rzemiosła i handlu. Związane to było ze stopniowym osiedlaniem się w Kutnie ludności żydowskiej. Pierwsza informacja o Żydach w Kutnie pochodzi z 1513 roku i dotyczy trzech kupców¹⁷. Na przełomie XVII i XVIII wieku kutnowska gmina zaliczała się do najliczniejszych w tej części Rzeczypospolitej¹⁸. Ludność chrześcijańska zamieszkiwała teren wokół dzisiejszego placu Wolności, Rynku Zduńskiego oraz wzdłuż ulicy Podrzecznej, zaś ludność żydowska obszar pomiędzy ulicą Królewską a Podrzeczną, w kierunku dzisiejszej wschodniej pierzei placu Piłsudskiego.

W XVII wieku rozwój Kutna został zahamowany w wyniku wojen i grabieży dokonywanych przez różne wojska, w tym szczególnie wojska szwedzkie podczas „potopu”¹⁹. W dokumentach zachowanych w Archiwum Potockich z Radzyna jest mowa także o spalonych budynkach w Kutnie, gdy „żołnierze stali”²⁰.

W pewnej odległości od miasta w kierunku zachodnim (obecnie pomiędzy ulicami Kilińskiego i Mickiewicza) znajdowały się zabudowania dworskie, w tym reprezentacyjny piętrowy drewniany dwór właścicieli, kryty gontem. Wśród zabudowań gospodarczych znajdowały się: dwupiętrowy drewniany spichlerz, piętrowy browar ze słomianym dachem,

¹³ J. Pietrzak, *Badania archeologiczne miasta Kutna i ich perspektywy*, Kutnowski Biuletyn Muzealny, tom I, Kutno 2000, s. 59, 63-64.

¹⁴ R. Rosin, op. cit. s. 43. Por. też: J. Pietrzak, *Badania archeologiczne miasta Kutna i ich perspektywy*, Kutnowski Biuletyn Muzealny, tom I, Kutno 2000, s. 56.

¹⁵ K. Pacuski, op. cit. s. 165-166; A. Majewska- Rau, *Z dziejów średniowiecznego murowanego kościoła parafialnego w Kutnie*, [w:] Kutnowskie Zeszyty Regionalne, Kutna, 2009, pod. red. J. Saramonowicza, s. 32.

¹⁶ AGAD, Metryka Koronna, ks. 21, k.17; „*Rex ad petitiones Annae, castellanae Gostinensis, et Andreae de Cuthno haeredum, in oppido novo circa Cuthno, in terra Gostinensi sito, in quo per regem Casimirum fora annuale pro feria 2 ante Pentecostes, septimanale pro feria 5 ad petita olim Nicolai de Cuthno, palatini Lanciensis, Maiorisque Poloniae et Gostinensis capitanei, erant instituta, pro meliori condicione eiusdem oppidi novi alterum annuale forum pro festo Francisci (4 oct.) instituit*”; Por. też: E. Bergman, op.cit. s. 20, R. Rosin, op. cit. s. 43; T. Nowak, op. cit., s. 154; J. Pietrzak, op. cit. s. 56, G. Kin - Rzymkowska, *Rozwój przestrzenny miasta, urbanistyka i architektura, zabytki*, [w:] Kutno poprzez wieki, op. cit., s. 447.

¹⁷ D. Marchewka, *Żydzi kutnowscy i ich gmina w końcu XVIII wieku i w pierwszej ćwierci XIX wieku*, [w:] KZR, t. II, pod red. A. Urbaniaka, Kutno 1998, s. 38, zob. też: <https://www.jewishgen.org/yizkor/kutno/kut011.html>

¹⁸ D. Marchewka, op. cit., s. 40.

¹⁹ B. Baranowski, R. Rukowiecka, *Kutno od schyłku XVI wieku do końca XVIII w. Właściciele miasta*, [w:] Kutno. Dzieje miasta, pod. red. R. Rosina, Warszawa-Łódź, 1984, s. 50; J. Saramonowicz, P. A. Stasiak, op.cit., s. 18-19; „*Konnotata wypadków w domu i kraju zaszyłych od 1634 do 1689 skreślona przez Stanisława Wierzbowskiego*”, Lipsk, 1858, s. 92.

²⁰ B. Baranowski, R. Rukowiecka, op. cit. s. 50.

susznarnia słod, obora z wozownią, budynek gospodarczy, gorzelnia, piekarnia i dom piekarza, młyn konny, cegielnia²¹.

W 1742 roku, w wyniku postępowań spadkowych, właścicielem Kutna został Andrzej Zamoyski. Przyszły kanclerz, odbywający służbę w wojsku saskim, po 1750 roku zaczął szczególną uwagę przykładąć do rozwoju dóbr kutnowskich. Być może wpływ na to miało wybudowanie w Kutnie pałacu podróznego króla Augusta III. Budowa pałacu w zachodniej części miasta, wyznaczyła dalszy kierunek jego rozwoju przestrzennego i legła u podstaw wytyczenia Nowego Rynku (obecnie plac Piłsudskiego) oraz wytyczenia ulic: Troczewskiego, Wyszyńskiego i Królewskiej. Ulice te były wykorzystywane jako główna droga wjazdowa dla orszaku królewskiego. Przebieg nowej „drogi królewskiej” związany był prawdopodobnie z pożarem, jaki dotknął Kutno w 1753 roku.

Podstawę dla dalszego rozwoju przestrzennego Kutna stanowił nowy przywilej lokacyjny, o który wystarał się Andrzej Zamoyski u króla Stanisława Augusta Poniatowskiego w 1766 roku. Na podstawie tego dokumentu rok później opracowana została ordynacja miejska, która regulowała najważniejsze dziedziny życia mieszkańców Kutna i określała obszar ówczesnego miasta. Znalazły się tam także opisy dotychczasowych gruntów miejskich oraz nowe nadania ziemskie jakie otrzymali mieszcianie. W centralnej części rynku wybudowany został piętrowy ratusz (być może budynek drewniany istniał już wcześniej), gdzie swoją siedzibę miały władze miejskie. Od strony wschodniej do rynku prowadziła droga (dziś część ulicy Teatralnej), przy której znajdowała się austeria ze stajnią i podjazdem, bezpośrednio od wschodu granicząca z „placem dworskim” (dziś Rynek Zduński). Po przeciwległej stronie Rynku Zduńskiego stały domy mieszczań z ogrodami. Od północy „plac dworski” ograniczony był przez przykościelny cmentarz, zaś od południa traktem z Łowicza (dziś ulica Podrzeczna). Na wschód tereny miasta rozciągały się wzdłuż dzisiejszej ul. Warszawskie Przedmieście, aż do skrzyżowania z dzisiejszą ulicą Troczewskiego. Znajdowało się tam kilka pustych placów oraz tzw. glinianki (obecnie teren wokół Szkoły Podstawowej nr 7). Obszar ten, w kierunku tzw. brodu łąkoszyńskiego był w kształcie klina, którego wschodnią granicę wyznaczała „dróżka królewska” (obecnie ul. Troczewskiego). Na południe od traktu łowickiego w kierunku Ochni rozciągały się ogrody miejskie i łąki. Południową granicę ówczesnego miasta Zamoyskiego wyznaczała dzisiejsza ul. Podrzeczna, która ciągnęła się w kierunku zachodnim, aż do „oficyn dworskich”. Wzdłuż południowej strony ulicy ciągnęły się kolejno domy chrześcijańskich mieszczań, z ogrodami i łąkami przy rzece. Północna strona ulicy nie była zabudowana i istniały tam wolne place, w tym targowisko. Od zachodu do obszaru miasta przylegał teren kościelny, zwany „poświętnym”. W północno-zachodniej części miasta w ordynacji Zamoyskiego wzmiankowane są dwie uliczki żydowskie i puste place należące do mieszczań chrześcijan (prawdopodobnie place przy dzisiejszej wschodniej pierzei placu Piłsudskiego) oraz dwie ulice biegnące w kierunku rynku (dziś ulice Królewska i Zamenhofa), a także ulica Poprzeczna (dziś prawdopodobnie ul. Szaloma Asza)²².

Zgodnie z postanowieniami ordynacji, przybywającym do Kutna „wolnym ludziom” wyznaczony był plac budowlany „bez żadnej zapłaty”. Działania te zaowocowały szybkim wzrostem liczebności mieszkańców Kutna, do ok. 2 tys. pod koniec XVIII wieku²³.

²¹ L. Kajzer, op. cit., s. 30-36.

²² E. Bergman, M. Barbasiewicz, J. Jarnajczyk, *Kutno. Studium Historyczno - Urbanistyczne opracowane na zlecenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Płocku, Aneks. Przywilej...*, s. 73.

²³ R. Orłowski, *Oczynszowanie włościan w dobrach Andrzeja Zamoyskiego*, Lublin 1967. s. 162.

Ordynacja nakazywała stawianie domów w linii prostej z murowanym kominem. A. Zamoyski doszedł wówczas do wniosku, że: „...w tych nieszczęśliwych czasach trzeba, widzę, gospodarować” i większą uwagę zwrócił na dobra mazowieckie. W 1774 roku, po kolejnym pożarze miasta, kanclerz rozpoczął szereg inwestycji budowlanych w Kutnie. O swoich kutnowskich inwestycjach informował swojego brata Jakuba, w jednym z listów pisanych z Kutna, dziękując mu za nadesłaną dachówkę: „... Ja muruję teraz w Kutnie, mam zysku, że jeden mur, służy dla dwóch gospodarzy domostw, bacznie mury wywodzę pod dach sam, dla bezpieczeństwa od ognia. Ryn żadnych nie masz, bo dach idzie wciąż”²⁴.

W 1776 roku nowym właścicielem Kutna został Stanisław Gadomski, późniejszy wojewoda łęczycki, który dokonał szczegółowej lustracji miasta i doprecyzował „prawo budowlane” w Kutnie „...wyzaczyłem obywatelom na stawianie budynków... każdemu według wymiaru wyznaczonego z obowiązkiem dworowi opłaty...”²⁵. Stanisław Gadomski wybudował na terenie osady Gierałty barokowo-klasycystyczny pałac z arkadami, o którym po raz pierwszy jest mowa w źródłach z 1787 roku²⁶.

Jeszcze w czasach A. Zamoyskiego gmina żydowska rozpoczęła budowę nowej murowanej synagogi, gdyż pierwsza drewniana prawdopodobnie spłonęła w 1753 roku. Plac pod budowę nowej synagogi wyznaczono w północno-zachodniej części miasta. Ostatecznie nową murowaną synagogę oddano do użytku prawdopodobnie dopiero około 1799 roku²⁷.

Ciekawą informację na temat budynku synagogi podał w 1931 roku Wojewódzki Konserwator Zabytków, który przyjechał do Kutna, aby osobiście dokonać oględzin zabytkowych obiektów. Podczas lustracji budynku spichlerza przy ul. Bema ustalił, że: „wedle tradycji pierwotnie była to bóżnica żydowska przebudowana przez właściciela Kutna na spichlerz, w zamian, za co wybudował wspomniany właściciel bóżnicę obecną”. Przy przebudowie spichlerza w 1931 roku nie natrafiono jednak na żadne ślady dawnych urządzeń bóżniczych. „Zabytkowy charakter przedstawiały oba barokowe szczyty (zszpecone otworami okiennymi), które przebito prawdopodobnie w czasie przebudowy bóżnicy na spichlerz dla oświetlenia strychu”²⁸.

Z 1794 roku pochodzi pruski opis Kutna, na podstawie, którego można odtworzyć ówczesny stan zabudowy miasta. Z zestawienia wynika, że w Kutnie było wówczas 187 domów, w tym tylko 8 murowanych, pozostałe były drewniane, kryte gontami lub słomą. Na rynku stał murowany ratusz z przylegającymi jatkami, kryty częściowo dachówką, a częściowo gontami. W ratuszu na piętrze było więzienie i mieszkanie dla strażnika. W mieście istniały trzy karczmy (oberże), w tym jedna żydowska. Dziedzic ponadto posiadał browar i gorzelnię, młyn wodny, siedem wiatraków i 20 stodół wokół miasta²⁹.

²⁴ Ibidem, s. 163, 207-208. Prawdopodobnie chodzi tu o ratusz na rynku, austerię oraz budynki gospodarcze w folwarku kutnowskim, w tym spichlerz przy dzisiejszej ul. Bema.

²⁵ AGAD, MK 293, s.100; Zob. też: H. Żerek – Kleszcz, Stanisław Gadomski – właściciel dóbr kutnowskich, ostatni wojewoda łęczycki, [w:] Kutnowski Biuletyn Muzealny, Kutno 2002, s. 116.; E. Bergman, op. cit., s. 27; Dokument Stanisława Gadomskiego z 1791 roku w zbiorach Muzeum Regionalnego w Kutnie.

²⁶ H. Żerek – Kleszcz, op. cit., s. 119, 124. Być może wpływ na lokalizację miała ówczesny moda architektoniczna związana z tzw. „Osią Stanisławowską”. W przypadku Kutna nowa rezydencja S. Gadomskiego znajdowała się na linii z Pałacem Saskim.

²⁷ D. Marchewka, op. cit. s.40, 42, 49; <https://www.jewishgen.org/yizkor/kutno/kut011.html>.

²⁸ APW, Akta Konserwatora Zabytków (dalej: AKZ), sygn. 195, k. 138, 142 – 147, 160.

²⁹ J. Wąsicki, *Opisy miast polskich z lat 1793-94*, cz. I-II, Poznań 1962, s. 1001. Zob. też.: E. Bergman, op. cit., s. 27-28.

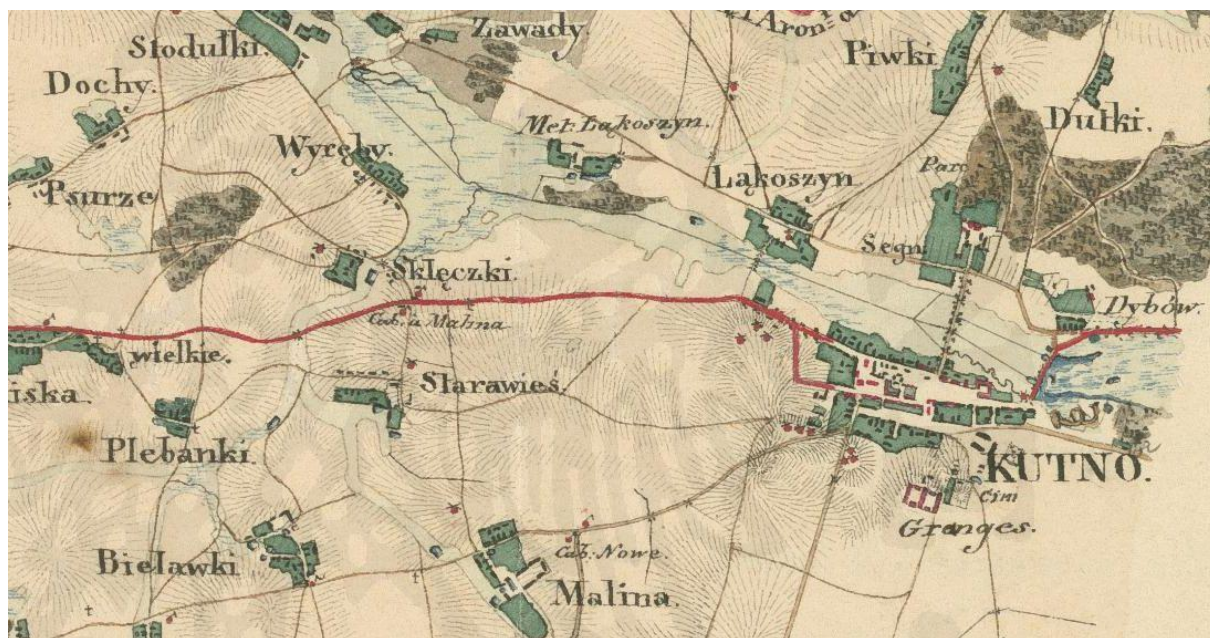
Rysunek 5. Kutno na mapie D. Gillego z 1793 roku



Źródło: Zbiory ikonograficzne Muzeum Regionalnego w Kutnie

Kolejny wielki pożar dotknął Kutno w 1808 roku, w czasie istnienia Księstwa Warszawskiego. Spłonęło wówczas 180 domów³⁰. Dało to impuls do kolejnej regulacji ulic i placów miejskich, w tym szczególnie do ostatecznego uformowania się obszaru Nowego Rynku, dziś plac Piłsudskiego.

Rysunek 6. Kutno na mapie traktu kaliskiego z 1825 roku (odwrócona orientacja północ – południe)



Źródło: Zbiory ikonograficzne Muzeum Regionalnego w Kutnie

Korzystny etap rozwoju przestrzennego Kutna nastąpił w latach 1815-1830 w okresie konstytucyjnego Królestwa Polskiego. Nowy plan regulacyjny miasta opracował geometra rządowy Franciszek Frösewitz, na zlecenia ówczesnego właściciela Kutna, senatora

³⁰ APK, Akta Miasta Kutna, sygn., 67. k.6.

Antoniego Gliszczyńskiego. Ówczesny właściciel i władze miejskie stawiały sobie za cel unowocześnienie miasta. Wytyczono wówczas kilka nowych ulic, w tym ul. Nową (dziś Kilińskiego), Tylą (pomiędzy ulicami Podręczną a Zamenhofa) oraz ul. Senatorską (dziś Barlickiego) i Szosową (dziś Wyszyńskiego i Grunwaldzka). Najważniejszą zmianą komunikacyjną było wytyczenie nowej drogi do Poznania, przez teren osady dworskiej Rataje (dziś ulica Mickiewicza)³¹.

Rysunek 7. Plan miasta z 1826 roku



Źródło: Zbiory ikonograficzne Muzeum Regionalnego w Kutnie

Miasto nadal rozwijało się w kierunku zachodnim, a wokół Nowego Rynku zaczęły powstawać budynki użyteczności publicznej tj. odnowiony przebudowany później na budynek władz obwodowych i zajazd, zwany „nową oberżą”, rozbudowany w latach 40. XIX wieku przez Feliksa Mniewskiego. Przy dzisiejszej ulicy 29 Listopada, w północno-zachodniej części miasta, powstał kompleks wojskowy ze stajniami, magazynami oraz lazaretem. Na terenach kościelnych, przy ulicy Szosowej (na wprost kościoła), wybudowany został nowy gmach poczty z budynkami gospodarczymi. W tym czasie zaprzestano pochówków zmarłych na cmentarzu przykościelnym i wyznaczono nowe miejsce na cmentarz, na północny zachód od miasta, przy drodze do Gołębiewa. W połowie XIX wieku przy dzisiejszej ulicy Oporowskiej powstał jeszcze cmentarz choleryczny. W następnych latach południowa pierzeja Nowego Rynku została zabudowana dwupiętrowymi reprezentacyjnymi, murowanymi kamienicami, a obok Pałacu Saskiego powstał w 1845 roku budynek nowego ratusza miejskiego. Stopniowo zabudowywana była również ulica Poznańska (obecnie ulice Narutowicza i Mickiewicza), od Nowego Rynku w kierunku zachodnim. Od strony wschodniej przy ulicy Szosowej (dziś Wyszyńskiego) wybudowany został nowy szpital miejski. Po przeniesieniu siedziby właścicieli Kutna na drugą stronę rzeki, teren dworski wykorzystywany był dalej

³¹ Mapa traktu kaliskiego AGAD, AK 157; E. Bergman, op. cit., Plany, projekty pomiary, ikonografia, fot. nr 1.

gospodarczo. Funkcjonowały tam browar i gorzelnia, które produkowały piwo i wódki na potrzeby mieszkańców miasta³².

Kluczowe znaczenie dla dalszego rozwoju miasta w II połowie XIX wieku miało przeprowadzenie linii kolejowej z Warszawy do Bydgoszczy przez Kutno i wybudowanie przy drodze do Łęczycy, w pobliżu siedziby właściciela Kutna, okazałego budynku dworca kolejowego, do którego prowadziła z miasta początkowo tylko ul. Pałacowa (obecnie ulica Sienkiewicza).

W 1865 roku na zachód od Kutna powstała nowoczesna fabryka cukru „Konstancja” z przylegającą do niej osadą fabryczną. W trakcie negocjacji wykupu powinności dominialnych, w latach 60-tych XIX wieku, władze państwowe proponowały nabycie na rzecz miasta terenu osady Rataja oraz gruntów folwarku kutnowskiego, bezpośrednio przylegających do miasta (obecnie pomiędzy ulicami Bema a Staszica). Umożliwiłoby to dalszy rozwój przestrzenny miasta. Niestety do transakcji nie doszło.

W drugiej połowie XIX wieku stopniowo zabudowywana była ulica Pałacowa (obecnie ulica Sienkiewicza) do rzeki Ochni, a w 1880 roku został wzniesiony murowany kościół ewangelicko-augsburski. Nowe inwestycje budowlane pojawiły się także przy ulicy Szosowej (dziś ulica Wyszyńskiego), gdzie wybudowano szpital miejski, a w latach 90-tych XIX wieku powstała Fabryka Maszyn Rolniczych Alfreda Vaedtke. Za szpitalem wzniesiono koszary na potrzeby stacjonujących w Kutnie wojsk rosyjskich (dziś obiekty handlowe u zbiegu ulic Żwirki i Wigury oraz Grunwaldzkiej). Zabudowana została także południowa część Rynku Zduńskiego, gdzie przy ul. Podrzecznej w 1885 roku powstała „szopa na instrumenty strażackie”, a na przełomie XIX i XX wieku Dom Dochodowy Straży Ogniowej (dzisiejsze Centrum Teatru Muzyki i Tańca)³³.

W 1907 roku przy ul. Płockiej (dziś ulica Kościuszki) wybudowana została pierwsza szkoła średnia, a w 1917 roku po drugiej stronie ulicy założony został park miejski, z usypanym kopcem na cześć Tadeusza Kościuszki. Niestety w okresie międzywojennym park został zlikwidowany. W początkach XX wieku w pobliżu dworca kolejowego powstawać zaczęły obiekty przemysłowe: młyn motorowy przy dzisiejszej ulicy Kochanowskiego oraz Słodownia przy ulicy Przemysłowej, dając w ten sposób początek późniejszej dzielnicy przemysłowej Kutna³⁴.

W 1909 roku nowy plan regulacji Kutna sporządził inżynier Mieczysław Jagołkowski. Zaproponował on nieznaczne powiększenie obszaru miasta oraz wykonanie licznych nowych ulic (w układzie szachownicowym). W rzeczywistości plan został zrealizowany tylko w niewielkim zakresie, np. ulica Folwarczna (dziś ulica Wojska Polskiego), ulica Średnia (dziś ulica Długosza). Ciekawym pomysłem była niezrealizowana koncepcja zagospodarowania ogrodów posesji przy ulicy Podrzecznej, w kierunku rzeki Ochni i przeprowadzenie nowej równoległej ulicy w pobliżu rzeki³⁵.

W okresie I wojny światowej poszerzono granice miasta poprzez włączenie tzw. Nowego Kutna (dziś obszar pomiędzy ulicami Sienkiewicza, Mickiewicza a dworcem kolejowym) oraz Nowych Piasków (obszar pomiędzy ulicami Narutowicza a 29 Listopada w kierunku ulicy Wygoda)³⁶.

³² J. Saramonowicz, Piotr A. Stasiak, *op. cit.*, s. 111-112.

³³ G. Majewska, *Architektura na tle rozwoju przestrzennego miasta*, [w:] *Kutno. Dzieje miasta*, red. R. Rosin, Warszawa – Łódź 1984, s. 371.

³⁴ J. Saramonowicz, Piotr A. Stasiak, *op. cit.*, s. 64.

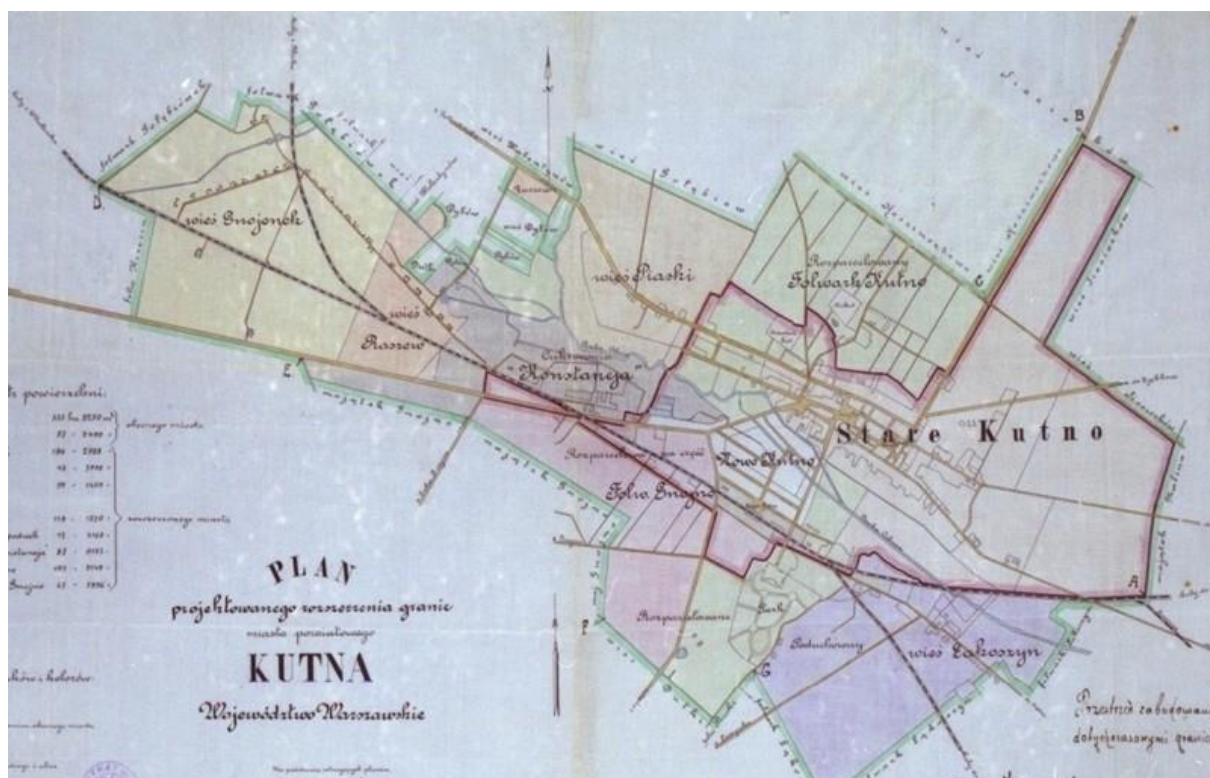
³⁵ AGAD, Rząd Gubernialny Warszawski Ref. XVIII sygn. 6143.

³⁶ APK, sygn. 141.

W okresie II Rzeczypospolitej, w latach 1919-1920, włączono do Kutna część gruntów wsi Gnojno (wzdłuż ulicy Przemysłowej i wzdłuż ulicy Raszewskiej) oraz grunty folwarku Sieciechów (tereny po prawej stronie ul. Kościuszki w kierunku obiektów Małej Ligi Baseballowej). W 1927 roku ówczesne władze miasta powołały specjalną komisję, która opracowała całościowy plan powiększenia obszaru Kutna o przylegające wsie. Projekt został przekazany do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych. Przeprowadzono również konsultacje z mieszkańcami gmin, które miały być włączone w obszar miasta. Za przyłączeniem opowiedzieli się mieszkańcy osady „Konstancja” oraz wsi: Gnojnek, Piaski, Raszew, osady Józefów. Przeciwko byli zaś mieszkańcy: Łąkoszyna, folwarku Kutno (obecnie dzielnica Kościuszków), osady Kutno – Pałac (obecnie tereny wokół Państwowej Szkoły Muzycznej). Opinie te nie miały charakteru wiążącego i nowe granice tzw. wielkiego Kutna zostały zatwierdzone w lipcu 1929 roku. Obszar miasta wynosił wówczas 1167 ha (dotychczasowy obszar Kutna wynosił 390 ha)³⁷.

Poszerzenie granic umożliwiło władzom samorządowym parcelację gruntów z przeznaczeniem na zabudowę. Parcelowane też były grunty należące do dziedzica dóbr kutnowskich Adama Zawadzkiego. Dzięki temu ruch budowlany widoczny był we wszystkich nowych dzielnicach Kutna. Na północ wzdłuż ulicy Głogowieckiej (dziś ulica Marii Skłodowskiej-Curie), a w latach 30-tych XX wieku pomiędzy ulicami: Bema, Kołłątaja i Staszica powstała ekskluzywna dzielnica willowa zamieszkała przez lekarzy, prawników, wojskowych, a na tzw. doliskach założono park miejski im. R. Traugutta.

Rysunek 8. Plan projektowanego poszerzenia granic Kutna z 1927 roku



Źródło: Zbiory ikonograficzne Muzeum Regionalnego w Kutnie

³⁷ APK, Akta miasta Kutna, sygn. 188, s. 19-25, Archiwum Akt Nowych (dalej: AAN), Ministerstwo Spraw Wewnętrznych (dalej: MSW), sygn. 274, s. 320- 324, 327; *Skorowidz gmin Rzeczypospolitej Polskiej...*, s. 15-16.

We wschodniej części wytyczono ulice Wilczą i Inwalidzką (dziś ulica Grunwaldzka). Na południu prężnie rozwijała się dzielnica przemysłowa, która dała nazwę ulicy. Powstał tam Młyn Spółdzielni Rolniczo-Handlowej „Wspólna Praca”, a po drugiej stronie torów kolejowych Zakłady Chemiczne (spirytusownia). Powstały także nowe osiedla kolejowe, jedno przy ulicy Rychterskiego z ciekawym założeniem architektonicznym w stylu dworu polskiego, a po drugiej stronie torów kolejowych osiedle domów przy ulicach Matejki i Siemiradzkiego oraz w nowej dzielnicy kolejowej Kutno-Azory. Przez teren osady Rataje w kierunku dworca kolejowego przeprowadzono ulicę Dworcową (dziś ulicy 1 Maja)³⁸.

W 1939 roku, ówczesny burmistrz Kutna, Eugeniusz Filipowicz przedstawił plan zabudowy miasta na najbliższe lata. Wśród usprawnień komunikacyjnych przewidywano budowę tunelu pod torami kolejowymi pomiędzy ulicą Sienkiewicza a ulicą Pałacową oraz wiadukt nad torami obok młyna „Wspólnej Pracy” (inwestycja zrealizowana została dopiero w czasach PRL, obecnie wiadukt im. 37 Łęczyckiego Pułku Piechoty)³⁹.

We wrześniu 1939 roku, podczas bombardowań Kutna, zniszczone zostały niektóre kamienice w centrum miasta. W okresie okupacji Niemcy realizowali swoją wizję architektoniczną Kutna, dokonując wielu wyburzeń budynków, w tym głównie przy dzisiejszych ulicach: Barlickiego i Zamenhofa. Zburzono ponadto wielką barokową synagogę i kompleks budynków, łącznie ze starym ratuszem przy obecnym placu Wolności. Na potrzeby niemieckiej administracji połączono dwie kamienice mieszkalne w południowej pierzei placu Piłsudskiego, w jeden gmach biurowy (obecnie budynek Urzędu Miasta Kutno)⁴⁰. W czasie okupacji dokonano także gruntownej regulacji koryta rzeki Ochni, zastępując dotychczasowe odnogi jednym, wyprofilowanym korytem. Ponadto w północno-zachodniej części miasta wybudowano osiedle mieszkaniowe przy obecnej ulicy Wybickiego oraz znajdujący się w zachodniej części Kutna kompleks mieszkalny na Azorach.

Kutno po II wojnie światowej po raz kolejny uległo powiększeniu. W granice miasta w 1954 roku włączono gromadę Kościuszków, a w 1976 roku kilkanaście podmiejskich miejscowości: Antoniew, Bielawki, część Dudek, Dybów, Kotłiska Małe, Kotłiska Duże, Łąkoszyn – dawny folwark, Puśniki, Skłęczki, Stara Wieś, Stodółki, Walentynów, Wiktoryn, Wyręby Skłęczkowskie oraz część sołectw Nowy Gołębievek, Stary Gołębiek, Gnojno – Parcela, Malina, Piwki, Psurze, Sieciechów⁴¹.

Po 1945 roku, w starej dzielnicy przemysłowej, w pobliżu linii kolejowej, powstały Zakłady Jajczarsko-Drobiarskie oraz Mazowiecka Wytwórnia Produktów Zielarskich. Na terenie niewielkiej firmy chemicznej, tzw. Alkaloidy, działającej przed 1939 rokiem, zbudowano Kutnowskie Zakłady Farmaceutyczne „Polfa”. W dawnych koszarach przy ulicy Grunwaldzkiej usytuowano Zakłady Podzespołów Radiowych „Unitra-Miflex”. W latach 70-tych XX wieku, w okresie tzw. „dekady Gierka”, zakłady przemysłowe zaczęto lokalizować w nowej dzielnicy Skłęczki, zajmującej rozległy teren na wschód od centrum miasta. Wzniesiono tam między innymi Zakłady Metalurgiczne Przemysłu Maszyn Rolniczych „Agromet” i Wytwórnię Premixów Kutnowskiej „Polfy”⁴².

Na zagospodarowanie przestrzenne miasta w okresie PRL miało wpływ wielorodzinne budownictwo mieszkalne. W latach 50-tych XX wieku wzniesiono osiedle domów wielorodzinnych przy ul. Zamenhofa, a w połowie lat 60-tych pomiędzy ulicami Barlickiego,

³⁸ E. Bergman..., *op. cit.*, s.38.

³⁹ Tygodnik „Hasło” nr 11, 1939 r., s. 2.

⁴⁰ E. Bergman..., *op. cit.*, s. 39. Przy obecnej ul. Wybickiego Niemcy wzniesli osiedle budynków kolejowych.

⁴¹ J. Saramonowicz, P. A. Stasiak, *op. cit.*, s. 114.

⁴² Ibidem, s. 115.

Długosza, Staszica i Kościuszki powstało „Osiedle XX-lecia PRL” (po likwidacji istniejących tam ogrodów)⁴³.

Wielorodzinne budynki mieszkalne o kilku kondygnacjach powstały przy ulicach: Kościuszki, Długosza, Sienkiewicza, Oporowskiej, Zamenhofs, Podrzecznej oraz na Warszawskim Przedmieściu. Kolejne dekady PRL przyniosły budowę osiedli w technologii wielkopłytowej. Są to między innymi osiedla: Stadion, Grunwald, Grunwald-Wschód, Tarnowskiego, Rejtana, Podrzeczna.

Początkowo bloki mieszkalne budowane były zgodnie z planem zagospodarowania miasta autorstwa Wacława Balda, który zakładał radykalne zmiany w układzie przestrzennym i wyburzenie większości zabytkowej zabudowy. Kolejne studium programowo-przestrzenne wykonane zostało w 1977 roku przez łódzkich architektów M. Marchlewskiego i T. Czerwieńskiego. W 1985 roku Miejskie Biuro Projektów „Warcent” w Warszawie przygotowało nowe wytyczne do planu rewaloryzacji centrum, uwzględniając wcześniejsze postulaty Eleonory Bergman. Autorami opracowania byli Zbigniew Hadała i Barbara Chmiel⁴⁴.

Rozwój przestrzenny Kutna powodował problemy komunikacyjne. Północne i południowe dzielnice, rozdzielone rzeką Ochnią, połączyły trzy mosty na ulicach Mickiewicza, Sienkiewicza oraz Troczewskiego. W latach osiemdziesiątych XX wieku zrealizowano budowę ulic, które miały usprawnić ruch w tym kierunku, tj.: obecna aleja ZHP i ul. Jana Pawła II. Główna arteria komunikacyjna – odcinek drogi Warszawa-Poznań – od 1964 roku stała się południową obwodnicą miasta. Wybudowanie mostu na Ochni przy ul. Troczewskiego pozwoliło wytyczyć nową trasę przebiegającej przez miasto drogi z Łodzi do Płocka, z pominięciem śródmieścia. Wiadukt w ciągu ul. Łęczyckiej rozwiązał problem przejazdu przez tory kolejowe. Dzięki budowie ronda znacznemu usprawnieniu uległa komunikacja na skrzyżowaniu ulic Narutowicza, Mickiewicza i 1 Maja⁴⁵.

3. Rozwój przestrzenny Kutna - współczesność

Współczesny wizerunek miasta był kształtowany przede wszystkim przez uwarunkowania związane z jego położeniem na zbiegu dróg o ważnym znaczeniu handlowym. Istotne było również położenie na szlaku linii kolejowej warszawsko-bydgoskiej, która pierwotnie miała znaczenie międzynarodowe. Lokalizacja miasta w zasięgu węzła tranzytowego sprzyjała zarówno rozwojowi obszarów mieszkaniowych, jak i związanych z funkcjami produkcyjno-usługowymi. Powstała w XIX wieku dzielnica przemysłowa rozwinęła się w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej (obecnie rejon ul. Przemysłowej i Mickiewicza). Obecnie działalność produkcyjna oraz składowo-magazynowa rozwija się głównie na Skłęczkach, gdzie znajduje się również Podstrefa Kutno Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Stan zagospodarowania dzielnic przemysłowych jest zróżnicowany. Obiekty zlokalizowane w Skłęczkach charakteryzują się różnorodnością formy architektonicznej, stanu technicznego oraz zagospodarowaniem działek budowlanych, przy czym przeważają tu obiekty nowe, o wysokim standardzie technicznym. Starsze obszary produkcyjne, położone w sąsiedztwie linii kolejowej, obecnie znajdują się w zasięgu układu zurbanizowanego miasta i stanowią element dysharmonizujący przestrzeń miejską.

⁴³ E. Bergman, *op. cit.*, s. 39.

⁴⁴ J. Saramonowicz, Piotr A. Stasiak, *op. cit.*, s. 115.

⁴⁵ G. Majewska, *op. cit.*, s. 374.

Przeważająca część tych terenów zachowała jednak funkcjonalność i nie może być wyeliminowana z krajobrazu miasta.

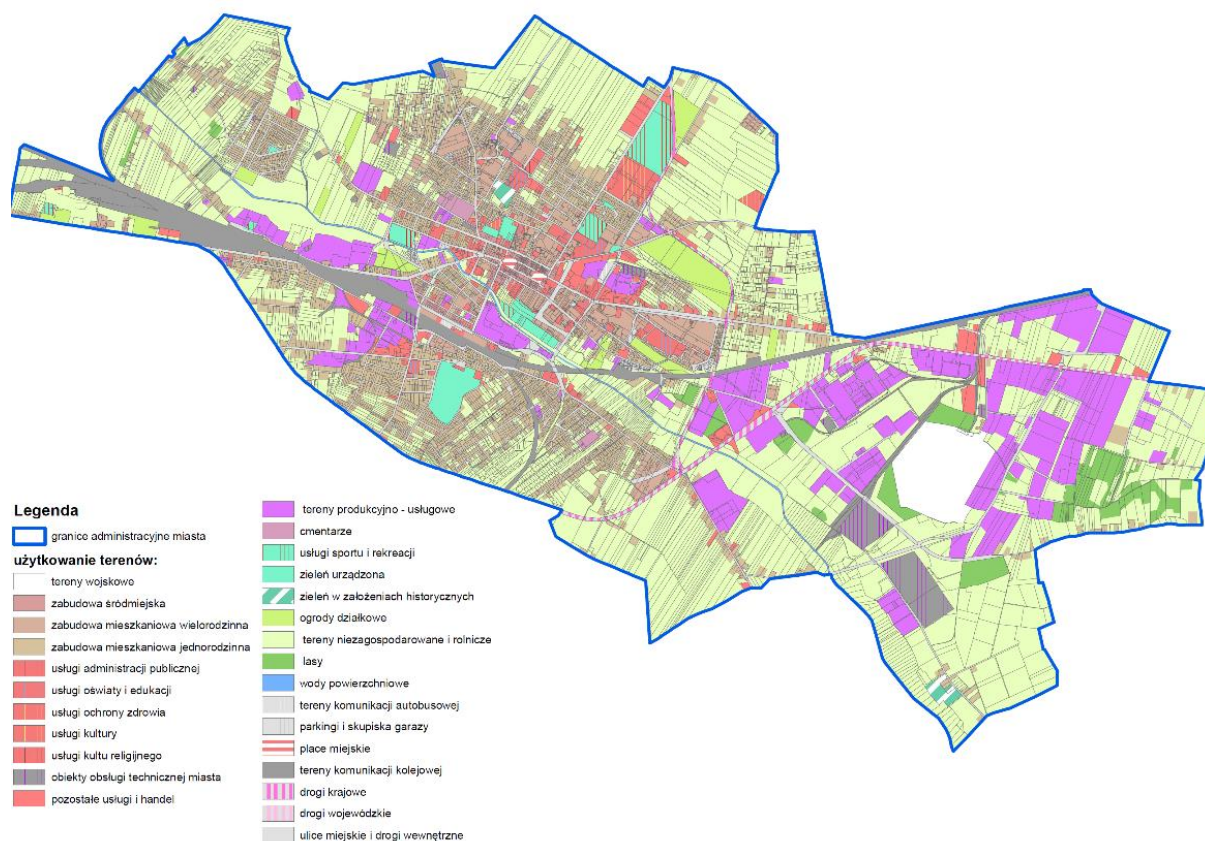
Tabela 1. Formy użytkowania terenów

Formy użytkowania terenów	Powierzchnia w ha	Procentowy udział w ogólnej pow. miasta
tereny zamknięte	62,12	1,85
zabudowa śródmiejska	14,90	0,44
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	113,68	3,38
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	428,49	12,77
usługi administracji publicznej	7,11	0,21
usługi oświaty i edukacji	25,20	0,75
usługi ochrony zdrowia	20,06	0,60
usługi kultury	1,87	0,06
usługi kultu religijnego	5,13	0,15
obiekty obsługi technicznej miasta	46,69	1,39
pozostałe usługi i handel	71,46	2,13
tereny produkcyjno - usługowe	352,27	10,49
cmentarze	7,22	0,21
usługi sportu i rekreacji	30,23	0,90
zieleni urządzona	26,38	0,79
zieleni w założeniach historycznych	7,85	0,23
ogrody działkowe	59,11	1,76
tereny niezagospodarowane i rolnicze	1584,79	47,19
lasy	73,66	2,19
wody powierzchniowe	11,55	0,34
tereny komunikacji autobusowej	2,18	0,06
parkingi i skupiska garaży	9,11	0,27
place miejskie	2,14	0,06
tereny komunikacji kolejowej	139,20	4,14
drogi krajowe	34,62	1,03
drogi wojewódzkie	2,09	0,06
ulice miejskie i drogi wewnętrzne	219,89	6,55
Razem:	3359,00	100,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

Obecny rozwój dzielnicy przemysłowej Skłęczki, poza granicami układu zurbanizowanego miasta, jest jednym z najważniejszych czynników umożliwiających swobodny rozwój działalności gospodarczej bez powstawania znaczących konfliktów przestrzennych i komunikacyjnych. Istniejąca w dzielnicy Skłęczki zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa, w rozproszonych układach zajmuje niewielkie powierzchnie, co umożliwia jej eliminację z zagospodarowania dzielnicy.

Rysunek 9. Układ przestrzenny form użytkowania terenów miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

Zasoby mieszkaniowe Kutna stanowi budownictwo, w którym wyodrębnić można trzy zasadnicze typy zabudowy, wykształcone w wyniku kilkusetletniej historii miasta i procesów urbanizacyjnych. Pierwszy z nich to śródmiejska zabudowa mieszkalna i mieszkalno-usługowa skupiona wokół historycznego centrum. Są tu typowe dla śródmieść kamienice oraz charakterystyczne dla dawnych rozwijających się przedmieść domy mieszkalne. Część z tych obiektów jest zabytkowa, wiele z nich posiada walory historyczne. Drugi typ zabudowy to osiedla wielorodzinnych bloków mieszkalnych, powstałych wraz z powojennym rozwojem miasta, niosącym duże zapotrzebowanie na mieszkania, realizowane zgodnie z ówczesnymi poglądami na kształtowanie struktury miasta. Trzeci typ stanowi zabudowa peryferyjnych części miasta, charakterystyczna dla osadnictwa podmiejskiego, zarówno pod względem formy jak i funkcji. Obejmuje tereny dawnych wsi włączonych do granic administracyjnych miasta. W Kutnie występuje zatem struktura zabudowy mieszkalnej charakterystyczna dla miast, których początek datuje się w średniowieczu. Późniejszy ich rozwój oparty o lokalny przemysł i działalność handlową doprowadził do rozbudowy tkanki miejskiej, która zaowocowała dynamiczną urbanizacją.

Dzielnice mieszkaniowe rozwijały się początkowo wzdłuż ciągów głównych ulic miejskich, tj. 29 Listopada, Barlickiego, Kościuszki, Oporowskiej, Grunwaldzkiej, Jana Pawła II, Sienkiewicza, Marii Skłodowskiej-Curie, Chodkiewicza, Zamoyskiego i Północnej. W wyniku intensywnego rozwoju tego obszaru powstał zespół urbanistyczny stanowiący w dużej mierze śródmieście dzisiejszego miasta. Funkcje zlokalizowanej tu zabudowy są zróżnicowane. Często graniczą ze sobą tereny o funkcjach jednorodzinnych, wielorodzinnych i usługowych. Dodatkowo, pewien dysonans wprowadza różnorodność form architektonicznych istniejącej zabudowy i występujące nieliczne obiekty w złym stanie technicznym. Różnorodność form architektonicznych zabudowy w strefie śródmiejskiej spowodowana jest przede wszystkim szybkim tempem rozwoju tej części miasta, co jest charakterystyczne dla większości średnich miast w Polsce. W tym obszarze znajduje się również większość terenów i usług publicznych. Walory przestrzenne obiektów tu zlokalizowanych są silnie zróżnicowane. Przestrzeń śródmiejskiej części miasta wyróżnia się stosunkowo dużym udziałem zieleni komponowanej, nie tylko w przestrzeniach publicznych, ale również w urządzeniu terenów mieszkaniowych, w tym zespołów zabudowy wielorodzinnej.

Nowe osiedla mieszkaniowe rozwijają się promieniście we wszystkich kierunkach od strefy śródmiejskiej miasta. Dominującą formą zagospodarowania jest tu zabudowa jednorodzinna, o wysokim standardzie architektoniczno-przestrzennym. Mniejszą powierzchnię zajmuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Krajobraz tej części miasta jest charakterystyczny dla obszarów podmiejskich, rozwijających się.

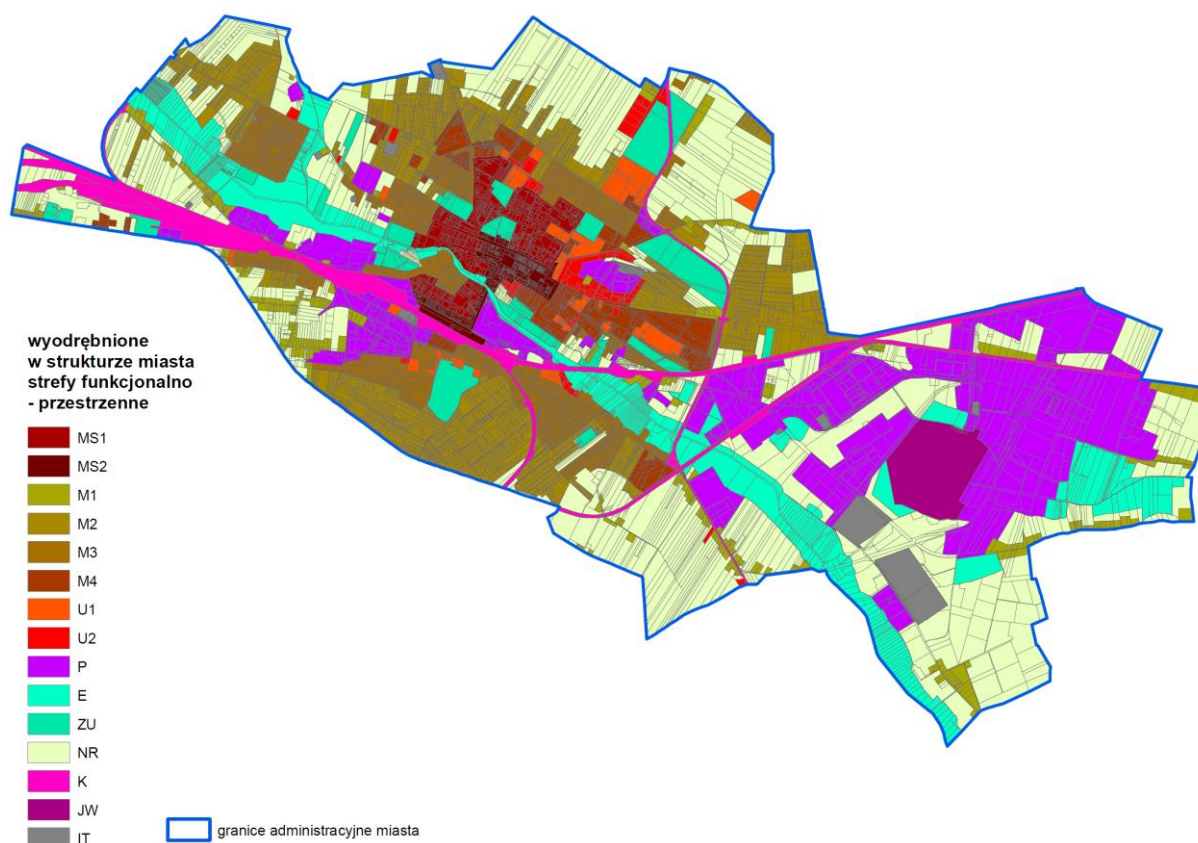
Na szczególną uwagę w obszarze miasta zasługują, o czym już wspomniano, zespoły zabudowy zabytkowej zlokalizowane w obszarze historycznego centrum miasta. Duże znaczenie dla wizerunku miasta ma również ciąg ulicy Sienkiewicza, na odcinku od ulicy Narutowicza do stacji kolejowej PKP, z odcinkiem ulicy 3 Maja. Ulica ta ma charakter alei z zachowanym zabytkowym drzewostanem. Ciąg ten pełni funkcję spinającą historyczny układ przestrzenny miasta w części śródmiejskiej i jest kontynuowany po południowej stronie torów kolejowych ulicą Pałacową, w kierunku pałacu Gierałty i Parku Wiosny Ludów.

Układ przestrzenny miasta stanowią przestrzenie publiczne, w których szczególną rolę pełnią: plac marszałka Józefa Piłsudskiego i plac Wolności oraz Rynek Zduński wraz z otaczającymi je zespołami zabudowy kwartałowej (głównie historycznej i zabytkowej). Istotną rolę w krajobrazie miasta pełnią również zespoły zieleni urządzonej i półurządzonej zlokalizowane w obrębie doliny rzeki Ochni, w tym Park nad Ochnią z obiektami sportowo-rekreacyjnymi oraz zespół basenów zewnętrznych zlokalizowanych w rejonie ul. Narutowicza.

4. Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta Kutno

Analiza istniejącego stanu użytkowania terenów umożliwiła wyznaczenie w mieście obszarów funkcjonalnych i przestrzennych.

Rysunek 10. Strefy funkcjonalno-przestrzenne miasta



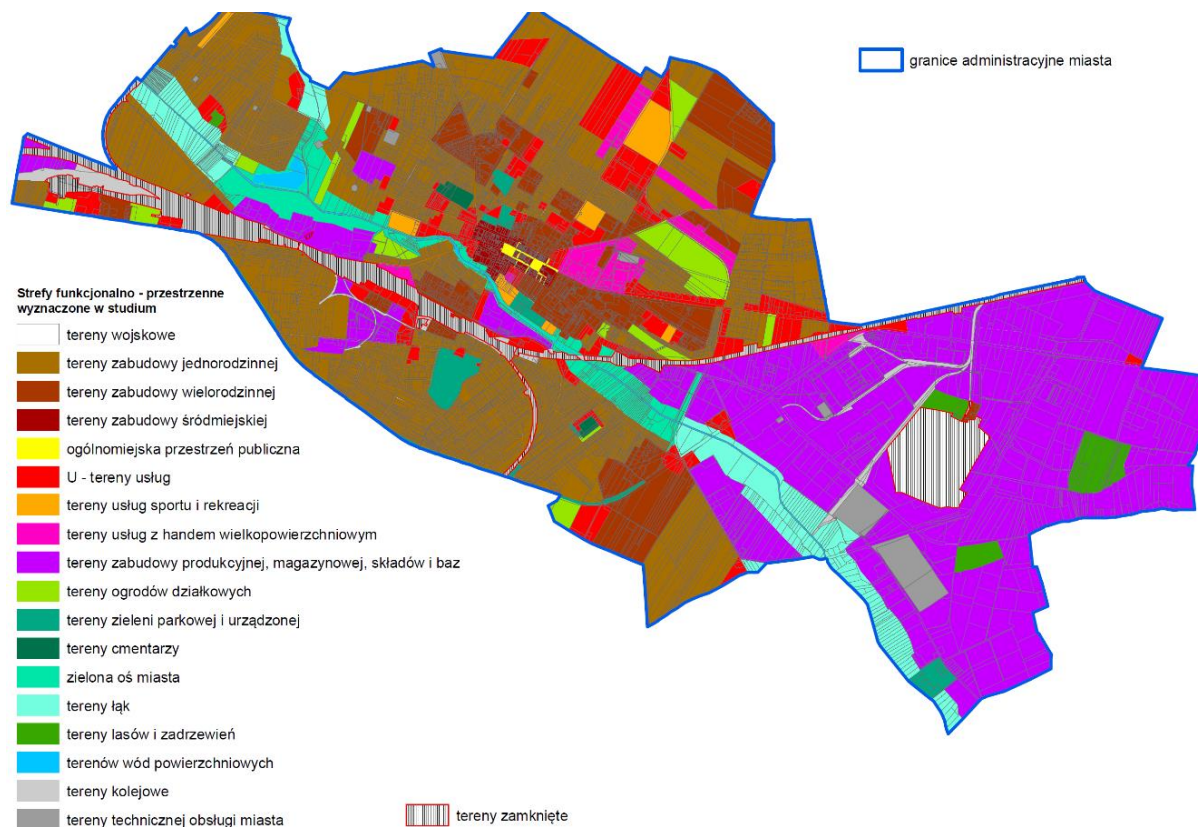
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

- MS1 - tereny zabudowy śródmiejskiej miasta, o charakterze wielofunkcyjnym z wykształconym kwartałowym układem urbanistycznym,
- MS2 - tereny zabudowy śródmiejskiej miasta w ramach historycznego układu przestrzennego,
- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w fazie stagnacji inwestycyjnej w układach rozproszonych, wymagającej aktywizacji lub zmiany funkcji,
- M2 - tereny zabudowy jednorodzinnej, lokalnie wielorodzinnej, w fazie rozwoju,
- M3 - tereny z wykształconymi układami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do utrzymania funkcji, o ograniczonej możliwości ingerencji planistycznej w strukturę przestrzenną,
- M4 - tereny zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do utrzymania funkcji, o ograniczonej możliwości ingerencji planistycznej w strukturę przestrzenną,
- U1 - tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym,
- U2 - tereny usług podstawowych i handlowych, w tym skoncentrowanych w centra handlowe, również o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- P - tereny zabudowy przemysłowej, zorganizowanej w formę parków produkcyjno-magazynowych w fazie rozwoju o znacznym nasileniu, bez konieczności podejmowania szczególnych działań aktywizujących,
- NR - tereny użytkowane rolniczo,
- E - tereny zielone wzdłuż rzeki Ochni i Głogowianki,
- ZU - tereny zieleni urządzonej, w tym tereny parków, sportu, rekreacji, ogrodów działkowych, cmentarzy,
- K - tereny infrastruktury komunikacyjnej (kolejowej i drogowej) o znaczeniu krajowym,
- JW - tereny jednostki wojskowej,
- IT - tereny obiektów infrastruktury technicznej.

5. Docelowa struktura przestrzenna Kutna

Docelowy model struktury przestrzennej miasta Kutno został ujęty w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutno uchwalonym Uchwałą nr XXXVI/358/17 Rady Miasta Kutno z dnia 28 marca 2017 roku. Układ funkcjonalno-przestrzenny zobrazowano na poniższym rysunku:

Rysunek 11. Strefy funkcjonalno-przestrzenne wyznaczone w studium



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) powyższy model jest wiążący przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z tymi przepisami plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Należy zatem przyjąć, że docelowa struktura przestrzenna miasta została ugruntowana w dokumentach strategicznych obowiązujących w mieście. Porównanie jej z istniejącą strukturą przestrzenną miasta, wykonaną na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej, wskazuje na zbieżność obydwu modeli. Niewielkie różnice w uwarunkowaniach wynikających z istniejącej struktury przestrzennej miasta oraz kierunkach rozwoju są zapewne spowodowane różnicami metodologicznymi w określaniu strefowania, ale nie mają wpływu na zasadność głównego modelu przestrzennego miasta. Różnice te dotyczą granicznych terenów strefy śródmiejskiej miasta oraz innych terenów, np. pomiędzy strefą ekologiczną i inwestycyjną. Można zatem przyjąć, że model struktury przestrzennej miasta, wyznaczony jako kierunki jego dalszego rozwoju przestrzennego, uwzględnia uwarunkowania wynikające z istniejącego użytkowania terenów. W wyniku inwentaryzacji urbanistycznej oraz bazując na kierunkach docelowej struktury przestrzennej miasta, w jego obszarze wydzielono 5 zasadniczych obszarów strukturalnych, tj. obszar śródmiejski, obszar zabudowy wielorodzinnej, obszar zabudowy jednorodzinnej, obszar

działalności gospodarczej miasta oraz obszar ekologiczno-krajobrazowy. Docelowy układ przestrzenny miasta wskazany w studium wraz z elementami kierunków rozwoju miasta, ma wpłynąć na zmianę istniejącej struktury przestrzennej Kutna. Zaproponowany kierunek rozwoju:

- ugruntowuje rozwój przestrzenny strefy gospodarczej miasta, wraz z przekwalifikowaniem na cele produkcyjno-usługowe terenów rozproszonej zabudowy znajdujących się w jej zasięgu, zidentyfikowanej w inwentaryzacji urbanistycznej,
- utrzymuje dalszy rozwój obszarów otaczających śródmieście Kutna, w kierunku rozwoju mieszkalnictwa, ukierunkowanego głównie na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie osiedlowym (pomimo powstawania na granicach układu zurbanizowanego miasta zespołów zabudowy rozproszonej w skutek niskiego wykorzystania gruntów na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego),
- utrzymuje układ przestrzenny istniejących osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zorganizowanych osiedli zabudowy wielorodzinnej,
- zakłada w lokalnym wymiarze zmianę przeznaczenia terenów związanych z usługami i produkcją na cele zabudowy mieszkaniowej (dotyczy to przede wszystkim terenów produkcyjnych położonych w wykształconych układach mieszkaniowych).

Należy zaznaczyć, że:

- układ funkcjonalny śródmieścia miasta wskazany w studium jest nieco mniejszy niż obszar śródmieścia wynikający z funkcjonalności przestrzennej układu zurbanizowanego miasta wyznaczonego w inwentaryzacji urbanistycznej,
- lokalnie kierunki polityki przestrzennej miasta wprowadzają zmianę funkcjonalną pomiędzy istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- wskazanie do rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wybranych peryferyjnych obszarów niezagospodarowanych może zwiększyć skuteczność rozwoju ich zagospodarowania, w świetle znaczącego nasycenia rezerw terenowych obszarami wskazanymi do rozwoju zabudowy jednorodzinnej,
- kierunki polityki przestrzennej miasta utrzymują funkcjonalność terenów tworzących system przyrodniczy miasta i terenów wspomagających,
- strefa usługowa i wskazana w studium uwzględnia istniejące rejony koncentracji usług zarówno komercyjnych, jak i publicznych, z powiększeniem tych terenów do przewidywanego zapotrzebowania miasta wynikającego z jego rozwoju.

Analiza istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego miasta wskazuje na występowanie w jego strukturze przestrzennej znaczących rezerw terenowych, umożliwiających powiększanie układu zurbanizowanego, według zapotrzebowania inwestycyjnego. Obecnie tereny niezagospodarowane zajmują 47% powierzchni miasta. Należy jednak zaznaczyć, że istniejący układ przestrzenny miasta, w sposób czytelny wskazuje możliwości dalszego rozwoju zróżnicowanych pod względem warunków zagospodarowania terenów, np. funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych, wielorodzinnych lub związanych z działalnością gospodarczą.

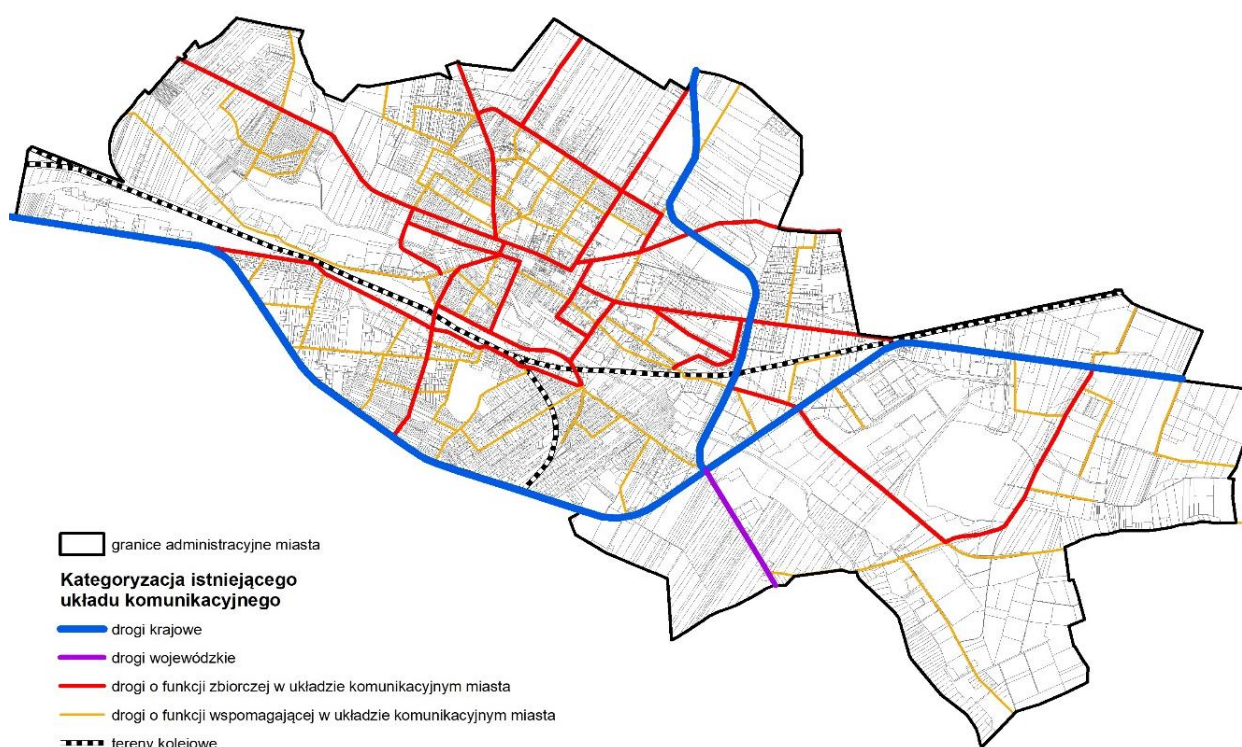
6. Analiza istniejącego układu komunikacyjnego miasta

Miasto Kutno znajduje się w korzystnym położeniu komunikacyjnym w skali regionu i całego kraju. Dogodność powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym wyraża się zarówno w skali regionalnej, jak i ponadlokalnej. Miasto Kutno znajduje się w obszarze węzłowym, w którym krzyżują się drogi o znaczeniu międzynarodowym i regionalnym, tj.:

- dostępność miasta do dwóch węzłów komunikacyjnych autostrady A1, Kutno-Wschód i Kutno-Północ poprzez układ dróg krajowych nr 60 i 92,
- przebieg przez miasto drogi krajowej nr 60 relacji: Łęczyca-Kutno-Płock-Ciechanów-Ostrów Mazowiecka,
- przebieg przez miasto drogi wojewódzkiej nr 702 relacji Kutno-Zgierz-Łódź, która również doprowadza ruch komunikacyjny do autostrady A2.

Wysoką dostępność komunikacyjną miasta dopełnia przebieg linii kolejowej o znaczeniu międzynarodowym E-30 relacji Berlin-Moskwa (Poznań-Warszawa) oraz położenie miasta w rejonie węzła kolejowego rozprawdzającego ruch kolejowy w kierunkach Kutno-Włocławek-Toruń-Bydgoszcz, Kutno-Płock (Sierpc-Brodnica) i Kutno-Łęczyca-Łódź. Docelowy układ linii kolejowych przewiduje również rozbudowę linii kolejowych E-75 (Gdańsk-Wiedeń) i E-20 łącząca m.in. Szczecin i Poznań z Warszawą.

Rysunek 12. Istniejący model układu komunikacyjnego miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

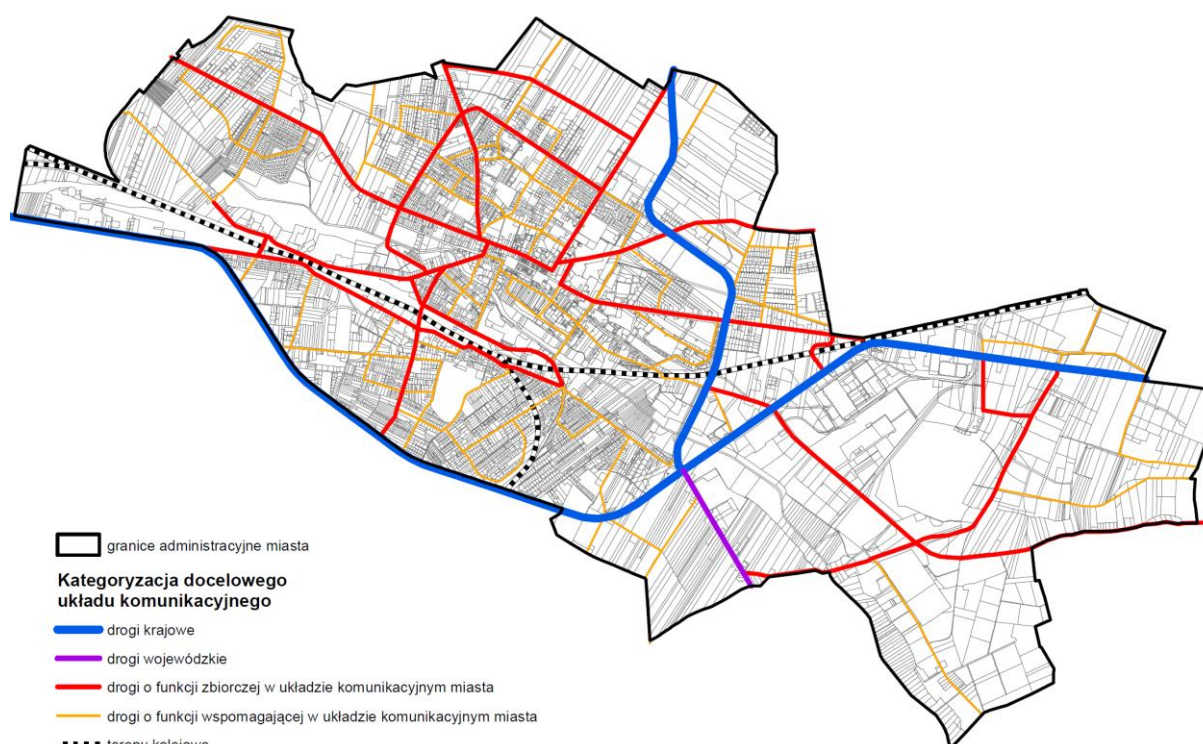
Podstawowy układ komunikacyjny miasta uwarunkowany jest istniejącymi ulicami o charakterze zbiorczym, od których - w układzie prostokątnym - odchodzą ulice o znaczeniu lokalnym i dojazdowym, rozprawdzające ruch do poszczególnych kwartałów urbanistycznych lub wykształconych jednostek urbanistycznych. Układ dróg o funkcji zbiorczej nie ma wykształconego układu pierścieniowego i jest zbliżony do układu promienistego. Drogi te w większości nie posiadają pełnych parametrów technicznych dróg

zbiorczych, tym samym mają ograniczoną przepustowość. Dodatkowo drogi te są silnie obudowane, co utrudnia lub uniemożliwia ich przebudowę w celu dostosowania do wymaganych parametrów technicznych dla dróg zbiorczych.

7. Docelowy układ komunikacyjny

Jako docelowy model komunikacyjny Kutna przyjmuje się układ drogowy wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta. Model ten zachowuje podstawy istniejącego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie utrzymania podstawowej funkcji jaką pełnią w nim przebiegające przez miasto drogi krajowe i droga wojewódzka. Utrzymaniu podlega również rozłożenie ruchu komunikacyjnego w kierunku od dróg ponadlokalnych do poszczególnych dzielnic.

Rysunek 13. Docelowy układ komunikacyjny miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

Zmiany układu komunikacyjnego miasta wskazane w studium to przede wszystkim:

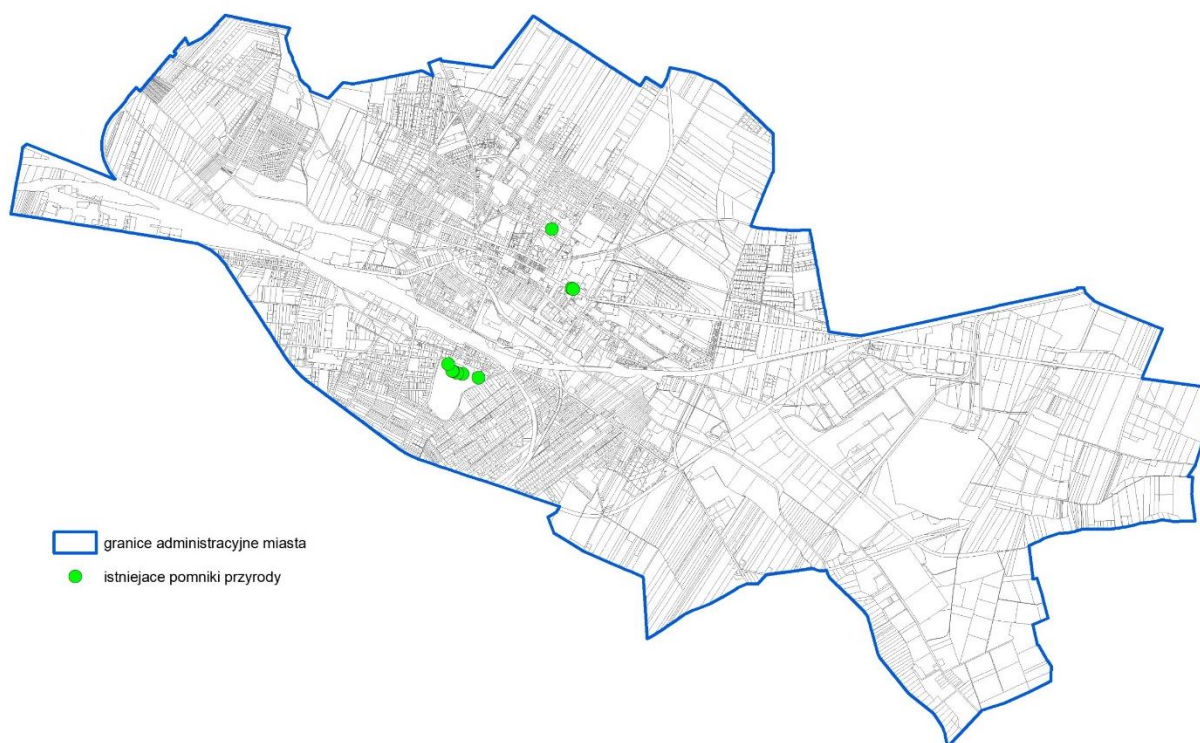
- stworzenie układu obwodnicy śródmieścia miasta, co pozwoli uspokoić ruch komunikacyjny wewnątrz tej struktury przestrzennej,
- zwiększenie połączeń komunikacyjnych pomiędzy poszczególnymi dzielnicami miasta, szczególnie zwiększenie połączeń w kierunkach północ – południe przez tereny kolejowe,
- wskazanie podstawowych ciągów komunikacyjnych w terenach rezerw inwestycyjnych, umożliwiając tym samym rozbudowę układu komunikacyjnego od wyznaczonych osi komunikacyjnych,
- zwiększenie dostępności komunikacyjnej dzielnicy przemysłowej,

- ujednolicenie strukturalne połączeń komunikacyjnych w kierunku do lub ze strefy śródmiejskiej.

8. System przyrodniczy

Kutno znajduje się poza granicami wielkoprzestrzennych form ochrony przyrody, w tym Obszarów Natura 2000. Obszar miasta nie został włączony również w sieć powiązań ekologicznych ECONET. Jedynymi obiektami podlegającymi ochronie prawnej na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 poz. 55 z późn. zm.) są pomniki przyrody.

Rysunek 14. Lokalizacja pomników przyrody w Kutnie



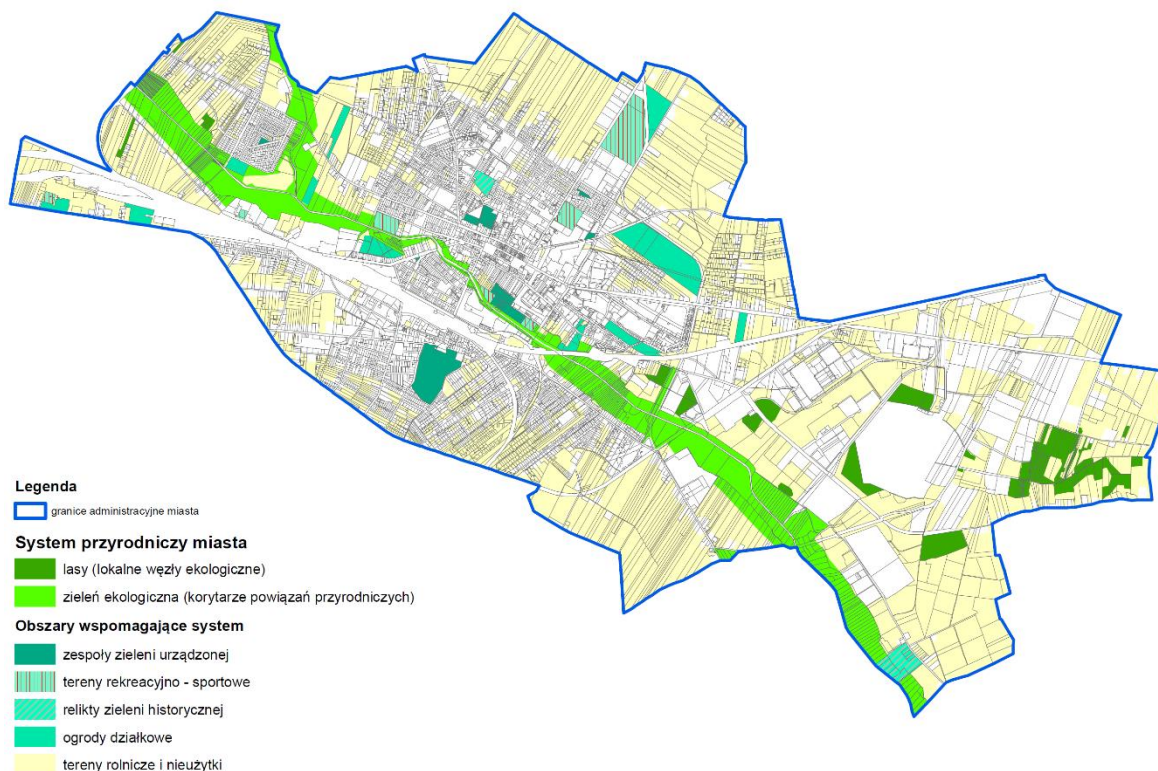
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

Wykaz pomników przyrody w mieście Kutno:

- Topola biała (*Populus alba* L.) o pierśnicy 386 cm oraz wysokości ok. 25 m (dane z aktu prawnego), znajduje się na terenie LO im. Gen. J. H. Dąbrowskiego (Rozporządzenie Nr 6/96 Wojewody Płockiego z dnia 17 stycznia 1996 r. o uznaniu za pomniki przyrody Dziennik Urzędowy Województwa Płockiego z dnia 23.02.1996 r. Nr 1, poz. 6).
- Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) o pierśnicy 105 cm oraz wysokości ok. 12 m, położony przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 5 (Uchwała Nr XIV/126/07 Rady Miasta Kutno z dnia 25 września 2007 r. w sprawie ustanowienia pomnikami przyrody dębów szypułkowych rosnących na terenie Miasta Kutno).
- Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) o pierśnicy 75 cm oraz wysokości ok. 10 m, położony przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 5 (Uchwała Nr XIV/126/07 Rady Miasta Kutno z dnia 25 września 2007 r. w sprawie ustanowienia pomnikami przyrody dębów szypułkowych rosnących na terenie Miasta Kutno).

- Grupa drzew: dąb szypułkowy (*Quercus robur*), 3 okazy objęte ochroną i zniesienie ochrony dla 1 okazu, o pierśnicy 176, 115, 116 cm oraz wysokości ok. 21, 22, 18 m, położenie: Park Wiosny Ludów (Rozporządzenie Nr 21/2005 Wojewody Łódzkiego z dnia 13 lipca 2005 r. w sprawie zniesienia ochrony pomników przyrody).
- Grupa drzew: grab pospolity (*Carpinus betulus*), 2 okazy, o pierśnicy 32, 27 cm oraz wysokości ok. 18 m, położenie: Park Wiosny Ludów przy alejce prowadzącej do Muzeum Bitwy nad Bzurą (Orzeczenie Nr 64 Wicewojewody Płockiego z dnia 4 marca 1982 r.).
- Kasztanowiec zwyczajny (*Aesculus hippocastanum*), położenie: Park Wiosny Ludów przy alejce prowadzącej do Muzeum Bitwy nad Bzurą (Orzeczenie Nr 64 Wicewojewody Płockiego z dnia 4 marca 1982 r.).
- Świerk pospolity (*Picea abies*), położenie: Park Wiosny Ludów przy alejce prowadzącej do Muzeum Bitwy nad Bzurą (Orzeczenie Nr 64 Wicewojewody Płockiego z dnia 4 marca 1982 r.).

Rysunek 15. Schemat systemu przyrodniczego miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

Ekosystemy z elementami naturalnymi i półnaturalnymi występują w mieście jedynie w obszarze doliny rzeki Ochni. Dolina rzeki ma powiązania przyrodnicze z terenami sąsiednimi i zachowała aktywny udział w zasilaniu przyrodniczym miasta. Obszar ten w skali miasta posiada zdecydowanie najwyższe walory krajobrazowe. Oprócz korytarza powiązań przyrodniczych doliny rzek: Ochni i Głogowianki w mieście nie stwierdza się innych korytarzy powiązań przyrodniczych. Brak systemu powiązań lokalnych uniemożliwia połączenie ze sobą obszarów wspomagających system przyrodniczy miasta. Zaliczyć do nich należy zespoły zieleni urządzonej, kluczowe dla kompozycji miasta, tj. zespół pałacowo-parkowy

w ramach Parku Wiosny Ludów, Parku Traugutta i cmentarza żydowskiego w Kutnie. Bezpośrednie połączenia ekologiczne z terenami wspomagającymi system przyrodniczy miasta stanowią: Park nad Ochnią oraz tereny przylegające do zespołu basenów zewnętrznych przy ul. Narutowicza. Poza wymienionymi powyżej elementami systemu przyrodniczego miasta, obszary o zwiększonym potencjale biotycznym ograniczają się do zewnętrznych terenów miasta, położonych w sąsiedztwie jego granic administracyjnych. Są to głównie rozległe obszary rolnicze i nieużytki przygotowane do celów inwestycyjnych, z nielicznie występującymi wśród nich kompleksami leśnymi i większymi zadrzewieniami. Obszary te poddane są jednak bardzo silnej antropopresji i ulegają zmniejszeniu w miarę rozwoju przestrzennego zurbanizowanej części miasta.

Podstawowe uwarunkowania rozwoju miasta, wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego, dzieli się na pozytywne i negatywne.

Pozytywne:

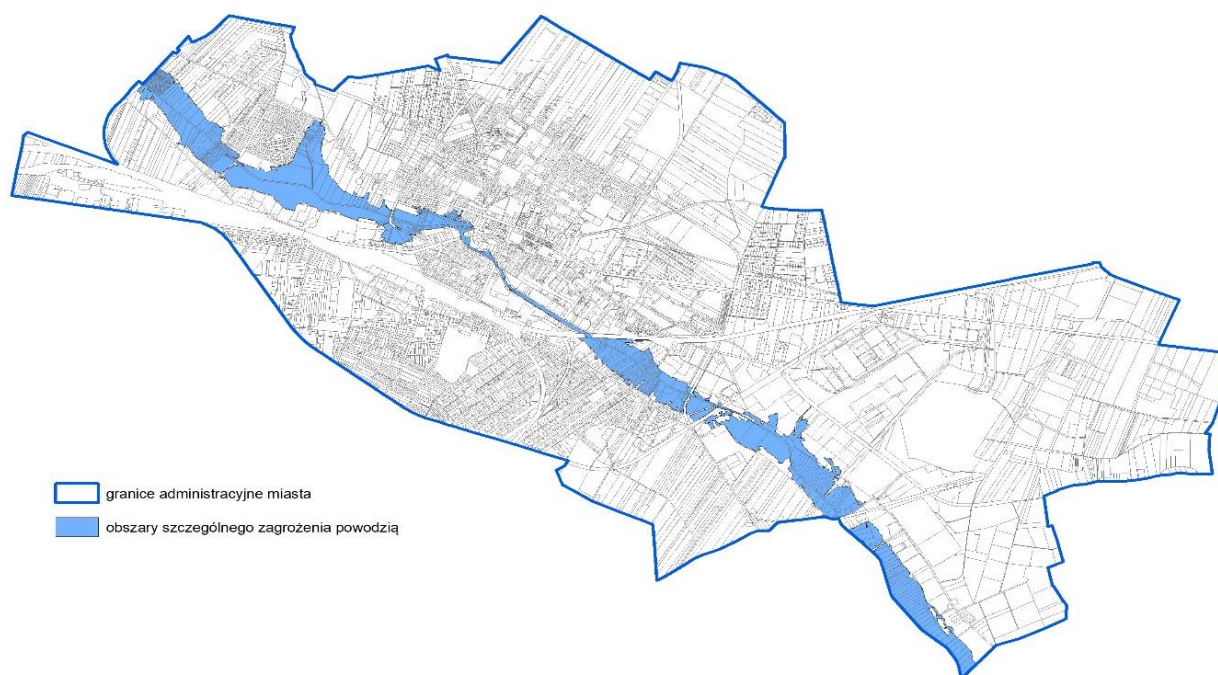
- zachowany otwarty charakter doliny rzeki Ochni i Głogowianki przepływających przez centralną część miasta, ze stosunkowo szeroką strefą obudowy biologicznej, umożliwiającą funkcjonowanie korytarza powiązań przyrodniczych, na całej długości jego obszaru,
- występowanie atrakcyjnych obszarów rekreacyjnych głównie w śródmiejskiej części miasta, tj. rozległych terenów zieleni urządzonej i półurządzonej o proveniencji historycznej, skupionych w zespoły wielkoprzestrzenne w skali miasta,
- występowanie licznych zadrzewień, skwerów i innych terenów publicznej zieleni urządzonej,
- występowanie w otoczeniu miasta rozległych obszarów polno-leśnych o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- brak w obszarze miasta obszarów osuwania się mas ziemnych,
- wystarczające zasoby wodne umożliwiające zaopatrzenie ludności w wodę,
- występowanie w granicach miasta ujęć wody.

Negatywne:

- niska lesistość miasta około 2%,
- brak sieci lokalnych korytarzy powiązań przyrodniczych (ograniczenie systemu przyrodniczego miasta do korytarza związanego z rzeką Ochnią),
- duży stopień zurbanizowania miasta (przewaga zwartych kwartałów zabudowy o znacznej intensywności),
- silny rozwój terenów inwestycyjnych w kierunku północnym i wschodnim, na obszarach otwartych stanowiących strefę przejściową pomiędzy układem zurbanizowanym miasta, a terenami polno-rolnymi położonymi poza jego granicami,
- występowanie w granicach miasta obszarów zagrożonych powodzią.

Wymienione poniżej obszary szczególnego zagrożenia powodzią stanowią, w myśl przepisów prawa, nie tylko obszary stanowiące ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, ale również obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2021 poz. 624, z późn. zm.). W myśl tej ustawy, sposoby zagospodarowania terenów ustala się na podstawie decyzji wydawanych przez stosownego Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Państwowym Gospodarstwie Wodnym Wody Polskie. Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oznaczono na poniższym rysunku.

Rysunek 16. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

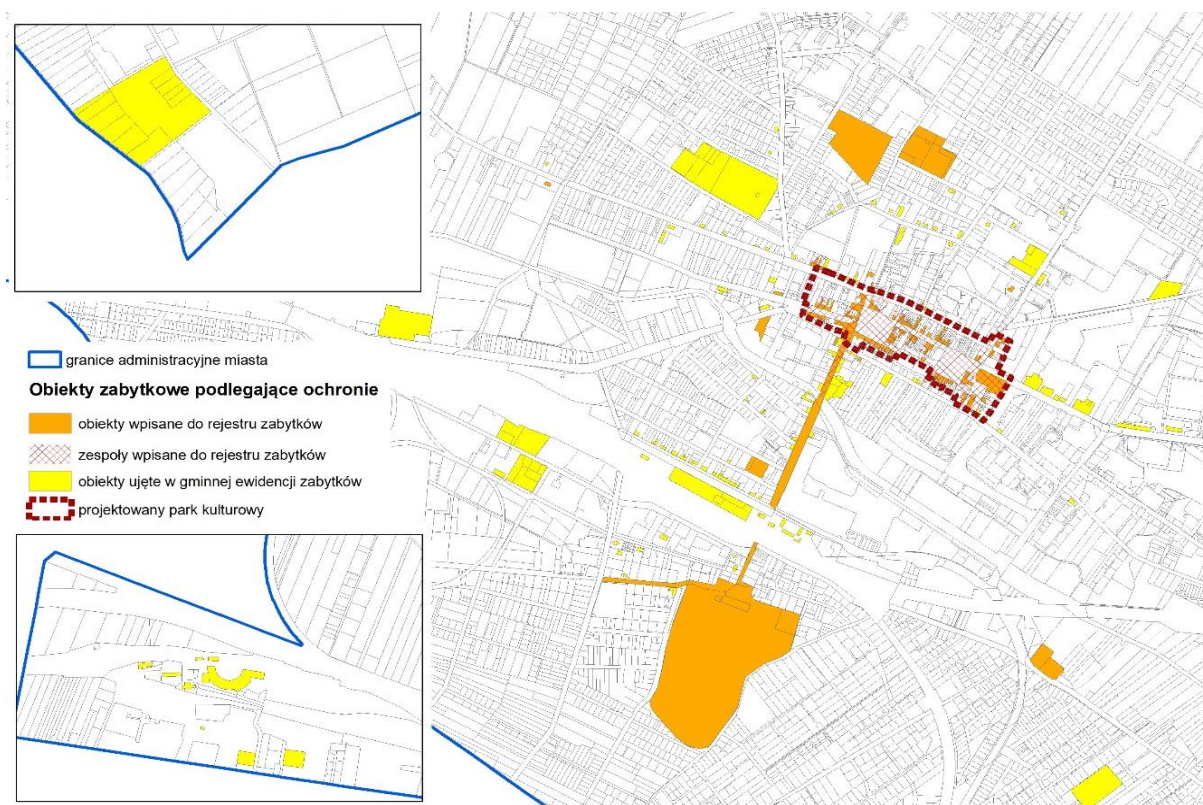
Pozytywnym uwarunkowaniem jest stosunkowo niewielki zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujący tereny bezpośrednio przylegające do rzek, od których je wyznaczono, poza strefą zurbanizowaną miasta lub terenami wskazanymi do rozwoju procesów inwestycyjnych. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ze względu na obszary szczególnego zagrożenia powodzią w mieście nie są znaczące.

9. Ochrona zabytków i dóbr kultury

Podstawowy rejestr zabytków w Kutnie stanowi Gminna Ewidencja Zabytków Miasta Kutno, przyjęta na podstawie Zarządzenia Nr 1/2019 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 3 stycznia 2019 r.

Gminna ewidencja zabytków została przygotowana z uwzględnieniem art. 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 poz. 710). Do gminnej ewidencji zabytków, podlegających ochronie w granicach miasta, wpisanych zostało 218 pozycji, w tym 40 wpisanych do rejestru zabytków. Większość zabytków znajduje się w części śródmiejskiej miasta. Liczba obiektów podlegających ochronie wskazuje na ścisłą ochronę zachowanych obiektów zabytkowych, które wykazują wartości historyczne i kulturowe, szczególnie obiektów tworzących układ urbanistyczny starego miasta.

Rysunek 17. Obiekty zabytkowe na terenie Kutna

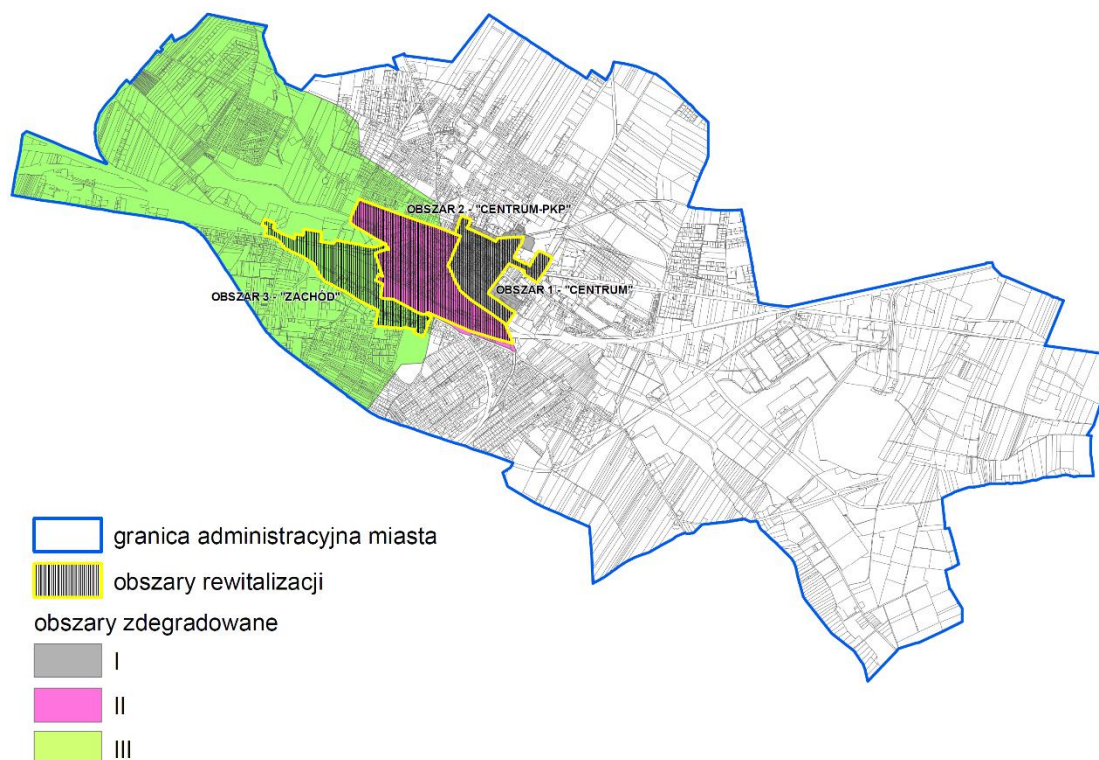


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

Ochrona zasobu kulturowego w mieście odbywa się poprzez działania rewitalizacyjne. Zostały one określone w Programie rewitalizacji Miasta Kutna na lata 2015-2023 przyjętym Uchwałą Nr XVII/191/15 Rady Miasta Kutno z dnia 17 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia Programu rewitalizacji Miasta Kutna na lata 2015-2023 i zaktualizowanym na podstawie Uchwały Nr XXXIV/343/17 Rady Miasta Kutno z dnia 16 lutego 2017 r. W Programie wyznaczono trzy obszary zdegradowane, w których wyznaczono trzy obszary rewitalizacji: „Centrum”, „Centrum PKP” i „Zachód”.

Analiza metodologii, na podstawie której wyznaczono w programie rewitalizacji obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, wskazuje na wysoką szczegółowość oceny. Wykonana inwentaryzacja urbanistyczna potwierdza zasadność wyznaczenia obszarów we wskazanych częściach Kutna.

Rysunek 18. Obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji w Kutnie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

10. Analiza obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego

Powierzchnia pokrycia uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w Kutnie wynosi 1657,58 ha, co stanowi 49,4% ogólnej powierzchni miasta. Do tej powierzchni doliczono plan dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Lotniczej, który został uchwalony przez Radę Miasta Kutno, ale jeszcze nie został ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego. Procent powierzchni miasta objętych planami miejscowymi bez tego planu wynosi 43,1%. Zaprezentowane dane wskazują na stosunkowo wysoki procent powierzchni miasta objętej obowiązującymi planami miejscowymi, w porównaniu z innymi miastami średniej wielkości, w tym położonymi w województwie łódzkim.

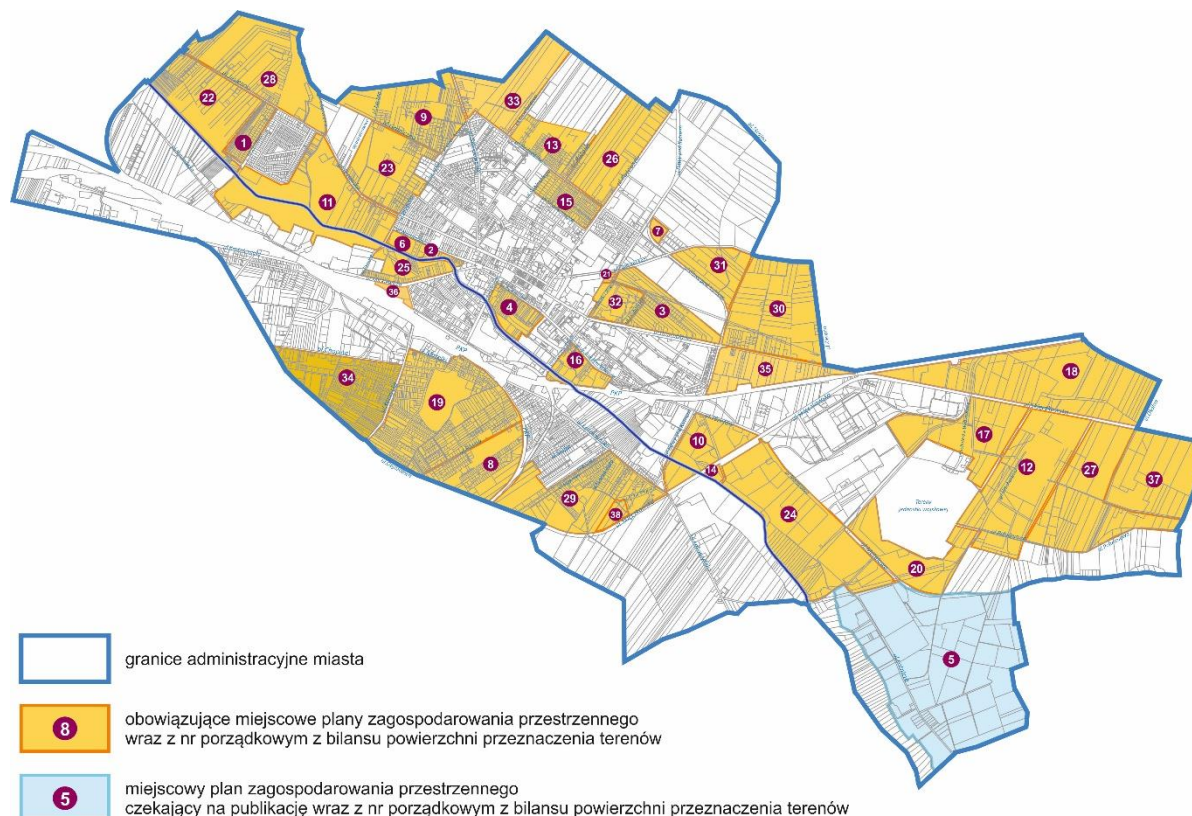
Tabela 2. Pokrycie miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
[dane na 31.12.2020 r.]

	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia pokrycia przez MPZP [ha]	Powierzchnia pokrycia przez MPZP [%]
Radomsko	5 143	619	12,0%
Dębica	3 414	374	11,1%
Skarżysko-Kamienna	6 416	769	11,9%
Ciechanów	3 278	965	29,4%
Kutno	3 359	1 446	43,1%
Sieradz	5 122	882	17,2%
Zduńska Wola	2 458	563	22,9%
Mińsk Mazowiecki	1 318	1 318	100%
Szczecinek	4 848	3 830	79,0%

Źródło: Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych

Na tle grupy porównawczej Kutno plasuje się zdecydowanie powyżej średniej, jeżeli chodzi o pokrycie obszaru jednostki samorządu terytorialnego miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W powyższym zestawieniu wyraźnym liderem jest Mińsk Mazowiecki, posiadający opracowane plany miejscowe dla obszaru całej gminy. Drugi w zestawieniu Szczecinek objęty jest w niemal 80% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Rysunek 19. Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

Tabela 3. Wykaz obowiązujących w mieście planów miejscowych wraz z bilansem powierzchni terenów wg przyjętego w nich przeznaczenia terenów

Lp	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	zab. mieszkaniowa jednorodzinna, w tym mieszana z zagrodową	zab. mieszkaniowa wielorodzinna	zab. usług komercyjnych i kultu religijnego	zab. usług publicznych, w tym sportu i rekreacji	obiekty, produkcyjne, składy magazyny, tereny eksploatacji pow.	wody powierzchniowe, zielen nieurządzona, lasy, tereny rolnicze	zielen, urządzona i izolacyjna, ogrody działkowe	drogi pub. i inne ciągi komun., infrastr. techniczna, cmentarze	Pow. planu
1	m.p.z.p. dla terenu położonego przy ul. Jesiennej i Zimowej, Uchwała RM Kutno Nr 66/VI/99 z dnia 12 stycznia 1999 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 12/99, poz. 44)	7,25		0,13				0,11	3,78	11,27
2	m.p.z.p. dla terenu targowicy miejskiej przy ul. Narutowicza, Uchwała RM Kutno Nr 296/XXVI/2000 z dnia 30 czerwca 2000 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 105, poz. 574)			0,88				0,29		1,17
3	m.p.z.p. dla terenu położonego przy ul. Grunwaldzkiej i Oporowskiej, Uchwała RM Kutno Nr 305/XXVI/2000 z dnia 30 czerwca 2000 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 105, poz. 575)	16,57		4,36				0,71	4,35	25,99
4	m.p.z.p. dla obszaru położonego pomiędzy ul. Sienkiewicza, ul. Podrzeczna, Aleją Jana Pawła II i rzeką Ochnią, Uchwała RM Kutno Nr XLVII/432/14 z dnia 18 marca 2014 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 1828)		4,38	3,60	2,53			2,25	1,21	13,97
5	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Lotniczej, Uchwała RM Kutno Nr XXXVII/342/21 z dnia 27 kwietnia 2021 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego - plan oczekuje na wejście w życie)			78,51		66,78	10,09	4,61	41,89	201,88
6	m.p.z.p. dla terenu położonego przy ul. Narutowicza, Uchwała RM Kutno Nr 449/XXXVII/2001 z dnia 28 czerwca 2001 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 145, poz. 1819)			0,23	0,22			0,34	0,35	1,14
7	m.p.z.p. dla terenu położonego przy ul. Szymanowskiego, Szpitalnej i obwodnicy miasta Kutna, Uchwała RM Kutno Nr 470/XXXVIII/01 z dnia 31 lipca 2001 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 172 , poz.2440)	1,60		0,81		0,15		0,24	1,38	4,18
8	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Piwną, Objazdową i terenami PKP, Uchwała RM Kutno Nr 581/LI/2002 z dnia 25 czerwca 2002 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 184. poz. 2598)	24,12		4,74					4,70	33,56
9	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ul. M. Skłodowskiej-Curie, Gen. Maczka , Graniczną i granicą miasta Kutna, Uchwała RM Kutno Nr XLI/407/17 z dnia 20 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 3167)	41,62		0,32					8,11	50,05
10	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ul. Skłęczkowską, ul. Józefów i obwodnicą m. Kutna, Uchwała RM Kutno Nr XIV/109/07 z dnia 25 września 2007 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 340, poz. 3046)			2,12		18,09		7,00	0,75	27,96
11	m.p.z.p. dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Toruńską, Jesienną, Głogową, Łąkową, Zimową, Raszewską, Rzeczną i Stanisława Barei, Uchwała RM Kutno Nr XLVII/448/17 z dnia 14 listopada 2017 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 5074)	14,38		1,53		0,31	59,80	5,64	2,75	84,41

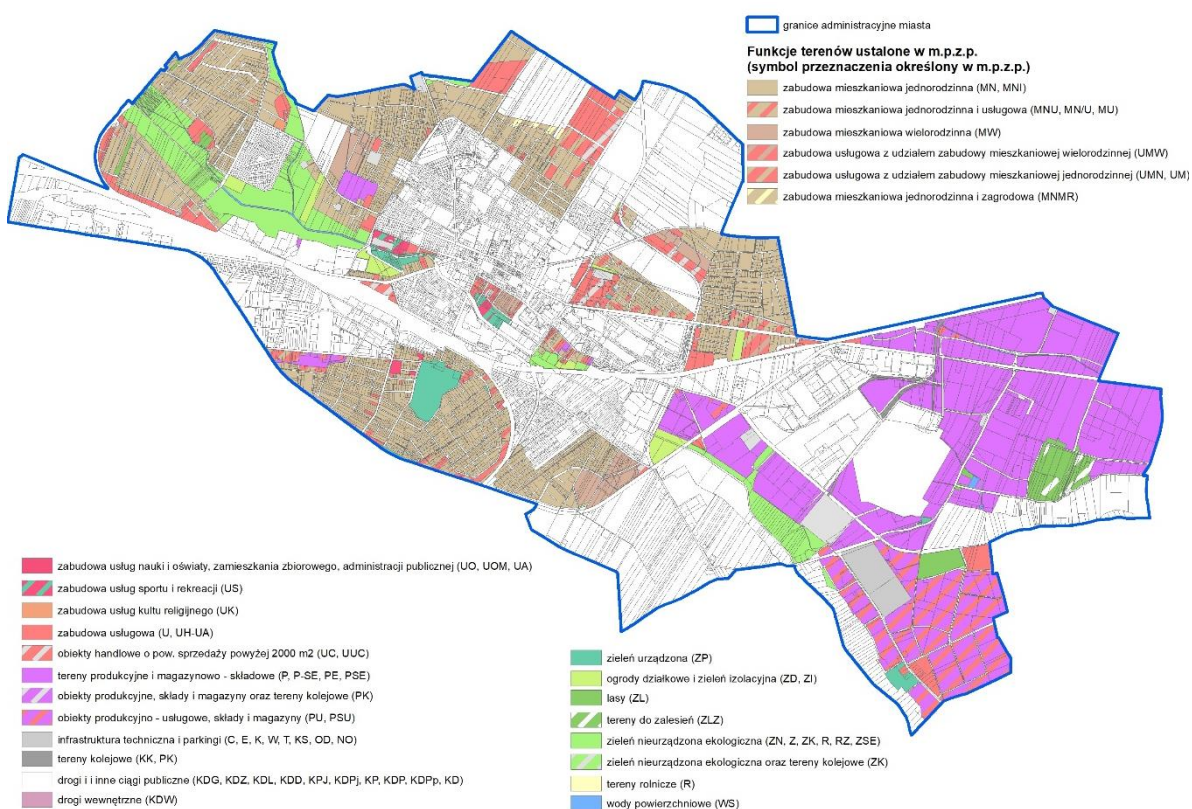
12	m.p.z.p. dla terenu położonego przy ul. Skłęczkowskiej i projektowanej ul. Wschodniej, Uchwała RM Kutno Nr XLII/413/13 z dnia 17.12.2013 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 281)					74,23	2,14		6,73	83,10
13	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ulicami Różaną, Północną, Kasztanową i linią wysokiego napięcia, Uchwała RM Kutno Nr XI/156/03 z dnia 9 grudnia 2003 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 29, poz. 318)	19,51		0,81			0,40		2,82	23,54
14	m.p.z.p. dla terenu położonego przy ul. Skłęczkowskiej, Uchwała RM Kutno Nr X/130/03 z dnia 28 października 2003r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 351, poz. 3483)			0,85			0,85			1,70
15	m.p.z.p. dla terenu położonego w kwartale ulic Chodkiewicza, Sobieskiego, Północnej i Kościuszki, Uchwała RM Kutno Nr X/129/03 z dnia 28 października 2003r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 351, poz. 3482)	12,59							5,17	17,76
16	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ulicami Troczewskiego, Warszawskie Przedmieście i linią kolejową PKP, Uchwała RM Kutno Nr XXVII/333/05 z dnia 29 marca 2005r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 102, poz. 1017)	2,69		3,45		0,77	4,70	1,29	2,10	15,00
17	m.p.z.p. dla terenu położonego w rejonie ulic: Skłęczkowskiej, Bohaterów Walk nad Bzurą i Wschodniej, Uchwała RM Kutno Nr XVI/146/07 z dnia 27 listopada 2007r. i Nr XIV/137/15 z dnia 29 września 2015 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2007 r. Nr 395, poz. 4127; z 2015 r., poz. 4261)					44,63			9,19	53,82
18	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ul. Skłęczkowską , torami PKP i granicą miasta Kutna, Uchwała RM Kutno Nr XXIII/247/08 z dnia 24 czerwca 2008r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 268, poz. 2376)			1,49		94,68	1,48		7,96	105,61
19	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Piwną , Objazdową, Łęczycką, Matejki, Łąkoszyńską i torami PKP, Uchwała RM Kutno Nr XXXIX/414/09 z dnia 8 września 2009r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 309, poz. 2595)	59,97	0,40	3,58	1,90			18,80	14,49	99,14
20	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ulicami: ul. Metalowa, ul. Wschodnią i terenami jednostki wojskowej, Uchwała RM Kutno Nr XLI/443/09 z dnia 3 listopada 2009r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 360, poz. 2926)					32,99	0,51		5,16	38,66
21	m.p.z.p. dla obszaru położonego przy ul. Oporowskiej i ul. Żwirki i Wigury, Uchwała RM Kutno Nr XXII/342/13 z 30 kwietnia 2013r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 2742)			0,63					0,48	1,11
22	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ul. Jesienną, rzeką Ochnią i granicą miasta Kutno, Uchwała RM Kutno Nr XLI/449/09 z dnia 3 listopada 2009r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 360, poz.2927)	21,22		4,00			22,36		3,58	51,16
23	m.p.z.p. dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Graniczną, Gen. Maczka, Rejtana, Obr. Pokoju, Wygoda, Toruńską i wschodnią granicą ogrodów działkowych, Uchwała RM Kutno Nr XLIV/535/10 z dnia 30 marca 2010 r. i Nr XLVII/582/10 z 28 lipca 2010 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 149, poz. 1227 i Nr 236, poz. 1904)	15,28	11,27		1,62	7,34			8,56	44,07
24	m.p.z.p. dla obszaru położonego pomiędzy ul. Skłęczkowską , ul. Metalową, ul. Wschodnią i rzeką Ochnią, Uchwała RM Kutno Nr XLVII/449/17 z dnia 14 listopada 2017 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 5075)					48,44	25,73		24,20	98,37
25	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ulicą Mickiewicza, ulicą Rzeczną i rzeką Ochnią, Uchwała RM Kutno Nr LIII/608/10 z dnia 26 października 2010r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 347, poz. 3063)	4,91		0,92				8,09	1,17	15,09

26	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Różaną, Północną, Kościuszki i granicą miasta Kutno, Uchwała RM Kutno Nr LI/479/18 z dnia 13 lutego 2018 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego 2018 r., poz. 1064)	16,10		25,69					5,63	47,42
27	m.p.z.p. dla terenu położonego przy ul. Skłęczkowskiej, ul. Południowej, granicy miasta Kutna i wschodniej granicy planu miejscowego ul. Skłęczkowskiej i ul. Wschodniej, Uchwała RM Kutno Nr IX/99/11 z dnia 28 czerwca 2011r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 230, poz. 2386)					45,27	25,71		4,08	75,06
28	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ul. Jesienną , rzeką Głogowianką i granicą m. Kutna, Uchwała RM Kutno Nr XIX/189/12 z dnia 27 marca 2012r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 1539 i poz. 1541)	44,03		3,83	2,17		8,66		12,99	71,68
29	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ul. Łąkoszyńską , ul. Objazdową , torami PKP i wschodnią granicą planu przy ul. Staffa, Uchwała RM Kutno Nr XIX/191/12 z dnia 27 marca 2012 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 1540 i poz. 1542)	37,81	12,45	0,73				0,13	9,01	60,13
30	m.p.z.p. dla terenu pomiędzy ulicami: Oporowską, Lipową, Zieloną, Grunwaldzką i obwodnicą miasta Kutno, Uchwała RM Kutno Nr XXXII/341/13 z dnia 30 kwietnia 2013r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 3346 i 3347)	56,03		3,67					9,65	69,35
31	m.p.z.p. dla terenu położonego w Kutnie przy ul. Oporowskiej, Uchwała RM Kutno Nr XVII/158/19 z dnia 29 listopada 2019r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 160)	7,06	5,98	7,82					1,48	22,34
32	m.p.z.p. dla terenu położonego w Kutnie przy ul. Grunwaldzkiej i ul. Żwirki i Wigury, Uchwała RM Kutno Nr XLI/396/13 z dnia 12 listopada 2013r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 5015)			11,87	0,28				2,29	14,44
33	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ul. Kasztanową, ul. Północną, ul. M. Skłodowskiej - Curie i granicą miasta Kutna, Uchwała RM Kutno Nr LV/502/14 z dnia 30 września 2014r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 3851)	26,76		11,03			2,12		6,57	46,48
34	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ulicami Chopina, Łęczycką i Objazdową, Uchwała RM Kutno Nr XXII/236/16 z dnia 26 kwietnia 2016r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 2173)	38,20		4,26		4,44			7,01	53,91
35	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ul. Grunwaldzką i torami PKP, Uchwała RM Kutno Nr VIII/89/19 z dnia 14 maja 2019 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 3228)	12,42	1,88	9,08				2,37	5,62	31,37
36	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Jagiellońskiej i ulicy Mickiewicza, Uchwała RM Kutno Nr XXXIX/378/17 z dnia 9 maja 2017r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2674)			2,77					0,11	2,88
37	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ulicami: Skłęczkowską, Poprzeczną, Stalową i granicą miasta Kutno, Uchwała RM Kutno Nr LVI/547/18z dnia 26 czerwca 2018r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 3536 i poz. 4014)					51,10	0,19		2,88	54,17
38	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy przy ulicy Armii Krajowej i ulicy Objazdowej, Uchwała RM Kutno Nr VIII/90/19 z dnia 14 maja 2019r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 3229)		4,19				0,09		0,36	4,64
Razem		480,12	40,55	193,71	8,72	489,22	164,83	51,87	228,56	1657,58

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

Rozkład przestrzenny obszarów objętych planami miejscowymi wskazuje jednoznacznie na koncentrację działań planistycznych w obszarach rezerw terenowych położonych w peryferyjnych częściach miasta, zarówno mieszkaniowych, jak i związanych z działalnością gospodarczą. Tereny produkcyjno-usługowe niemal w całości są już objęte planami miejscowymi. Również znaczna część terenów stanowiących rezerwy terenowe na cele mieszkaniowe posiada już plany miejscowe. Ich przeznaczenie jest głównie związane z zabudową jednorodzinną. Działania gminy ukierunkowane na sporządzenie planów, przede wszystkim w terenach otwartych, ma uzasadnienie zarówno planistyczne, jak i inwestycyjne. Uchwalenie planu dla takich terenów zwiększa zainteresowanie inwestycyjne oraz umożliwia wykształcenie pożądanego układu urbanistycznego, szczególnie w zakresie wytyczenia sieci dróg, parcelacji gruntów na cele budowlane oraz osiągnięcie jednolitego standardu architektonicznego w przeznaczeniach terenów o podobnych zasadach zagospodarowania. Eliminuje również ograniczenia inwestycyjne związane z brakiem możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku sąsiedztwa, a także niekorzystne formy zagospodarowania w przypadku realizacji w sąsiedztwie zabudowy.

Rysunek 20. Funkcje terenów ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

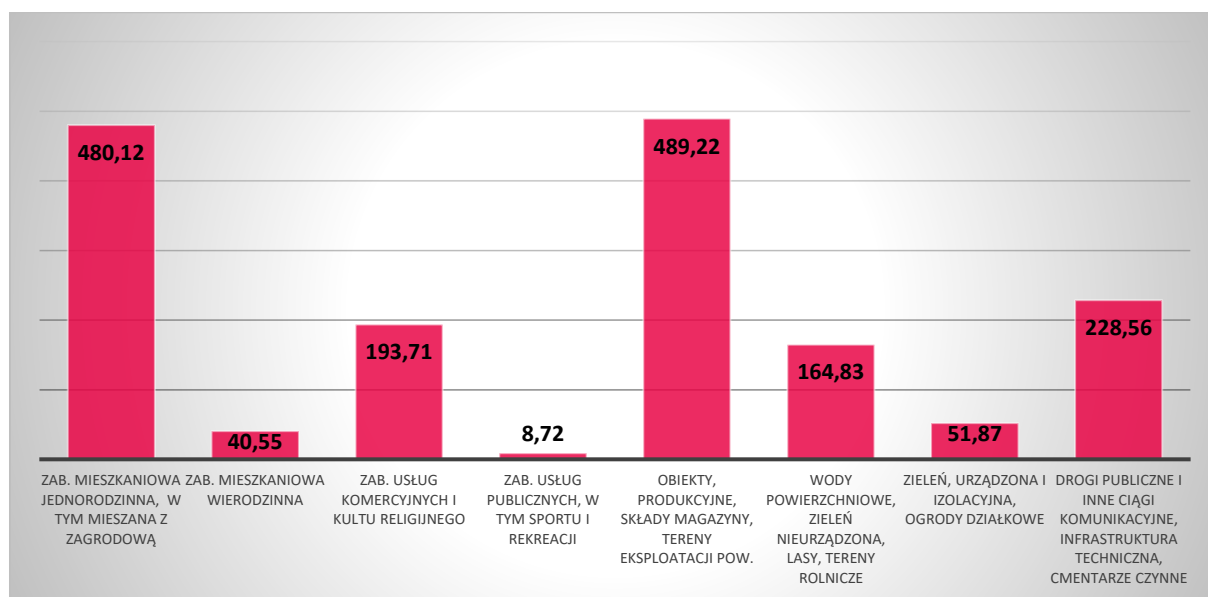


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

Zagrożenia w realizacji zagospodarowania na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powodują często utrwalenie funkcji, które są niekorzystne ze względu na kierunki polityki przestrzennej gminy (np. realizacja zabudowy mieszkaniowej w rejonach przewidzianych do rozwoju działalności gospodarczej lub powstawanie obiektów produkcyjno-składowych w terenach przewidzianych na cele mieszkaniowe lub związane z funkcjami publicznymi). Realizacja zagospodarowania w ten sposób powoduje również utrudnienia, a najczęściej brak możliwości wykształcenia

jednolitego standardu zagospodarowania w zespołach urbanistycznych lub kwartałach zabudowy, głównie z powodu ograniczenia analizy jedynie do sposobu zagospodarowania sąsiednich nieruchomości. Zagrożenie opisane powyżej jest wysoce uzasadnione w częściach zurbanizowanych miasta, które nie są objęte planami miejscowymi. Realizacja zagospodarowania w trybie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowanie terenów utrudnia również rewitalizację terenów zdegradowanych i przebudowę terenów dysharmonizujących, tzw. terenów negatywnych, np. poprodukcyjnych, terenów po bazach transportowych i terenów mieszkaniowych w złym stanie przestrzennym.

Wykres 1. Udział poszczególnych funkcji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (ha)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

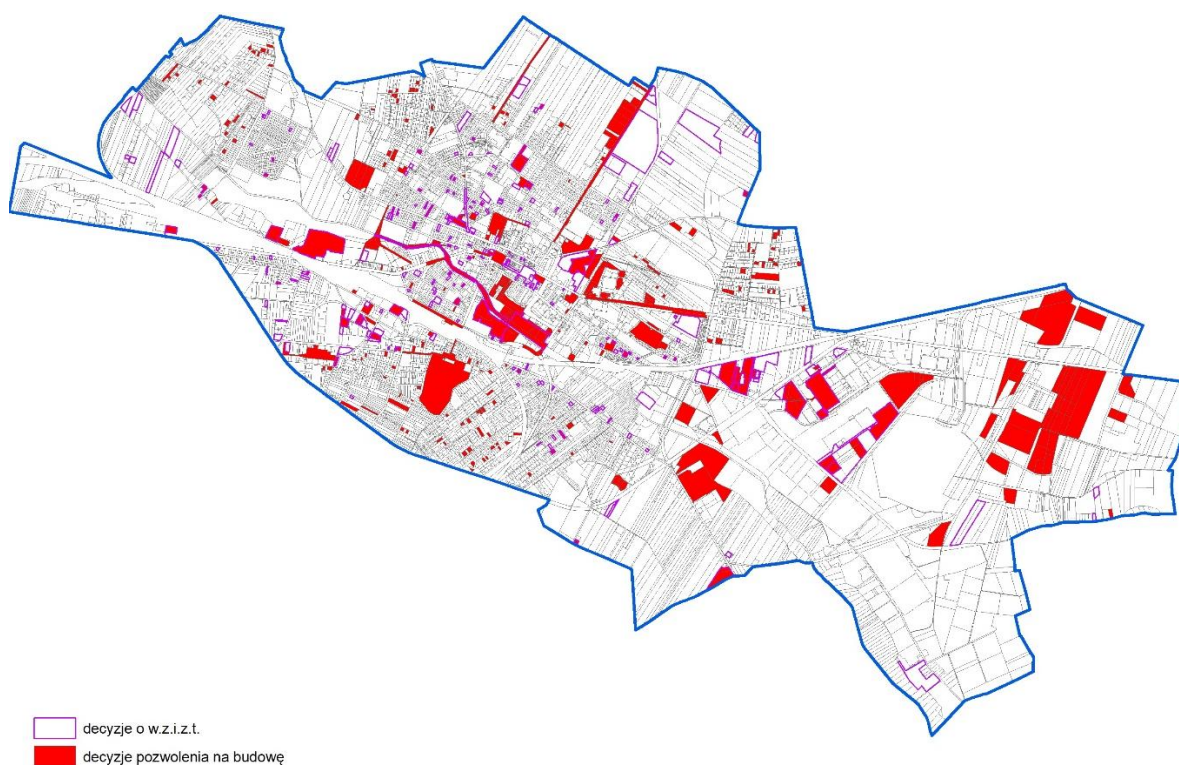
Struktura udziału poszczególnych funkcji w planach miejscowych potwierdza, że działania gminy są ukierunkowane przede wszystkim na wprowadzenie planów w obszarach rozwojowych miasta, tj. obszarach wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do rozwoju inwestycji budowlanych. Analiza danych potwierdza również, że kierunki działania miasta są nastawione przede wszystkim na rozwój działalności gospodarczej (ok. 28% powierzchni terenów objętych planami miejscowymi) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 28% powierzchni terenów objętych planami miejscowymi). Znaczący udział w powierzchni terenów w planach miejscowych przeznaczenia związanego z komunikacją drogową i infrastrukturą techniczną (13% powierzchni terenów) wskazuje, że samorząd miejski dba o prawidłowy rozwój dróg oraz rozwój niezbędnej infrastruktury technicznej. W analizie widoczne są również działania na rzecz rozwoju usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz próby wykształcenia lokalnych centrów usługowych, obsługujących nowe osiedla mieszkaniowe i zwiększenie obsługi mieszkańców osiedli już istniejących. Udział terenów usługowych w powierzchni terenów objętych planami miejscowymi wynosi 11%. Udział procentowy terenów zabudowy wielorodzinnej w planach miejscowych przekracza 2%. Jeszcze niższy jest udział terenów związanych z usługami publicznymi oraz sportem i rekreacją. Nie przekracza on 0,5% powierzchni planów miejscowych. Dane te mogą wskazywać, że istniejąca baza usług publicznych w mieście jest wystarczająca. Z analizy wynika, że duża część działań samorządu ukierunkowana jest na zachowanie dobrego standardu życia mieszkańców i

walorów środowiska przyrodniczo-krajobrazowego. Świadczy o tym stosunkowo wysoki procent powierzchni terenów przeznaczonych na cele zieleni urządzonej, bądź wyłączonych z działań inwestycyjnych (tereny zielone). Tereny takie w planach miejscowych zajmują ok. 13% wszystkich terenów.

11. Realizacja zagospodarowania przestrzennego

W Kutnie realizacja zagospodarowania przestrzennego odbywa się dwukierunkowo, tj. na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów. Procesy realizacji zagospodarowania w ten sposób wynikają z objęcia powierzchni miasta planami miejscowymi w ok. 50%. Część decyzji podlegających analizie znajduje się w granicach planów, które zostały uchwalone w ostatnich latach. W tym przypadku decyzje, na podstawie, których nie wydano pozwolenia na budowę do czasu wejścia w życie ustaleń planu utraciły swoją moc. Jednak w analizie uwzględnia się je ponieważ mają znaczenie w określeniu zainteresowania inwestycyjnego w mieście.

Rysunek 21. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji administracyjnych w latach 2015 – 2020



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

Analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu objęła okres 2015–2020, natomiast w przypadku decyzji pozwolenia na budowę okres 2017–2020. Wybrane lata wynikają z dostępności danych analitycznych. Analizie podlegają jedynie decyzje, które skutkują zmianami zagospodarowania, tj. w analizie nie bierze się pod uwagę drobnych inwestycji, np. realizacji garażu, wykonania drobnych prac budowlanych, wykonania instalacji infrastruktury technicznej. W badanym okresie wydano łącznie 256 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

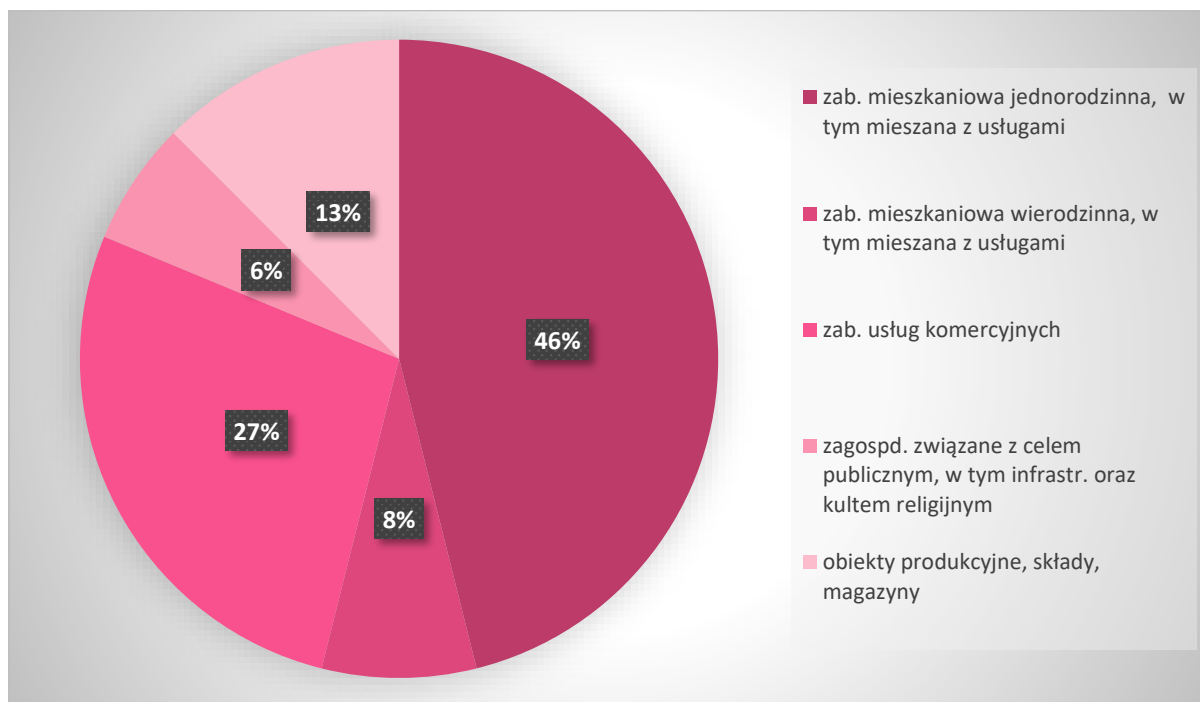
Tabela 4. Bilans decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów

Lata	zab. mieszkaniowa jednorodzinna, w tym mieszana z usługami	zab. mieszkaniowa wielorodzinna, w tym mieszana z usługami	zab. usług komercyjnych	zagospd. związane z celem publicznym, w tym infrastr. oraz kulturem religijnym	obiekty produkcyjne, składy, magazyny	łącznie w latach
2015	15	5	16		9	45
2016	19	3	8	3	4	37
2017	20	6	14	5	6	51
2018	15	3	12	5	5	40
2019	27	2	9	2	5	45
2020	22	1	11	1	3	38
Razem	118	20	70	16	32	256

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

Rozkład czasowy wydawanych decyzji nie wskazuje na szczególny wzrost wydawanych decyzji w poszczególnych latach. Liczba wydawanych decyzji wahała się w przedziale 37-51.

Wykres 2. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu według rodzaju zabudowy w latach 2015-2020



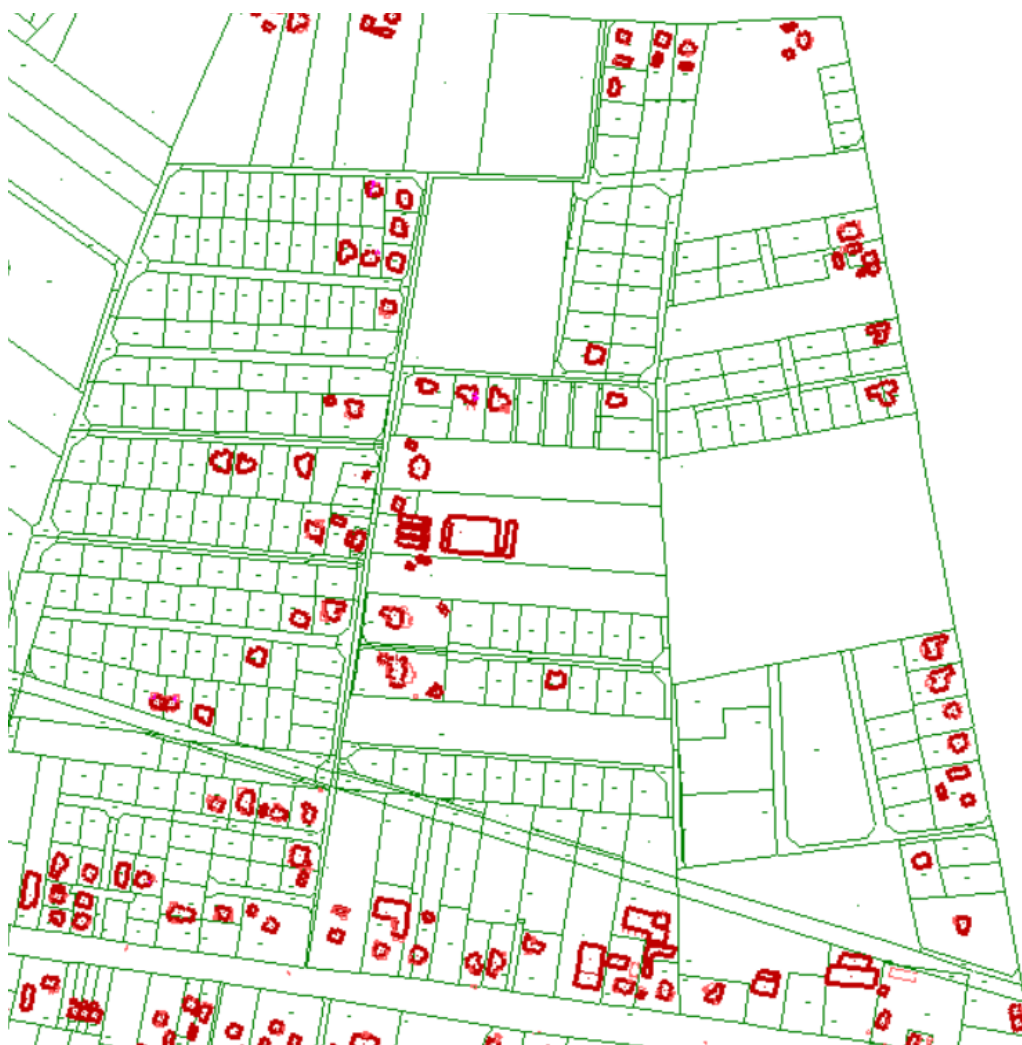
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

W wymiarze jakościowym dominują decyzje wydawane na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ponad 46% wszystkich decyzji). Drugą najliczniejszą pozycję

stanowią decyzje wydawane na cele usługowe – ok. 27%. Wskazuje to na zdecydowany kierunek rozwoju miasta, związany z jego funkcjami mieszkaniowymi jednorodzinnymi i usługowymi. Wnioski te potwierdzają dane wykazane w części analizy dotyczącej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które wskazują na rezerwy terenowe związane z zabudową jednorodzinną.

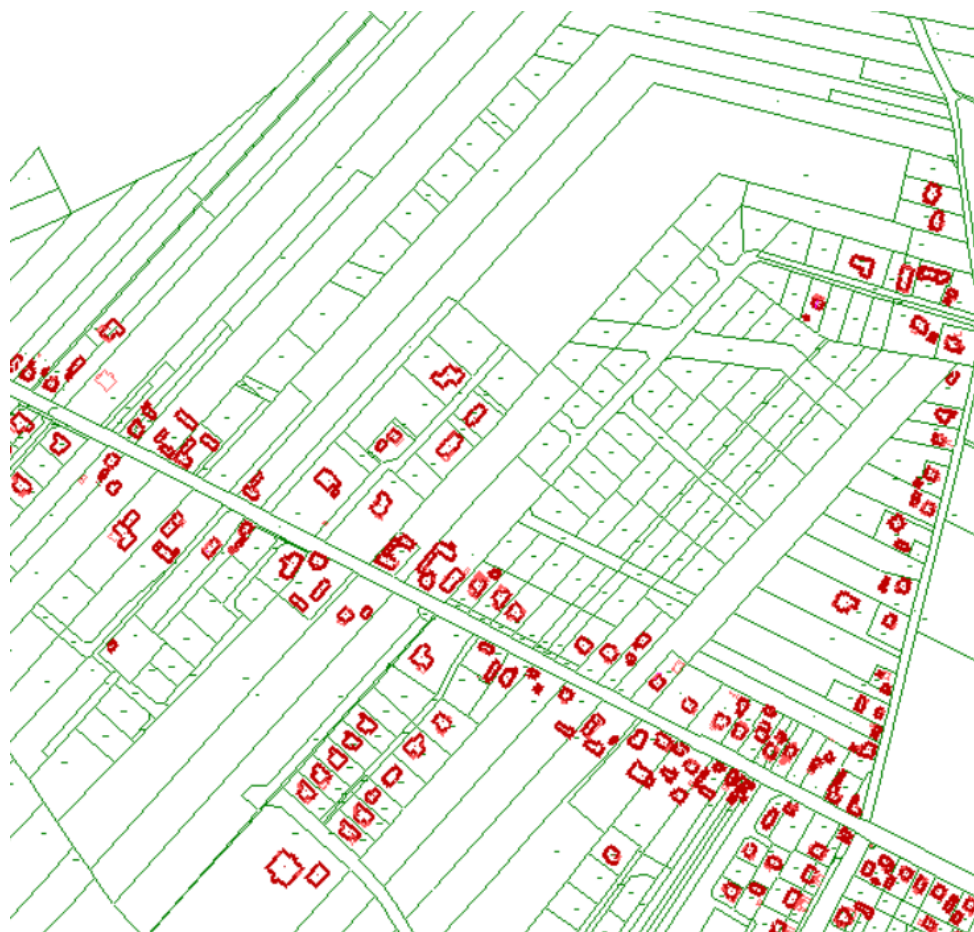
W ostatnich latach, można zauważyć wzmożone procesy podziałów gruntów, w celu wyodrębnienia działek budowlanych, na terenie całego miasta. Można wyróżnić trzy kompleksy, w których proces ten zachodzi intensywniej, niż w pozostałych częściach Kutna. Jak widać na poniższych rysunkach, w trzech obszarach zlokalizowanych na Grunwaldzie, Dybowie i Łąkoszynie, zjawisko to może się nasilać w najbliższej przyszłości. Niewątpliwie obszary te będą wymagać inwestycji w infrastrukturę komunalną.

Rysunek 22. Niezagospodarowane działki budowlane w obrębie Grunwald (w osi ulicy Żniwnej)



Źródło: opracowanie własne, na podstawie Geoportalu Miasta Kutno

Rysunek 23. Niezagospodarowane działki budowlane w obrębie Raszew Piaski (ul. Jesienna i Rolnicza)



Źródło: opracowanie własne, na podstawie Geoportalu Miasta Kutno

Rysunek 24. Niezagospodarowane działki budowlane w obrębie Łąkoszyn



Źródło: opracowanie własne, na podstawie Geoportalu Miasta Kutno

W ilości wydawanych decyzji znaczący udział mają również inwestycje produkcyjno-usługowe, ok. 13% wszystkich wydawanych decyzji. Liczba decyzji wydawanych na ten cel jest również zbieżna z wcześniejszymi wnioskami wynikającymi z analizy planów miejscowych dotyczącymi intensywnego rozwoju sfery gospodarczej miasta. W wymiarze ilościowym liczba tych decyzji jest co prawda stosunkowo niewielka, ale zwykle są to duże inwestycje, które generują zwiększone zapotrzebowanie na miejsca pracy. Analiza wydanych decyzji potwierdza również niski stopień rozwoju funkcji wielorodzinnych i niski stopień udziału inwestycyjnego związanego z usługami publicznymi. Zmiana trendu w tym zakresie zauważalna jest od początku 2021 roku.

W przypadku pozwoleń na budowę ich liczba wydana w latach 2017-2020 wyniosła 348.

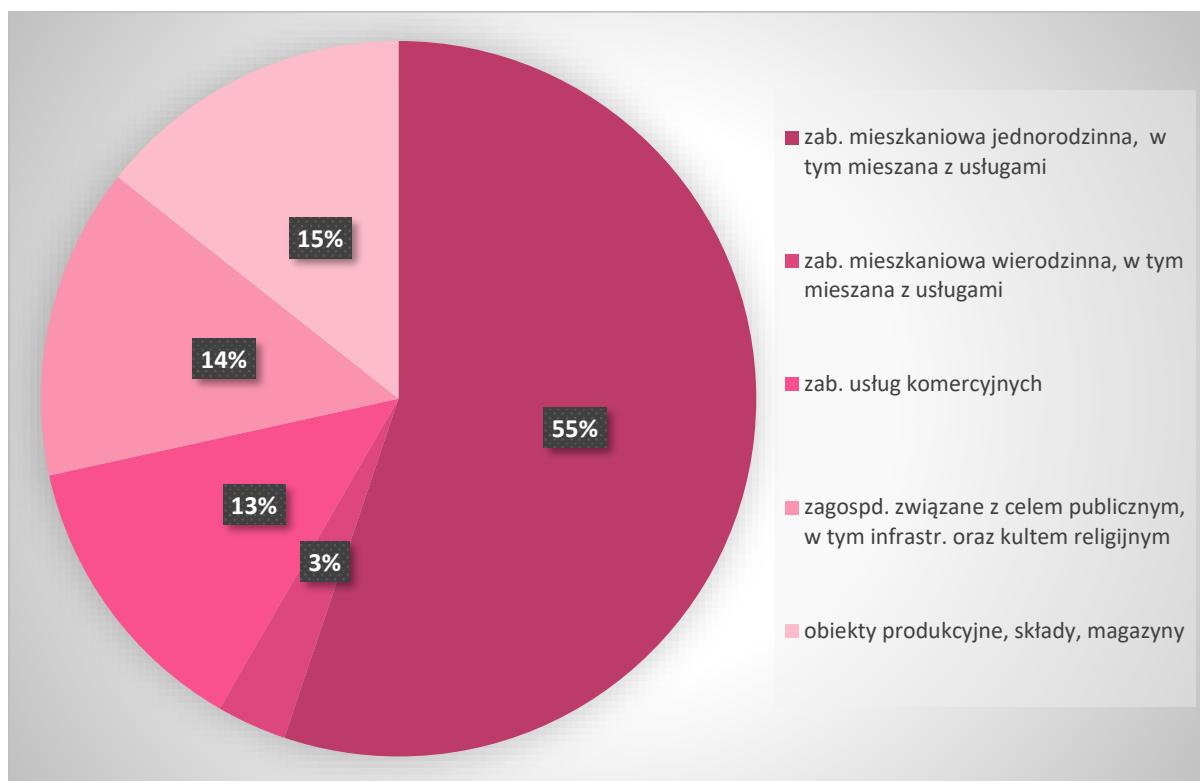
Tabela 5. Bilans decyzji o pozwoleniu na budowę

Lata	zab. mieszkaniowa jednorodzinna, w tym mieszana z usługami	zab. mieszkaniowa wielorodzinna, w tym mieszana z usługami	zab. usług komercyjnych	zagospd. związane z celem publicznym, w tym infrastr. oraz kultem religijnym	obiekty, produkcyjne, składy magazyny, tereny eksploatacji pow.	łącznie w latach
2017	10	1	1	26	7	45
2018	42	6	7	13	14	82
2019	76	1	21	6	16	120
2020	64	3	17	4	13	101
Razem	192	11	46	49	50	348

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

W rozkładzie czasowym decyzji pozwoleń na budowę zauważalny jest wzrost zainteresowania inwestycyjnego w dwóch ostatnich analizowanych latach, z widocznym wzrostem w 2019 roku. Krótki okres danych branych pod uwagę, wymaga monitoringu zainteresowania inwestycyjnego w kolejnych latach. W zakresie funkcji inwestycji wydawane decyzje potwierdzają wysokie zainteresowanie realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (55% decyzji) oraz wysoką aktywność gospodarczą w mieście (27% decyzji stanowią decyzje na rzecz budowy obiektów produkcyjnych i usługowych), przy czym analiza pozwoleń na budowę wykazuje mniejszy udział w wydawanych decyzjach udziału inwestycji usługowych. Analiza potwierdza również ograniczony rozwój w obszarze miasta zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W pozwoleniach na budowę wyraźnie widoczny jest udział inwestycji publicznych, w przeciwieństwie do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (14% decyzji).

Wykres 3. Decyzje o pozwoleniu na budowę według rodzaju zabudowy



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

Rozkład decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz decyzji pozwolenia na budowę w obszarze miasta, nie pozwala wskazać miejsc podlegających szczególnemu zainteresowaniu inwestycyjnemu. Decyzje wydawane są w całym obszarze miasta, z nieznacznym nasileniem w centrum oraz w strefie przemysłowej.

Liczba wydawanych decyzji wskazuje na silny rozwój inwestycji budowlanych, w stosunku do wielkości miasta i liczby mieszkańców. W przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, procent decyzji wydawanych na nowe obiekty budowlane wynosi 50%, a w przypadku decyzji pozwolenia na budowę aż 64%. Dane te wskazują na silne zmiany struktury miasta, powstające wskutek realizacji nowych obiektów budowlanych.

Poniżej przedstawiono szacunek wykorzystania powierzchni miasta objętej planami miejscowymi. Dane te pozwalają na zbadanie stopnia realizacji zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi.

Tabela 6. Procentowe wykorzystanie powierzchni planów miejscowych

Lp.	Plan miejscowy	Procentowe wykorzystanie powierzchni planu funkcjami docelowymi (budowlanymi)
1	m.p.z.p. dla terenu położonego przy ul. Jesiennej i Zimowej, Uchwała RM Kutno Nr 66/VI/99 z dnia 12 stycznia 1999 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 12/99, poz. 44)	65%
2	m.p.z.p. dla terenu targowicy miejskiej przy ul. Narutowicza, Uchwała RM Kutno Nr 296/XXVI/2000 z dnia 30 czerwca 2000 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 105, poz. 574)	0%
3	m.p.z.p. dla terenu położonego przy ul. Grunwaldzkiej i Oporowskiej, Uchwała RM Kutno Nr 305/XXVI/2000 z dnia 30 czerwca 2000 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 105, poz. 575)	50%
4	m.p.z.p. dla obszaru położonego pomiędzy ul. Sienkiewicza, ul. Podrzeczną, Aleją Jana Pawła II i rzeką Ochnią, Uchwała RM Kutno Nr XLVII/432/14 z dnia 18 marca 2014 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 1828)	70%
5	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Lotniczej, Uchwała RM Kutno Nr XXXVII/342/21 z dnia 27 kwietnia 2021 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego - plan w publikacji)	5%
6	m.p.z.p. dla terenu położonego przy ul. Narutowicza, Uchwała RM Kutno Nr 449/XXXVII/2001 z dnia 28 czerwca 2001 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 145, poz. 1819)	80%
7	m.p.z.p. dla terenu położonego przy ul. Szymanowskiego, Szpitalnej i obwodnicy miasta Kutna, Uchwała RM Kutno Nr 470/XXXVIII/01 z dnia 31 lipca 2001 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 172, poz. 2440)	0%
8	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Piwną, Objazdową i terenami PKP, Uchwała RM Kutno Nr 581/LI/2002 z dnia 25 czerwca 2002 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 184, poz. 2598)	40%
9	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ul. M. Skłodowskiej-Curie, Gen. Maczka, Graniczną i granicą miasta Kutna, Uchwała RM Kutno Nr XLI/407/17 z dnia 20 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 3167)	40%
10	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ul. Skłęczkowską, ul. Józefów i obwodnicą m. Kutna, Uchwała RM Kutno Nr XIV/109/07 z dnia 25 września 2007 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 340, poz. 3046)	100%
11	m.p.z.p. dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Toruńską, Jesienną, Głogową, Łąkową, Zimową, Raszewską, Rzeczną i Stanisława Barei, Uchwała RM Kutno Nr XLVII/448/17 z dnia 14 listopada 2017 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 5074)	30%
12	m.p.z.p. dla terenu położonego przy ul. Skłęczkowskiej i projektowanej ul. Wschodniej, Uchwała RM Kutno Nr XLII/413/13 z dnia 17.12.2013 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 281)	90%
13	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ulicami Różaną, Północną, Kasztanową i linią wysokiego napięcia, Uchwała RM Kutno Nr XI/156/03 z dnia 9 grudnia 2003 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 29, poz. 318)	50%
14	m.p.z.p. dla terenu położonego przy ul. Skłęczkowskiej, Uchwała RM Kutno Nr X/130/03 z dnia 28 października 2003r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 351, poz. 3483)	0%
15	m.p.z.p. dla terenu położonego w kwartale ulic Chodkiewicza, Sobieskiego, Północnej i Kościuszki, Uchwała RM Kutno Nr X/129/03 z dnia 28 października 2003r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 351, poz. 3482)	80%
16	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ulicami Troczewskiego, Warszawskie Przedmieście i linią kolejową PKP, Uchwała RM Kutno Nr XXVII/333/05 z dnia 29 marca 2005r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 102, poz. 1017)	40%
17	m.p.z.p. dla terenu położonego w rejonie ulic: Skłęczkowskiej, Bohaterów Walk nad Bzurą i Wschodniej, Uchwała RM Kutno Nr XVI/146/07 z dnia 27 listopada 2007r. i Nr XIV/137/15 z dnia 29 września 2015 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2007 r. Nr 395, poz. 4127; z 2015 r., poz. 4261)	70%
18	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ul. Skłęczkowską, torami PKP i granicą miasta Kutna, Uchwała RM Kutno Nr XXIII/247/08 z dnia 24 czerwca 2008r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 268, poz. 2376)	30%
19	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Piwną, Objazdową, Łęczycką, Matejki, Łąkoszyńską i torami PKP, Uchwała RM Kutno Nr XXXIX/414/09 z dnia 8 września 2009r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 309, poz. 2595)	50%
20	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ulicami: ul. Metalowa, ul. Wschodnią i terenami jednostki wojskowej, Uchwała RM Kutno Nr XLI/443/09 z dnia 3 listopada 2009r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 360, poz. 2926)	10%
21	m.p.z.p. dla obszaru położonego przy ul. Oporowskiej i ul. Zwirki i Wigury, Uchwała RM Kutno Nr XXII/342/13 z 30 kwietnia 2013r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 2742)	100%

22	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ul. Jesienną, rzeką Ochnią i granicą miasta Kutno, Uchwała RM Kutno Nr XLI/449/09 z dnia 3 listopada 2009r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 360, poz.2927)	30%
23	m.p.z.p. dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Graniczną, Gen. Maczka, Rejtana, Obr. Pokoju, Wygoda, Toruńską i wschodnią granicą ogrodów działkowych, Uchwała RM Kutno Nr XLIV/535/10 z dnia 30 marca 2010 r. i Nr XLVII/582/10 z 28 lipca 2010 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 149, poz. 1227 i Nr 236, poz. 1904)	30%
24	m.p.z.p. dla obszaru położonego pomiędzy ul. Skłęczkowską, ul. Metalową, ul. Wschodnią i rzeką Ochnią, Uchwała RM Kutno Nr XLVII/449/17 z dnia 14 listopada 2017 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 5075)	30%
25	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ulicą Mickiewicza, ulicą Rzeczną i rzeką Ochnią, Uchwała RM Kutno Nr LIII/608/10 z dnia 26 października 2010r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 347, poz. 3063)	80%
26	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Różaną, Północną, Kościuszki i granicą miasta Kutno, Uchwała RM Kutno Nr LI/479/18 z dnia 13 lutego 2018 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego 2018 r., poz. 1064)	30%
27	m.p.z.p. dla terenu położonego przy ul. Skłęczkowskiej, ul. Południowej, granicy miasta Kutna i wschodniej granicy planu miejscowego ul. Skłęczkowskiej i ul. Wschodniej, Uchwała RM Kutno Nr IX/99/11 z dnia 28 czerwca 2011r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 230, poz. 2386)	60%
28	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ul. Jesienną , rzeką Głogowianką i granicą m. Kutna, Uchwała RM Kutno Nr XIX/189/12 z dnia 27 marca 2012r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 1539 i poz. 1541)	25%
29	m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ul. Łąkoszyńską, ul. Objazdową , torami PKP i wschodnią granicą planu przy ul. Staffa, Uchwała RM Kutno Nr XIX/191/12 z dnia 27 marca 2012 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 1540 i poz. 1542)	50%
30	m.p.z.p. dla terenu pomiędzy ulicami: Oporowską, Lipową, Zieloną, Grunwaldzką i obwodnicą miasta Kutno, Uchwała RM Kutno Nr XXXII/341/13 z dnia 30 kwietnia 2013r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 3346 i 3347)	20%
31	m.p.z.p. dla terenu położonego w Kutnie przy ul. Oporowskiej, Uchwała RM Kutno Nr XVII/158/19 z dnia 29 listopada 2019r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 160)	15%
32	m.p.z.p. dla terenu położonego w Kutnie przy ul. Grunwaldzkiej i ul. Żwirki i Wigury, Uchwała RM Kutno Nr XLI/396/13 z dnia 12 listopada 2013r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 5015)	50%
33	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ul. Kasztanową, ul. Północną, ul. M. Skłodowskiej - Curie i granicą miasta Kutna, Uchwała RM Kutno Nr LV/502/14 z dnia 30 września 2014r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 3851)	15%
34	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ulicami Chopina, Łęczycką i Objazdową, Uchwała RM Kutno Nr XXII/236/16 z dnia 26 kwietnia 2016r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 2173)	50%
35	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ul. Grunwaldzką i torami PKP, Uchwała RM Kutno Nr VIII/89/19 z dnia 14 maja 2019 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 3228)	15%
36	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Jagiellońskiej i ulicy Mickiewicza, Uchwała RM Kutno Nr XXXIX/378/17 z dnia 9 maja 2017r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2674)	10%
37	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ulicami: Skłęczkowską, Poprzeczną, Stalową i granicą miasta Kutno, Uchwała RM Kutno Nr LVI/547/18z dnia 26 czerwca 2018r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 3536 i poz. 4014)	20%
38	m.p.z.p. dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy przy ulicy Armii Krajowej i ulicy Objazdowej, Uchwała RM Kutno Nr VIII/90/19 z dnia 14 maja 2019r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 3229)	30%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kutno

W celu stwierdzenia realnych możliwości zagospodarowania terenów mieszkaniowych, wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wykonano analizę zapotrzebowania miasta na takie tereny.

Tabela 7. Prognozowane zwiększenie liczby ludności miasta w skutek urządzenia rezerw terenowych przewidzianych na cele mieszkaniowe

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenów (m ²)	Średnia powierzchnia działki budowlanej (m ²)	Prognozowana ilość działek budowlanych	Średnia intensywność zabudowy	Prognozowana powierzchnia użytkowana zabudowy (m ²)	Rezerwa terenowa wyrażona liczbą ludności (osoby)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	8 650 000	700	12 357	0,4	2 422 000	27 927
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	2 360 000	2000	1 180	1	1 652 000	64 150
Prognozowane zwiększenie liczby ludności miasta w skutek urządzenia rezerw terenowych przewidzianych na cele mieszkaniowe						92 077

Źródło: opracowanie własne

W szacunku przyjmuje się:

- przeciętną ilość osób w mieszkaniu dla miasta Kutno – 2,26 wg danych GUS za rok 2019,
- średnią powierzchnię działki budowlanej w zabudowie: mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m², mieszkaniowej wielorodzinnej - 2000 m²,
- przeciętną powierzchnię użytkową dla mieszkania w zabudowie wielorodzinnej w mieście Kutno – 58,2 m² wg danych GUS za rok 2019
- powierzchnię użytkową zabudowy, stanowiącą 70% powierzchni zabudowy całkowitej możliwej do zrealizowania na działce budowlanej przy uwzględnieniu do obliczeń przyjętych wskaźników,
- powierzchnię zabudowy wyrażoną powierzchnią użytkową zabudowy obliczono według wzoru – (średnia powierzchnia działki budowlanej x intensywność zabudowy x liczba wydzielonych działek budowlanych x 0,7),
- powierzchnię zabudowy wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obliczono wg wzoru – (liczba działek budowlanych x przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla miasta Kutno),
- powierzchnię zabudowy wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obliczono według wzoru – (powierzchnia użytkowa zabudowy/średnią powierzchnię użytkową mieszkania) x przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla miasta Kutno.

Ponadto w analizie przyjmuje się następującą interpretację ustaleń studium:

- powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – strefa MN oraz 20% strefy MS,
- powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – strefa MW oraz 40% strefy MS,
- powierzchnia dróg, zieleni i obiektów infrastruktury technicznej do wydzielienia w planach miejscowych – 20% powierzchni strefy⁴⁶.

⁴⁶ MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. MS – zabudowa śródmiejska.

Łączna liczba ludności miasta po zagospodarowaniu wszystkich rezerw terenowych, wskazanych w studium do rozwoju zabudowy mieszkaniowej mogłaby wynieść nawet 92 tys. osób. Oznacza to podwojenie obecnej liczby mieszkańców Kutna. Prognoza demograficzna dla miasta Kutna oraz procesy demograficzne przebiegające w mieście w ostatnich latach wykluczają możliwość tak wysokiego wzrostu ludności, w perspektywie czasowej, w jakiej określa się rezerwy terenowe w studium, przy uwzględnieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. 30 lat.

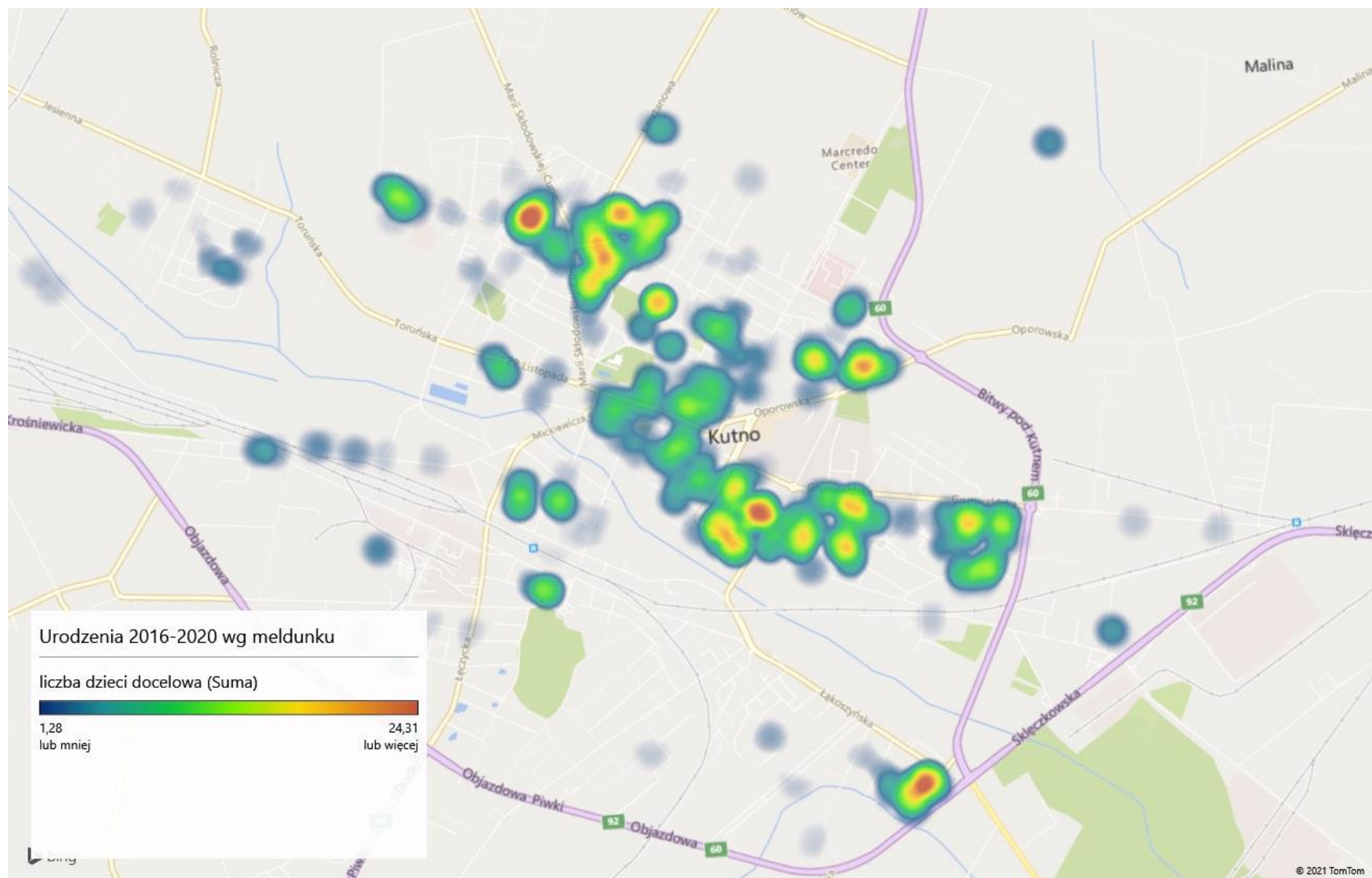
12. Analiza sytuacji demograficzno-społecznej miasta w kontekście przestrzeni

Działania miasta w celu zmiany sytuacji demograficznej powinny skupić się przede wszystkim na poprawie warunków życia mieszkańców oraz zwiększeniu wzrostu gospodarczego. Poprawa warunków życia mieszkańców powinna obejmować przede wszystkim dalszy rozwój sfery usług o charakterze publicznym i stwarzanie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Wzrost gospodarczy powinien być wspomagany przez miasto na poziomie tworzenia zachęt inwestycyjnych. Działania w tym zakresie powinny obejmować również przygotowanie gruntów inwestycyjnych, poprzez wyznaczenie w planach miejscowych rezerw na te cele, nawet w sytuacji długoletniego pozostawiania tych gruntów bez zagospodarowania docelowego. Rezerwy terenowe służące rozwojowi miasta powinny obejmować także grunty, na których dopuszczona będzie realizacja zabudowy mieszkaniowej, w różnych formach. Posiadanie przez miasto wyznaczonych rezerw terenowych na cele inwestycyjne pozwoli skrócić czas przygotowania inwestycji, w sytuacji pojawienia się na rynku zainteresowania inwestorskiego miastem. Powinny być także wykorzystywane, tak jak dotychczas walory miasta wynikające z jego atrakcyjnego położenia.

Znaczącym zagrożeniem dla miasta jest niekorzystnie zmieniająca się struktura demograficzna, obrazowana przez wskaźniki obciążenia demograficznego. Udział młodych w wieku przedprodukcyjnym oraz osób w wieku produkcyjnym w strukturze wieku mieszkańców będzie ulegał zmniejszeniu. Jednocześnie zwiększać się będzie udział poprodukcyjnych klas wieku. Zmiana sytuacji demograficznej może doprowadzić do recesji społeczno-gospodarczej miasta i w wyniku tego do całkowitego zahamowania jego rozwoju. Brak osób młodych może uniemożliwić podejmowanie działań mających na celu wspomaganie rozwoju gospodarczego. Niedobór kadry pracowniczej może powodować brak zainteresowania inwestycyjnego miastem.

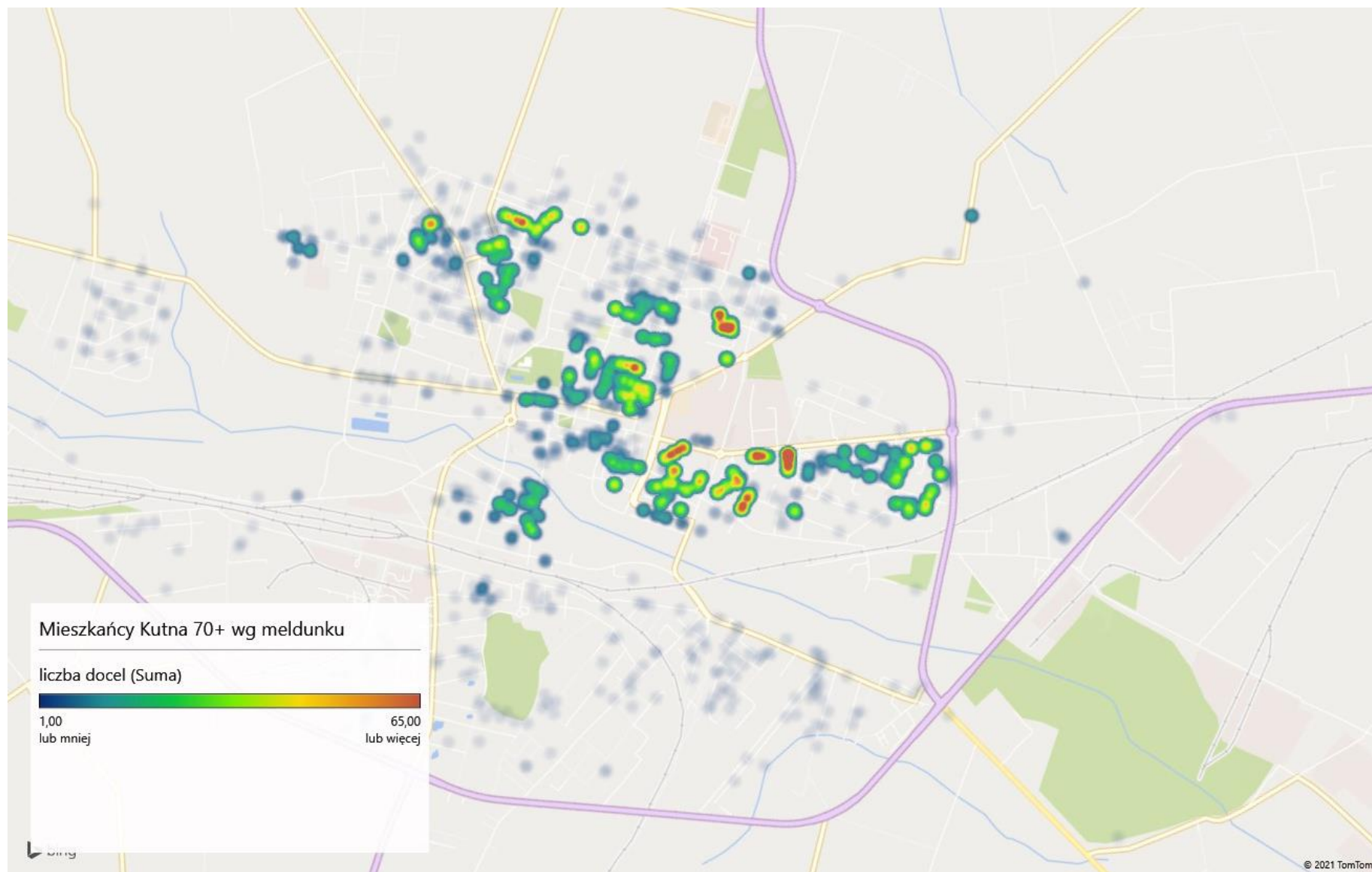
Szczegółowy rozkład przestrzenny mieszkańców w wieku 0-5 oraz powyżej 70 lat (według miejsca zameldowania) prezentują poniższe rysunki.

Rysunek 25. Przestrzenny rozkład mieszkańców w wieku 0-5 lat (wg miejsca zameldowania)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Kutno

Rysunek 26. Przestrzenny rozkład mieszkańców powyżej miasta 70 lat (wg miejsca zameldowania)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Kutno

Spis rysunków, tabel i wykresów

Rysunek 1. Położenie miasta Kutno w układzie administracyjnym powiatu kutnowskiego.	3
Rysunek 2. Położenie powiatu kutnowskiego w układzie administracyjnym województwa łódzkiego	4
Rysunek 3. Podział miasta na obręby geodezyjne	5
Rysunek 4. Obszary SIM na terenie Kutna	5
Rysunek 5. Kutno na mapie D. Gillego z 1793 roku	11
Rysunek 6. Kutno na mapie traktu kaliskiego z 1825 roku (odwrócona orientacja północ – południe).....	11
Rysunek 7. Plan miasta z 1826 roku	12
Rysunek 8. Plan projektowanego poszerzenia granic Kutna z 1927 roku	14
Rysunek 9. Układ przestrzenny form użytkowania terenów miasta.....	18
Rysunek 10. Strefy funkcjonalno-przestrzenne miasta	20
Rysunek 11. Strefy funkcjonalno-przestrzenne wyznaczone w studium.....	21
Rysunek 12. Istniejący model układu komunikacyjnego miasta	23
Rysunek 13. Docelowy układ komunikacyjny miasta	24
Rysunek 14. Lokalizacja pomników przyrody w Kutnie	25
Rysunek 15. Schemat systemu przyrodniczego miasta	26
Rysunek 16. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	28
Rysunek 17. Obiekty zabytkowe na terenie Kutna	29
Rysunek 18. Obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji w Kutnie	30
Rysunek 19. Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	31
Rysunek 20. Funkcje terenów ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	35
Rysunek 21. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji administracyjnych w latach 2015 – 2020	37
Rysunek 22. Niezagospodarowane działki budowlane w obrębie Grunwald (w osi ulicy Żniwnej)	39
Rysunek 23. Niezagospodarowane działki budowlane w obrębie Raszew Piaski (ul. Jesienna i Rolnicza)	40
Rysunek 24. Niezagospodarowane działki budowlane w obrębie Łąkoszyn	40
Rysunek 25. . Przestrzenny rozkład mieszkańców powyżej miasta 70 lat (wg miejsca zameldowania)	48
Rysunek 26. Przestrzenny rozkład mieszkańców w wieku 0-5 lat (wg miejsca zameldowania)	47

Tabela 1. Formy użytkowania terenów	17
Tabela 2. Pokrycie miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego [dane na 31.12.2020 r.]	30
Tabela 3. Wykaz obowiązujących w mieście planów miejscowych wraz z bilansem powierzchni terenów wg przyjętego w nich przeznaczenia terenów.....	32
Tabela 4. Bilans decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów	38
Tabela 5. Bilans decyzji o pozwoleniu na budowę.....	41
Tabela 6. Procentowe wykorzystanie powierzchni planów miejscowych	43
Tabela 7. Prognozowane zwiększenie liczby ludności miasta w skutek urządzenia rezerw terenowych przewidzianych na cele mieszkaniowe	45
Wykres 1. Udział poszczególnych funkcji miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (ha)	36
Wykres 2. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu według rodzaju zabudowy w latach 2015-2020	38
Wykres 3. Decyzje o pozwoleniu na budowę według rodzaju zabudowy	42



URZĄD MIASTA KUTNO
PL. MARSZ. J. PIŁSUDSKIEGO 18
99 - 300 KUTNO
WWW.UM.KUTNO.PL