

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Krotoszynie**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krotoszyn w rejonie ulicy  
Kościuszki, Polnej, Alei Powstańców Wlkp., Ostrowskiej i Ogrodowskiego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XIV/137/2019 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krotoszyn w rejonie ulicy Kościuszki, Polnej, Alei Powstańców Wlkp., Ostrowskiej i Ogrodowskiego uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krotoszyn w rejonie ulicy Kościuszki, Polnej, Alei Powstańców Wlkp., Ostrowskiej i Ogrodowskiego, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn, uchwalonego uchwałą Nr XXX/270/2013 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 21 lutego 2013 r., o granicach określonych na rysunku planu zwany dalej planem.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 30 do 45°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, z wyjątkiem takich elementów, jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, tarasy, ryzality, wykusze, werandy, schody, pochylnie, rampy, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;

- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której obowiązuje usytuowanie frontowej części budynku, z wyjątkiem takich elementów, jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, wykusze, werandy, schody, pochylnie, które mogą być wysunięte poza tę linię lub cofnięte od tej linii na odległość nie większą niż 1,5 m, obowiązek ten nie dotyczy budynków usytuowanych w odległości większej niż 30 m od tej linii;
- 5) stawce procentowej – należy przez to rozumieć podstawę do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 6) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz wysokość innego obiektu budowlanego, z wyjątkiem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym miejscu jego posadowienia do najwyżej położonego punktu konstrukcji tego obiektu;
- 9) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową;
- 10) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty, budynki i lokale użytkowe przeznaczone na potrzeby handlu, gastronomii, usług (jak: usługi biurowe i konferencyjne, usługi związane z działalnością twórczą i projektową, usługi związane z obsługą firm, usługi finansowe, usługi rzemiosła), drobnej produkcji typu piekarnia, cukiernia, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, kultury, nauki, oświaty, kultu religijnego, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, administracji oraz innych podobnych funkcji, a także obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową;
- 11) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć zabudowę zachowującą ciągłość ścian frontowych od strony ulicy lub placu.

### § 3.

Następujące oznaczenia, na rysunku planu, są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) symbol identyfikujący teren;
- 6) budynek objęty ochroną konserwatorską.

### § 4.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się:
  - 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody;
  - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wymagających wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:
  - 1) sytuowanie zabudowy pierzejowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem określonych w planie linii zabudowy oraz przepisów odrębnych;
  - 2) sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem określonych w planie linii zabudowy oraz przepisów odrębnych;
  - 3) budowę obiektów i urządzeń budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, związanych z przeznaczeniem terenu.

## § 5.

Wskazuje się tereny o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska:

- 1) tereny o oznaczeniu literowym MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny o oznaczeniu literowym MW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) tereny o oznaczeniu literowym ZP i ZD zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) tereny o oznaczeniu literowym MNU i MWU zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

## § 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 5 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 200 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3, nie dotyczą wydzielen dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 5) odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu zieleni urządzonej, terenu ogrodu działkowego, terenów dróg, terenów infrastruktury technicznej.

## § 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dojść, dojazdów, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych;
- 2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
- 3) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
  - a) układ komunikacyjny: przez sieć dróg,
  - b) sieci infrastruktury technicznej: przez systemy infrastruktury technicznej;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 na 1 mieszkanie,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne, w których są wydzielone lokale użytkowe: 2 na 1 mieszkanie i 1 na 1 lokal użytkowy,
  - c) budynki mieszkalne wielorodzinne: 1 na 1 mieszkanie,
  - d) budynki mieszkalne wielorodzinne, w których są wydzielone lokale użytkowe: 1 na 1 mieszkanie i 1 na 1 lokal użytkowy,
  - e) budynki handlu, usług i drobnej produkcji: 1 na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1, jeżeli ta powierzchnia jest mniejsza niż 100 m<sup>2</sup>,
  - f) budynki gastronomii: 1 na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 na każdych 5 zatrudnionych,
  - g) budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, kultury, nauki, oświaty, kultu religijnego, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, administracji oraz innych podobnych funkcji: 1 na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 na każdych 5 zatrudnionych,
  - h) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 10-20, 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 21-40, 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100,
  - i) miejsca do parkowania powinny być urządzone w budynku, obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej;
- 5) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych: z sieci wodociągowej i indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego;
- 9) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych i nieemisyjnych źródeł ciepła;

- 10) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się budynek wpisany do rejestru zabytków (wpis nr 494/A z dnia 4 lutego 1969 r.), położony przy:  
Al. Powstańców Wielkopolskich 14, przedstawiony na rysunku planu;
- 2) wskazuje się granicę historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków (wpis nr 692/Wlkp/A z dnia 14 sierpnia 2008 r.), przedstawioną na rysunku planu;
- 3) określa się budynki objęte ochroną konserwatorską, przedstawione na rysunku planu:
  - a) budynek mieszkalny, położony przy ul. Ceglarskiej 2,
  - b) budynek probostwa, położony przy ul. Domki Farne 4,
  - c) budynki mieszkalne, położone przy ul. Kościuszki 1, 7, 11,
  - d) budynki mieszkalne, położone przy ul. Ogrodowskiego 5, 11, 13, 15, 17,
  - e) budynki mieszkalne, położone przy ul. Ostrowskiej 8, 14, 26, 30, 32,
  - f) budynki mieszkalne, położone przy ul. Piastowskiej 1, 3, 5,
  - g) budynki mieszkalne, położone przy ul. Polnej 2, 5, 10, 12, 16, 18, 22, 26, 57, 59,
  - h) budynki mieszkalne, położone przy Al. Powstańców Wielkopolskich 2, 4, 6, 8, 10, 14, 18, 22, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 44, 46, 54, 56, 58, 60,
- 4) dla budynków, o których mowa w pkt 3, ustala się:
  - a) nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów architektonicznych, w tym:
    - bryły i gabarytów,
    - geometrii i pokrycia dachu,
    - wielkości i położenia otworów okiennych i drzwiowych oraz rodzaju stolarki okiennej i drzwiowej,
    - kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji,
    - kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych stolarki okiennej i drzwiowej,
    - detalu architektonicznego;
  - b) zakaz docieplenia ścian zewnętrznych wykończonych cegłą,
  - c) dopuszczenie wykonania robót budowlanych, w wyniku których nastąpi zmiana parametrów użytkowych lub technicznych budynków, z zastrzeżeniem lit. a, b.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

#### Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

## § 9.

Teren 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) forma budynków mieszkalnych: budynki wolnostojące lub budynki w zabudowie bliźniaczej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,6;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny: 9 m,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: 5 m,
  - c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
  - d) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 7) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) geometria dachu:
  - a) budynek mieszkalny: stromy lub płaski,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,
  - c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych (z wyjątkiem wydzielen dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej):
  - a) budynki wolnostojące: 600 m<sup>2</sup>,
  - b) budynki w zabudowie bliźniaczej: 400 m<sup>2</sup>;
- 10) stawka procentowa: 30%.

## § 10.

Teren 11MN, 12MN, 13MN, 14MN:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) forma budynków mieszkalnych: budynki w zabudowie szeregowej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny: 10 m,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: 5 m,
  - c) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 7) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) geometria dachu:
  - a) budynek mieszkalny: stromy lub płaski,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych (z wyjątkiem wydzielen dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej): 200 m<sup>2</sup>;
- 10) stawka procentowa: 30%.

§ 11.

Teren 1MNU:

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- b) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową na działce budowlanej,
- c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku;

2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,6;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 10 m,
- b) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
- c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu,
- d) inne obiekty budowlane: 5 m;

6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

7) geometria dachu:

- a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: stromy lub płaski,
- b) budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,
- c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych (z wyjątkiem wydzieleni dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej): 1000 m<sup>2</sup>;

9) stawka procentowa: 30%.

§ 12.

Teren 2MNU, 3MNU, 4MNU:

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- b) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową na działce budowlanej,
- c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku;

2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 9 m,
- b) budynek garażowy i gospodarczy: 5 m,
- c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu,
- d) inne obiekty budowlane: 5 m;

- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: stromy lub płaski,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,
  - c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych (z wyjątkiem wydzielen dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej): 200 m<sup>2</sup>;
- 9) stawka procentowa: 30%.

### § 13.

Teren 5MNU:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - b) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową na działce budowlanej,
  - c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku,
  - d) dopuszcza się budowę budynków i obiektów budowlanych przeznaczonych dla potrzeb ogrodnich, a także obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 10 m,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
  - c) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: stromy lub płaski,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych (z wyjątkiem wydzielen dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej): 600 m<sup>2</sup>,
- 9) stawka procentowa: 30%.

### § 14.

Teren 6MNU, 7MNU, 8MNU:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - b) dopuszcza się budynki zawierające nie więcej niż cztery lokale mieszkalne,
  - c) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową na działce budowlanej,



- d) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 12 m,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
  - c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu,
  - d) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: stromy lub płaski,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,
  - c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych (z wyjątkiem wydzielen dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej): 400 m<sup>2</sup>;
- 9) stawka procentowa: 30%.

## § 15.

Teren 9MNU, 10MNU:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - b) dopuszcza się stację obsługi pojazdów,
  - c) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową na działce budowlanej,
  - d) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 12 m,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
  - c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu,
  - d) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: stromy lub płaski,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,
  - c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych (z wyjątkiem wydzielen dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej): 400 m<sup>2</sup>;
- 9) stawka procentowa: 30%.

## § 16.

Teren 11MNU, 12MNU:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - b) dopuszcza się budynki zawierające nie więcej niż cztery lokale mieszkalne,
  - c) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową na działce budowlanej,
  - d) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku,
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 12 m,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
  - c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu,
  - d) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: stromy lub płaski,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,
  - c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych (z wyjątkiem wydzielen dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej): 400 m<sup>2</sup>;
- 9) stawka procentowa: 30%.

## § 17.

Teren 1MW:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 4,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne: 12 m,
  - b) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) geometria dachu: stromy lub płaski;
- 8) stawka procentowa: 30%.

§ 18.

Teren 2MW:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 3,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne: 10 m,
  - b) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: stromy lub płaski;
- 8) stawka procentowa: 30%.

§ 19.

Teren 3MW:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 3,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
  - b) inne budynki: 10 m,
  - c) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu:
  - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
  - b) inne budynki: stromy lub płaski;
- 8) stawka procentowa: 30%.

§ 20.

Teren 1MWU:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
  - b) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową na działce budowlanej,
  - c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku;

- 2) forma zabudowy usytuowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy: pierzejowa;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 2,0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nowy budynek usytuowany wzdłuż obowiązującej linii zabudowy powinien posiadać co najmniej dwie kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 14 m,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
  - c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu,
  - d) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 8) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) geometria dachu:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: stromy lub płaski,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,
  - c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- 10) stawka procentowa: 30%.

## § 21.

### Teren 2MWU:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
  - b) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową na działce budowlanej,
  - c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku;
- 2) forma zabudowy usytuowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy: pierzejowa;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 3,0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nowy budynek usytuowany wzdłuż obowiązującej linii zabudowy powinien posiadać co najmniej dwie kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 14 m,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
  - c) budynek wpisany do rejestru zabytków: zgodnie z historycznym wizerunkiem zabytku,
  - d) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu,
  - e) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 8) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) geometria dachu:

- a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: stromy lub płaski,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,
  - c) budynek wpisany do rejestru zabytków: zgodnie z historycznym wizerunkiem zabytku,
  - d) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- 10) stawka procentowa: 30%.

## § 22.

### Teren 3MWU:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
  - b) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową na działce budowlanej,
  - c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku,
  - d) dopuszcza istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne objęte ochroną konserwatorską;
- 2) forma zabudowy usytuowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy: pierzejowa;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 3,0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nowy budynek usytuowany wzdłuż obowiązującej linii zabudowy powinien posiadać co najmniej dwie kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 14 m,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
  - c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu,
  - d) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 8) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) geometria dachu:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: stromy lub płaski,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,
  - c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- 10) stawka procentowa: 30%.

## § 23.

### Teren 4MWU:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
  - b) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową na działce budowlanej,
  - c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku,
  - d) dopuszcza istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne objęte ochroną konserwatorską;

- 2) forma zabudowy usytuowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy: pierzejowa;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 3,0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nowy budynek usytuowany wzdłuż obowiązującej linii zabudowy powinien posiadać co najmniej dwie kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 14 m,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
  - c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu,
  - d) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 8) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) geometria dachu:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: stromy lub płaski,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,
  - c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- 10) stawka procentowa: 30%.

## § 24.

Teren 5MWU:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
  - b) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową na działce budowlanej,
  - c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 3,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 12 m,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
  - c) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: stromy lub płaski,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,
- 8) stawka procentowa: 30%.

## § 25.

Teren 6MWU:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
  - b) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową na działce budowlanej,
  - c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku,
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 4,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 14 m,
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: 5 m,
  - c) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: płaski;
- 8) stawka procentowa: 30%.

§ 26.

Teren 1U:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 3,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: stromy lub płaski;
- 8) stawka procentowa: 30%.

§ 27.

Teren 2U:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 2,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: stromy lub płaski;
- 8) stawka procentowa: 30%.

§ 28.

Teren 3U:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 2,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: stromy lub płaski;
- 8) stawka procentowa: 30%.

§ 29.

Teren 1ZP:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zieleni urządzonej,
  - b) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) stawka procentowa: 0,1%.

§ 30.

Teren 1ZD:

- 1) przeznaczenie: teren ogrodu działkowego;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,3;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) altana działkowa: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 6) geometria dachu:
  - a) altana działkowa: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) inne budynki: dowolny typ dachu;
- 7) stawka procentowa: 0,1%.

§ 31.

Teren 1E, 2E:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej;



- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: dowolny typ dachu;
- 8) stawka procentowa: 0,1%.

§ 32.

Teren 1KS, 2KS:

- 1) przeznaczenie: teren parkingu i garaży;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: dowolny typ dachu;
- 8) stawka procentowa: 30%.

§ 33.

Teren 1KDG:

- 1) przeznaczenie: teren drogi klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka procentowa: 0,1%.

§ 34.

Teren 1KDL, 2KDL, 3KDL:

- 1) przeznaczenie: teren drogi klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka procentowa: 0,1%.

§ 35.

Teren 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD:

- 1) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka procentowa: 0,1%.

§ 36.

Teren 1KDPJ, 2KDPJ:

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszo-jezdnego;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka procentowa: 0,1%.

§ 37.

Teren 1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP, 6KDP:

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka procentowa: 0,1%.

§ 38.

Teren 1KDW, 2KDW:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka procentowa: 0,1%.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

§ 39.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krotoszyna.

§ 40.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady