UCHWAŁA NR X/58/07
Rady Gminy Bobrowo
z dnia 19 września 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowo

Na podstawie: art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm.: z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz.1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) i art.18, ust.2, pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, zm.: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 116 poz.1203, Nr 172 poz. 1441, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 oraz z 2006r. Nr 17, poz. 128).

W wykonaniu uchwały nr XXV/150/05 Rady Gminy Bobrowo z dnia 29 czerwca 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Bobrowo oraz uchwały XXVIII/166/05 z dnia 9 listopada 2005 r Rady Gminy Bobrowo w sprawie zmiany uchwały dotyczącej przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Bobrowo o powierzchni ok. 79 ha.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowo uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Bobrowo.

2. Granice terenu objętego planem stanowią:
   1) od północy – droga powiatowa nr 1825 C oraz granice geodezyjnego podziału dz. nr123/4;
   2) od wschodu – granice geodezyjnego podziału dz. nr 123/4,123/5 droga gminna dz. nr 18, granice działki nr 258/14 oraz północna granica dz. nr 258/30, następnie wyznaczona jest równolegle do drogi gminnej;
   3) od południa – granica geodezyjnego podziału drogi gminnej dz. nr 42/1, północna granica działki nr 263, granica działki drogi powiatowej nr 1825 C, północna granica działek 60/3, 59, 58/8, droga gmina dz. nr 57/1;
   4) od zachodu – granice geodezyjnego podziału dz. nr 47/1,49/1, 53/2, 77/4, droga gminna dz. nr 16 .

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały są:
   1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1 000;
   2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
   1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne. Przepisy ogólne zwierają m.in. wyjaśnienie zasad konstrukcji planu oraz definicje terminów użytych w planie;
   2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu planu;
   3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych;
   4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
   5) Rozdział 5 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;
   6) Rozdział 6 – Przepisy końcowe.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

§ 3.

1) dostęp ogólny (teren, obiekt ogólnodostępny) – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby;
2) dostęp publiczny – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi. Wstęp na teren (do obiektu) o dostępie publicznym zapewniony jest każdej osobie spełniającej warunki o charakterze organizacyjnym (np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, dostęp w określonym celu) lub finansowym (np. bilety wstępu, ustalone opłaty za korzystanie z terenu czy obiektu);
3) funkcje usługowe – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla:
a) usług publicznych – jak: administracja publiczna, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
b) usług komercyjnych – jak: handel, gastronomia, turystyki, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,

c) rzemiosła usługowego – jak (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.); oraz innej działalności na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
4) miejsce postojowe – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
5) linia zabudowy nieprzekraczalna – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
a) w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
b) w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
6) linia zabudowy obowiązująca - rozumie się przez to linię wyznaczoną w terenie na podstawie rysunku planu miejscowego, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja zasadniczej długości zewnętrznej ściany budynków o funkcji wskazanej w ustaleniach planu; zasadniczej długości zewnętrznej ściany budynku nie stanowią wyodrębnione z bryły budynku: w kondygnacji parteru – ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku; obowiązująca linia zabudowy dla innych budynków towarzyszących stanowi linie nieprzekraczalną,
7) obiekt o dużym zatrudnieniu – obiekt o zatrudnieniu powyżej 30 osób;
8) obsługa komunikacji – rozumie się przez to: parkingi dla samochodów ciężarowych, zbiorowe parkingi (o 5 i więcej miejscach postojowych, nie stanowiące urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym), stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, zakłady obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, lakiernie, myjnie, zespoły garażowe itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o zbliżonym stopniu uciążliwości;
9) nośnik reklamowy – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;
a) reklama wolno stojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą;
b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m^2 nie jest reklamą wbudowaną;
10) wartościowy drzewostan – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami),
b) drzewa i krzewy objęte ochroną na postawie ustawy o ochronie przyrody,
c) drzewa i krzewy, na usuniecie których zezwolenie wydaje odpowiedni organ,
d) drzewa i krzewy, za usuniecie których pobierana jest prawem przewidziana opłata;
11) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu posadowienia posadzki parteru budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);
12) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;

§ 4.

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.
2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem adresowym gdzie określa się:
   1) przeznaczenie terenu;
   2) kolejny numer terenu elementarnego oraz, dla terenów systemu komunikacji dodatkowo: klasę drogi .
3. Dla terenów elementarnych wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi ustala się między innymi podstawowe przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.
4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielenia wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleń wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleń wewnętrznych.
5. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem adresowym. Numer adresowy składa się z oznaczeń cyfrowych i literowych. Oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego zawiera:
   1) numer terenu elementarnego w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
   2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

§ 5.

Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera:
1. Granicę:
   1) obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2. Linie rozgraniczające, w tym:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, tj. granice terenu elementarnego;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania, tj. granice wydzielenia wewnętrznego.
3. Oznaczenie terenu elementarnego.
4. Oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego.
5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:
   1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
   3) US – tereny usług sportu i rekreacji;
   4) UP – tereny usług publicznych;
   5) UT – usług turystyki;
   6) UK – usługi kultu religijnego;
   7) ZC – cmentarze;
   8) PR – tereny produkcyjno rzemieślnicze;
   9) ZP – tereny zieleni urządzonej;
   10) R – tereny rolnicze;
   11) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
   12) RL – tereny rolnicze do zalesienia.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) szpalery drzew;
   2) biogrupy.
7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy.
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym:
   1) obiekt i obszary zabytkowe w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
   2) obiekty w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
   3) strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca fragment historycznego zespołu podworskiego w Bobrowie;
   4) zabytkowe obszary cmentarzy podlegający ochronie konserwatorskiej;
   5) stanowiska archeologiczne.
9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym:
   1) oznaczenie obowiązujących linii zabudowy;
   2) oznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.
10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.
   1) strefa ograniczenia zagospodarowania w sąsiedztwie linii średniego napięcia 15kV;
   2) strefa ograniczenia zagospodarowania od cmentarza.
11. Ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
   1) tereny dróg publicznych, w tym: KD.L - droga klasy „L” lokalna, KD.D - droga klasy „D” dojazdowa;
   2) tereny dróg wewnętrznych, w tym: KX – ciąg pieszo jezdny (dojazd);
   3) rezerwowane ciągi piesze.
13. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną: E – tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną – projektowane stacje transformatorowe, istniejące napowietrzne linie 15 kV;
   2) zaopatrzenie w gaz G - tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz;
   3) kanalizacja sanitarna: KS – tereny urządzeń odprowadzenia ścieków – przepompownie ścieków;
   4) kanalizacja deszczowa: S – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – separator wód opadowych.

§ 6.

1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
2. Ustalenia tekstowe planu, ogólne dla całego obszaru objętego planem dotyczą elementów struktury funkcjonalno - przestrzennej, w tym systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych mają jednolity układ formalny. Dla każdego terenu określa się:
   1) oznaczenie terenu;
   2) przeznaczenie terenu;
   3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   6) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
   7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
   8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
   10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
   11) ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu;
   12) ustalenia dla infrastruktury technicznej;
   13) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;

14) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. renty planistycznej).

4. Ustalenia tekstowe planu dla terenów sytemu komunikacji, zawarte w *Rozdziale 4* mają jednolity układ formalny. Są to:
1) oznaczenie terenu;
2) przeznaczenie terenu;
3) parametry i wyposażenie;
4) inne ustalenia;
5) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. renty planistycznej).

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

Przeznaczenie terenu

§ 7.

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 na całym terenie objętym planem.
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji wież telefonii komórkowej:
a) wyklucza się lokalizację na terenach o podstawowym przeznaczeniu określonym w planie jako tereny mieszkaniowe i tereny usług i zieleni,
3. Na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu jako R i RL dopuszcza się zalesienia użytków rolnych według następujących zasad:
a) dopuszcza się zalesienia wszystkich gruntów rolnych, za wyjątkiem gleb pochodzenia organicznego torfowych i torfowo mułowych, tj. gruntów które są użytkami ekologicznymi regulującymi stosunki wodne (hydrogeniczne zagłębienia terenu),
b) na glebach zagrożonych erozją, niezależnie od klasy gleby,
c) na glebach klas V i VI, a także na pozostałych gruntach zakwalifikowanych jako kompleksy rolniczej przydatności gleb nr 6 – kompleks żytni (żytnio – ziemniaczany) słaby, nr 7 kompleks żytnio łubinowy, nr 9 kompleks zbożowo pastewny słaby,
d) gruntów leżących odłogiem, tj. gleb które utraciły walory agroekologiczne,
e) gruntów bezpośrednio przylegających do istniejących kompleksów leśnych, niezależnie od powierzchni przeznaczonej do zalesienia,
f) gruntów w przypadku powierzchni przeznaczonej do zalesienia przekraczającej 3 ha;
g) wyklucza się zalesienia gleb pochodzenia organicznego torfowych i torfowo mułowych, tj. gruntów regulujących stosunki wodne.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

W kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy obowiązuje zachowanie zasad ładu przestrzennego wynikających z tradycji budowlanych charakterystycznej dla Kujaw. Jako niepożądane uznaje się następujące formy zabudowy
a) kwadratowy rzut budynku (mieszkalnego i gospodarczego),
b) nadmiernie wyniesiona kondygnacja podziemna (piwnica), ponad 1m n.p.t.,
c) nadmierne rozczłonkowanie bryły budynku (np. obiektu mieszkalnego przez stosowanie: wieżyczek, wykuszy, balkonów),
d) „dworkowe" elewacje budynku mieszkalnego, należy wykluczyć stosowanie kolumnady, tralek dominujących w elewacji budynku - w szczególności w elewacji frontowej,
e) dachy kopertowe, dachy o zbyt zróżnicowanej formie, dachy o niesymetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dachy których główne połacie nie posiadają wspólnej kalenicy, dachy o obcej kulturowo formie (np. góralskie),
f) stosowanie sidingu (zwłaszcza w jasnych kolorach),
g) stosowanie jaskrawych kolorów;

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.

1. Wschodnia część obszaru objętego planem położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obszar wyznaczony został Rozporządzeniem nr 21/92 Wojewody Toruńskiego z dnia 10 grudnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu w województwie toruńskim (Dz. Urz. Woj. Tor. nr 27 poz. 178 z późniejszymi zmianami).
Zakres ochrony na ww. obszarze ustala Rozporządzenie nr 12 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 9 czerwca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 72, poz. 1376).
2. Ustala się następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania i ochrony zasobów i walorów środowiska dla terenu objętego planem:
1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj:
a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
d) w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;

2) W zakresie ochrony litosfery i gleb obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych w szczególności zachowanie i odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia, zakrzaczenia oraz tworzenie nieprzeorywanej darni trawiastej, wdrażanie dostępnych programów rolno środowiskowych;
3) W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych: zachowanie naturalnej obudowy biologicznej rowów odwadniających i tworzenie stref buforowych, w celu redukcji powierzchniowego spływu zanieczyszczeń realizowana poprzez ustalenia szczegółowe,
4) W zakresie ochrony powietrza: zakazuje się lokalizacji obiektów powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
5) W zakresie ochrony biosfery i krajobrazu: utrzymanie możliwie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strukturze przestrzennej całego obszaru,
3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem i hałasem: obowiązuje lokalizacja zadrzewień w formie szpalerów drzew i grup zieleni (biogrupy) wskazanych w planie w ustaleniach szczegółowych w celu redukcji rozprzestrzeniania zanieczyszczeń i hałasu.
4. Zasięg uciążliwości dla środowiska związanych z działalnością gospodarczą, prowadzoną na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.
5. Zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.

1. Na obszarze objętym planem znajduje się jeden obiekt oznaczone na rysunku planu prawnie chroniony tj. kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. św. Jakuba Apostoła Starszego, wpisany do rejestru zabytków pod nr A/398 (nr województwa kujawsko – pomorskiego) decyzją z dnia 17 października 1929 r.,
2. Na obszarze objętym planem znajduje się fragment historycznego zespołu podworskiego w Bobrowie, z którego zachowały się:
   a) szpaler grabowy przy drodze na krawędzi ogrodów użytkowych,
   b) aleja lipowa przy pd.-zach. granicy zespołu,
   c) pozostałością dawnej zabudowy z teren dawnego folwarku
3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmujące fragment historycznego zespołu podworskiego w Bobrowie. W strefie ochrony konserwatorskiej działania, które wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zostały określone w art.36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr162, poz.1568):
   1) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu podworskiego oznaczona są na rysunku planu obejmuje swym zasięgiem następujące tereny elementarne: 15.MN, 16.R, 05.KD.D oraz dojazdy 09/10.1.KX położony w granicach terenu 09.MU i dojazd 08/10.1.KX położony w granicach terenu 08.UP ;
   2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady:
      a) zachowanie charakterystycznego usytuowania budynków i zieleni,
      b) do zachowania aleja lipowa i szpaler starodrzewia (dębów i klonów). Prace przy drzewostanie wymagają uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków,
      c) w granicach dawnego zespołu dworsko-pałacowego należy zachować bez zmian stosunku wodno-gruntowe,
      d) zachowanie charakteru, skali i proporcji obiektów,
      e) kontynuacja występujących historycznie tradycji budowlanych w nowej zabudowie,
      f) dostosowanie nowej zabudowy do występujących historycznie tradycji budowlanych w zakresie kompozycji przestrzennej, skali i proporcji brył, rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych zabudowy; wszelkie remonty winny być wykonywane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów (kamień, cegła, drewno, dachówka ceramiczna lub produkty o wyglądzie zbliżonym),
      g) wszelkie prace i działania w tym podziały geodezyjne wymagają uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków;
4. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty będące w ewidencji Kujawsko Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków tj.:
   1) plebania kościoła p.w. św. Jakuba Apostoła Starszego;
   2) historyczny budynek mleczarni z ok. 1900r.;
   3) dom narożny,
   4) dom mieszkalny nr 20;
   5) dom mieszkalny nr 22;
   6) dom mieszkalny nr 24;
   7) dom mieszkalny nr 26;
   8) dom mieszkalny nr 36;
   9) dom mieszkalny nr 49

które, podlegają ochronie w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych. Wszelkie działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu zabytkowe obszar cmentarzy podlegający ochronie konserwatorskiej:
   1) cmentarz parafialny rzymsko-katolicki z II poł. XIX w.,

2) cmentarz rzymsko-katolicki z XIII/XIV w. przy kościele p.w. św. Jakuba Apostoła Starszego ,
2) cmentarz ewangelicki z II poł. XIX w.,
3) dla zabytkowych obszarów cmentarzy obowiązują następujące zasady:
a) zakaz przemieszczania i usuwania nagrobków, użytkowania w sposób niezgodny z charakterem obiektu,
b) obowiązuje zachowanie historycznego muru ogrodzeniowego z bramą,
c) obowiązuje konserwacja zniszczonych nagrobków, działania w zakresie odtworzenia historycznego układu przestrzennego cmentarza i zagospodarowania terenu dotyczącego: zieleni, w tym odtworzenie alei drzew wzdłuż dróg prowadzących do cmentarzy oraz dróg, ogrodzeń i innych elementów małej architektury,
d) wszelkie prace w obrębie zabytkowej strefy cmentarza w tym również prace pielęgnacyjno porządkowe oraz ewentualnej infrastruktury należy uzgadniać z właściwym Konserwatorem Zabytków.

6. Dla ochrony stanowisk archeologicznych ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. W granicach strefy działalność budowlana winna być poprzedzona badaniami, przy czym zgodnie z obowiązująca ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 z dnia 17 września 2003r, poz. 1568) koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji pokrywa inwestor zainteresowany finansowaniem robót budowlanych przy zabytku, a szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych przy zabytku, Wojewódzki Konserwator zabytków ustala w drodze decyzji.

Scalanie i podział nieruchomości

§ 11.

1. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.
2. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12.

1. W ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.
2. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Niezgodne z planem istniejące budynki mogą być poddawane remontom i modernizacji bez prawa powiększania kubatury budynku.
3. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.
4. Oznacza się na rysunku planu strefę ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50 m od granicy działki cmentarza. W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r., w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315), w tym: zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły spożywcze oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
5. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawa wodnego.

Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy

§ 13.

1. Układ dróg publicznych tworzą:
1) droga klasy lokalnej – „L" oznaczona na rysunku planu jako KD.01.L tj. droga powiatowa nr 1825C;
2) drogi klasy dojazdowe – „D" " oznaczone na rysunku planu jako KD.02.D, KD.03.D, KD.04.D, KD.05.D, KD.06.D, KD.07.D,
3) dojazdy oznaczone na rysunku planu jako 08/10.1.KX, 09/10.1.KX stanowiących dojazd do istniejącej szkoły,
2. Wewnętrzny układ drogowy tworzą dojazdy odpowiednio oznaczone na rysunku planu.
3. Dla komunikacji rowerowej ustala się lokalizacje tras rowerowych w zależności od potrzeb:
a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z właściwym zarządcą terenu,
b) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.
4. Dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, dla których obowiązują następujące zasady:
1) dla obsługi co najmniej 4 nowych działek budowlanych obowiązuje wydzielenie dojazdu jako elementu wewnętrznego układu komunikacyjnego z zachowaniem szerokości drogi w liniach rozgraniczających min. 8m;
2) dla obsługi nie więcej niż 3 nowych działek budowlanych obowiązuje wydzielenie dojazdu jako elementu wewnętrznego układu komunikacyjnego z zachowaniem szerokości w liniach rozgraniczających min. 5m,
3) nowe dojazdy mogą stanowić nie więcej niż 15% powierzchni terenu objętego podziałem,
4) należy przewidzieć nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających nowego dojazdu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej w obrębie poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.
6. Na wszystkich terenach układu komunikacyjnego obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury: obiekty małej architektury nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych: - zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo handlowych: zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo handlowych;
4) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych: urządzenia techniczne nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń nie może powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie może kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.

Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

§ 14.

1. Linie rozgraniczające dróg, dojazdów oraz przejść pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej. Zasady lokalizacji sieci w pasach drogowych dróg publicznych reguluje ustawa o drogach publicznych – uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi wymaga lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jak również umieszczanie takich urządzeń na obiektach drogowych.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne w korytarzach infrastruktury technicznej niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu usytuowanych poza korytarzami infrastruktury technicznej w pasach określonych liniami rozgraniczającymi dróg, dojazdów oraz ciągów pieszych. Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach prowadzenie infrastruktury technicznej poza wyznaczonymi pasami infrastruktury po uzgodnieniu z właścicielem terenu oraz gestorem sieci.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
1) obszar w granicach planu jest uzbrojony w sieć wodociągową na którą składa się:
a) przez południową cześć obszaru objętego planem, wzdłuż drogi powiatowej 1825 C, biegnie przewód z wiejskiego ujęcia wody w Słoszewie,
b) w drodze 04.KD.D biegnie odcinek sieci, zaopatrujący w wodę budynki mieszkalne oraz pobliskie gimnazjum,
c) przewód w drodze 01.KD.L biegnie do istniejącej ubojni drobiu,
d) docinek przy wschodniej granicy planu i dalej wzdłuż drogi w kierunku Wądzyna,
e) z ujęcia wody w m. Kruszyn, do wschodniej części obszaru objętego planem. Na wysokości szkoły podstawowej przy drodze 03KD.D łączy się z odcinkiem „starej" sieci wodociągowej;
2) tereny objęte planem zaopatrywane będą z systemu dystrybucji wody, który tworzą cztery wiejskie ujęcia, których przewody wodociągowe są ze sobą połączone;
3) ujęcie wody w m. Kruszyn posiada duże zasoby, stąd projektowana zabudowę w pn. części planu zaopatrywać będzie z tego ujęcia na następujących zasadach:
a) projektuje się wymianę istniejącego odcinka sieci w drodze 01.KD.L na średnice zgodną ze zwiększeniem zapotrzebowania,
b) projektuje się docelowo wymianę istniejącego odcinka sieci z ujęcia w Sławoszewach do podłączenia z projektowaną siecią z ujęcia w Kruszynach,
c) przewiduje się rozbudowę sieci rozdzielczej poprzez budowę odcinków sieci w dojazdach projektowanych oraz w drogach: 01.KD.L, 02.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D oraz dojazdach
4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:
1) z terenów zainwestowanych ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane będą w oparciu o istniejący system tj. grawitacyjnie przewodami do przepompowni przy drodze 04.KD.D, skąd dalej kanałem tłocznym przesyłane do przepompowni zlokalizowanej w pd. części obszaru objętego planem w rejonie terenu 23/1.3.ZP;
2) Ścieki z przepompownie w rejonie terenu 23/1.3.ZP przesyłane kolektorem tłocznym do oczyszczalni ścieków w Brodnicy;
3) Zakłada się możliwość odprowadzenia ścieków z terenów przewidzianych pod zabudowę poprzez budowę kanalizacji sanitarnej w obrębie projektowanych dróg z odprowadzeniem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej wsi Bobrowo;
4) Z terenów w północnej części ścieki będą odprowadzane kanałami grawitacyjnymi, zaprojektowanymi w liniach rozgraniczających dróg, do projektowanych przepompowni ścieków. Dalej ścieki będą transportowane kolektorem tłocznym do istniejącego kanału grawitacyjnego w drodze 01.KD.L;
5) dla projektowanej zabudowy zlokalizowanej w części centralnej oraz południowej, odprowadzenie ścieków projektuje się poprzez budowę kanałów grawitacyjnych i włączenie ich do istniejących w pobliżu kanałów sanitarnych systemu kanalizacji wsi Bobrowo;
6) dla terenu 19.PR projektuje się odprowadzenie ścieków poprzez przepompownię ścieków, skąd kolektorem tłocznym zostaną przetransportowane do końcówki kanalizacji sanitarnej w drodze 01.KD.L.
7) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych bez oczyszczenia;
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnych działki;
2) Teren opracowania podzielono na zlewnie, dla których wyznaczono układy kanalizacji deszczowej z odrębnymi wylotami do odbiornika tj. strugi przebiegającej przez centralna część Bobrowa:
a) zlewnie obejmująca swoim zasięgiem obszary na południe od drogi 04.KD.D, skąd odprowadzenie wód opadowych odbywać się będzie kanałami deszczowymi wzdłuż istniejących i projektowanych dróg przez separatory do strugi,

b) zlewnię tworzą tereny na północ od drogi 04.KD.D, skąd zebrane wody opadowe kanałami deszczowymi projektowanymi wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, będą trafiały przez separatory do strugi oraz rowu melioracyjnego zlokalizowanego na terenie 24.RL

3) zrzut wód opadowych i roztopowych z:

a) terenów składowych, komunikacji drogowej,

b) terenów o innym użytkowaniu mogącym spowodować zanieczyszczenie wód opadowych,

- wymaga przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,

4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w punkcie 3) mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi;

5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

6) Wyklucza się zrzut wód opadowych z terenów o użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych, do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych i bez oczyszczenia do wód powierzchniowych. Place utwardzone związane z obsługą transportu wymagają wyposażenia w urządzenia służące oczyszczaniu wód opadowych. Dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja separatorów zanieczyszczeń na działce inwestora.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz: na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub sieci.

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł;

2) obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linię energetyczną średniego napięcia i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się budowę sieci średniego napięcia w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających dróg , dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą drogi;

3) dopuszcza się sukcesywną przebudowę i skablowanie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia;

4) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną nn będzie się odbywać z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu oraz projektowanych stacji transformatorowych;

5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, poza stacjami istniejącymi i projektowanymi w granicach planu, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich.

9. Obowiązuje unieszkodliwienie odpadów stałych poza terenem objętym planem według zasad i rozwiązań przyjętych dla całej gminy Bobrowo.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.UT

§ 15.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny usług turystyki w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie funkcji podstawowej przy czym powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 150m2,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor,

c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne,

d) lokalizację prowadzenie usług hotelarskich w obiektach hotelarskich jak: pola biwakowe i campingowe,

e) lokalizację usług publicznych,

4) wyklucza się:

a) lokalizacje obiektów obsługi komunikacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych i wolnostojących o maksymalnej powierzchni 6,0m^2 z zachowaniem linii zabudowy i wysokości określonych w pkt. 6,

c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;

2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
w granicach terenu elementarnego ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustaleń się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
a) nieprzekraczalna w odległości 6m od linii rozgraniczającej dojazdu oznaczonego jako 02/10.3.KX,
b) nieprzekraczalną w odległości 100m od jeziora;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,15,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
a) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
b) elewację: dowolne,
c) kolorystyka elewacji: wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych kolorów,
d) wysokość: maksymalnie 8,5m,
e) kształt dachu: dowolny.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
a) minimalna powierzchnia: 5 000m2,
b) szerokość frontów: dowolna,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
10. Obsługa komunikacyjna:
1) obsługa komunikacyjna z:
a) dojazdu oznaczonego w planie jako 02/10.3.KX w granicach terenu 02.MN;
2) obowiązuje zapewnienie przebiegu rezerwowanego ciągu pieszego o szerokości min. 5m oznaczonych odpowiednio na rysunku planu w granicach terenu elementarnego;
3) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
a) funkcji usługowych nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej obiektu i 1 miejsce postojowe na pięciu zatrudnionych,
b) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na jedno mieszkanie,
c) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług o powierzchni użytkowej do 50m2,
11. Infrastruktura techniczna:
1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu tj. funkcji rolniczej do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu elementarnego 01.UT.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.MN

§ 16.

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) dopuszcza się:
a) zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących,
b) lokalizację usług jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m^2,
c) lokalizację obiektów rekreacji indywidualnej;
3) rezerwacja terenów: teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 02/1.1.ZC istniejący cmentarz rzymsko katolicki.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych;
2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,

3) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) w granicach terenu elementarnego, jako wydzielenie wewnętrzne 02/1.1.ZC, znajduje się oznaczony na rysunku planu zabytkowy obszar czynnego cmentarza rzymsko-katolickiego będący w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej. Dla strefy obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 5.;
2) w granicach terenu elementarnego ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
   a) nieprzekraczalną w odległości 20m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej jako 01.KD.L,
   b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 02.KD.D,
   c) nieprzekraczalną w odległości 6m oraz 20m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonego jako 02/10.1.KX, 02.10.2.KX, , 02/10.4.KX,
   c) nieprzekraczalna w odległości 30 do 60m od linii rozgraniczającej dojazdu oznaczonego jako 02/10.1.KX (należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu),
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,15,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
   a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
   b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
   c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
   d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
   e) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
   f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º lub 35º-45º,
   g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej oraz kolorów zbliżonych.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
   a) minimalna powierzchnia: 1000m2,
   b) szerokość frontów: minimalna 20m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do konta prostego.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/1.1.ZC ustala się:
   a) zakaz zabudowy,
   b) dostęp ogólny lub publiczny,
   c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem związanych z kultem religijnym;
3) W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości obiektów budowlanych oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej. Szerokość strefy wynosi 13m tj. po 6,5 m na każdą stronę od osi linii Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w strefie ograniczonego użytkowania lub przebudowa linii może nastąpić na warunkach gestora sieci.
4) w granicach terenu elementarnego wyznacza się na rysunku planu strefę ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50 m od granicy działki cmentarza, dla której obowiązują ustalenia § 12 ust. 4.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z dojazdów oznaczonych w planie jako 02/10.1.KX, 02.10.2.KX, 02/10.3.KX, 02/10.4.KX dopuszcza się lokalizacje zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.01.L jedynie w sytuacji braku bezpośredniego dostępu do innych dróg i dojazdów;
2) dla wewnętrznego układu komunikacyjnego rezerwuje się tereny dojazdów 02/10.1.KX, 02/10.2.KX, 02/10.3.KX o następujących parametrach:
   a) urządzenie jako ciągi pieszo jezdne bez konieczności wydzielania jezdni i chodników,
   b) szerokości w liniach rozgraniczających dla dojazdu 02/10.1.KX minimum 10m, a dla pozostałych minimum 8m
   c) dla dojazdu oznaczonego jako 02/10.2.KX oraz 02/10.3.KX, 02/10.4.KX obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;
3) obowiązuje zapewnienie przebiegu rezerwowanego ciągu pieszego o szerokości min. 5m oznaczonych odpowiednio na rysunku planu w granicach terenu elementarnego;
4) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;
5) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
   b) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na tą funkcję.
11. Infrastruktura techniczna:

1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14;
2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV;
3) rezerwacja terenów dla lokalizacji sieci i urządzeń sieciowych:
a) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 02/11.1.G rezerwuje się dla potrzeb lokalizacji stacji redukcyjnej gazu,
b) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 02/11.2.KS oraz 02/11.4.KS rezerwuje się dla potrzeb lokalizacji przepompowni ścieków,
c) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 02/11.3.E rezerwuje się dla potrzeb lokalizacji trafostacji.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu tj. funkcji rolniczej do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
a) 0% dla terenu oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne 02/1.1.ZC, 02/11.1.G, 02/11.2.KS, O2/11.4.KS, 02/11.5.E
b) 30% dla pozostałej części terenu 02.MN.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.R

§17.

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
2) wyklucza się: lokalizację zabudowy zagrodowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych: zakaz lokalizacji reklam
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonych na rysunku planu KD.02.D.
11. Infrastruktura techniczna : ustala się odprowadzenie wód deszczowych z pasa infrastruktury technicznej 02/11.3.IT do rowów, stawów lub zbiorników wodnych.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu 03.R.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.RL

§18.

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolnicze do zalesienia;
2) dopuszcza się: dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 1.1.RM lokalizację zabudowy zagrodowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
zasady lokalizacji nośników reklamowych: zakaz lokalizacji reklam
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu elementarnego ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6..
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy nieprzekraczalną w odległości 6m oraz 30m od linii rozgraniczających drogi przebiegającej poza granicami planu wzdłuż działki nr 1/1;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,

d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
e) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º lub 35º-45º,
g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni,
h) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 200m2.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
a) minimalna powierzchnia: 3 000m2,
b) szerokość frontów: dowolna,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
obsługa komunikacyjna z dróg publicznych przebiegających poza granicami planu.
11. Infrastruktura techniczna:
zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14;
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
a) 30% dla wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.RM
b) 0% dla pozostałej części terenu 04.RL.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.MU
§ 19.
1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
2) dopuszcza się:
a) lokalizację usług jako samodzielnej funkcji,
b) lokalizację zabudowy zagrodowej,
c) zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
d) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizację maksymalnie do czterech mieszkań w jednym budynku,
e) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor,
f) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne;
3) wyklucza się:
a) lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu,
b) lokalizacje obiektów obsługi komunikacji;
4) rezerwacja terenu:
a) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 05/1.1.UK znajduje się kościół zabytkowy w rejestrze zabytków, oraz cmentarz, obowiązuje zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony na rysunku planu jako 05/1.2.ZP rezerwuje się dla zieleni wzdłuż cieku wodnego.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m2,
c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu;
3) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi
2) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych;
3) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 05/1.2.ZP obowiązuje:
a) zachowanie pielęgnacja oraz uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień w szczególności stanowiących obudowę cieku wodnego,
b) zachowanie w stanie istniejącym przebiegu cieku wodnego;
4) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) w granicach terenu elementarnego znajduje się podlegający ochronie konserwatorskiej kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. św. Jakuba Apostoła Starszego, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem, wpisany do rejestru zabytków; wszelkie prace w obrębie obiektu wpisanego do rejestru zabytków należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków;
2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu dom mieszkalny będące w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 4;
3) w granicach terenu elementarnego, jako wydzielenie wewnętrzne 05/1.1.UK, znajduje się oznaczony na rysunku planu zabytkowy obszar cmentarza w obrębie muru kościelnego będący w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej. Dla strefy obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 5.;
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
   a) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 01.KD.L,
   b) nieprzekraczalna w odległości 10m o wydzielenia wewnętrznego 05/1.2.ZP;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
   a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
   b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
   c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
   d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
   e) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
   f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º lub 35º-45º,
   g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej oraz kolorów zbliżonych.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
   a) minimalna powierzchnia: 750m2,
   b) szerokość frontów: dowolna,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do konta prostego;
2) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
2) w granicach terenu elementarnego wyznacza się na rysunku planu strefę ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50 m od granicy działki cmentarza, dla której obowiązują ustalenia § 12 ust. 4.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej w planie jako 01.KD.L oraz 03.KD.D
4) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;
5) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
   b) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na tą funkcję.
   c) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług o powierzchni użytkowej do 50m2,
11. Infrastruktura techniczna:
zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14;
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu w tym w szczególności funkcjonowania zabudowy zagrodowej i rolniczego wykorzystania terenu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
   a) 0% dla terenu oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne 05/1.1.UK, 01/1.2.ZP
   b) 30% dla pozostałej części terenu 05.MU.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.MN

§ 20.

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) dopuszcza się:
   a) zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących,

b) lokalizację usług jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m^2,
c) lokalizację obiektów rekreacji indywidualnej;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych;
2) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu;
3) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych;
3) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
w granicach terenu elementarnego ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
a) nieprzekraczalną w odległości 10m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej jako 01.KD.L,
b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 02.KD.D,
c) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonego jako 06/10.1.KX,
d) nieprzekraczalną w odległości 10m od granicy wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.ZP położonego w granicach terenu 07.MU;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,15,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
e) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º lub 35º-45º,
g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej oraz kolorów zbliżonych.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
a) minimalna powierzchnia: 1000m2,
b) szerokość frontów: minimalna 20m,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do konta prostego.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
2) W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości obiektów budowlanych oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej. Szerokość strefy wynosi 13m tj. po 6,5 m na każdą stronę od osi linii Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w strefie ograniczonego użytkowania lub przebudowa linii może nastąpić na warunkach gestora sieci.
3) w granicach terenu elementarnego wyznacza się na rysunku planu strefę ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50 m od granicy działki cmentarza, dla której obowiązują ustalenia § 12 ust. 4.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z:
a) drogi oznaczonej w planie jako 02.KD.D oraz KD.01.L,
b) dojazdów oznaczonych w planie jako 06/10.1.KX;
2) dopuszcza się lokalizacje zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.01.L jedynie w sytuacji braku bezpośredniego dostępu do innych dróg i dojazdów;
3) dla wewnętrznego układu komunikacyjnego rezerwuje się tereny dojazdów 06/10.1.KX, o następujących parametrach:
a) urządzenie jako ciągi pieszo jezdne bez konieczności wydzielania jezdni i chodników,
b) szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m,
c) obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;
4) obowiązuje zapewnienie przebiegu rezerwowanego ciągu pieszego o szerokości min. 5m oznaczonego odpowiednio na rysunku planu w granicach terenu elementarnego;
5) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;

6) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
b) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na tą funkcję.
11. Infrastruktura techniczna:
1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14;
2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV;
3) rezerwacja terenu:
a) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 06/11.1.KS dla projektowanej przepompowni ścieków.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu tj. funkcji rolniczej do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
a) 0% dla terenu oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne 06/11.1.KS,
b) 30% dla pozostałej części terenu 06.MN.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.MU
§ 21.
1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
2) dopuszcza się:
a) lokalizację usług jako samodzielnej funkcji,
b) zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
c) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizację maksymalnie do czterech mieszkań w jednym budynku,
d) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor,
e) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne;
3) wyklucza się:
a) lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu,
b) lokalizacje obiektów obsługi komunikacji;
4) rezerwacja terenu: teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 07/1.1.ZP rezerwuje się dla zieleni parkowej,
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m2,
c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) Ustala się opracowanie jednolitej aranżacji terenu 07/1.1.ZP z małą architekturą, zielenią i jednolitym oświetleniem;
3) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu;
4) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych;
3) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.1.ZP obowiązuje:
a) zachowanie pielęgnacja oraz uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień w szczególności stanowiących obudowę cieku wodnego,
b) zachowanie w stanie istniejącym przebiegu cieku wodnego;
4) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
a) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 04.KD.D,
b) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 01.KD.L,
c) nieprzekraczalną w odległości 10m od wydzielania wewnętrznego 07/1.1.ZP;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla wydzielenia wewnętrznego 07/6.1:

a) ilość kondygnacji: maksymalnie jedna kondygnacje nadziemne, bez podpiwniczenia,
b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 5,5m,
c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki;
d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
e) kształt dachu: dachy dwu spadowe,
f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º ,
g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni,

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla pozostałej części terenu elementarnego:
a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
e) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º lub 35º-45º,
g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej oraz kolorów zbliżonych.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
a) minimalna powierzchnia: 800m2,
b) szerokość frontów: dowolna,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
2) W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości obiektów budowlanych oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej. Szerokość strefy wynosi 13m tj. po 6,5 m na każdą stronę od osi linii Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w strefie ograniczonego użytkowania lub przebudowa linii może nastąpić na warunkach gestora sieci.

10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z: drogi oznaczonej w planie jako 01.KD.L oraz 04.KD.D,
2) obowiązuje zapewnienie przebiegu rezerwowanego ciągu pieszego o szerokości min. 5m oznaczonego odpowiednio na rysunku planu w granicach terenu elementarnego;
3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;
4) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
b) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na tą funkcję.
c) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług o powierzchni użytkowej do 50m2,

11. Infrastruktura techniczna:
1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14;
2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV;
3) rezerwacja terenu
a) dla wydzielenia wewnętrznego 07/11.1.S dla istniejącego przebiegu skanalizowanego odcinka cieku wodnego z projektowanym separatorem wód opadowych. Obowiązuje zachowanie niezakłóconego przebiegu umożliwiającego retencję wód opadowych z terenów sąsiednich;
b) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 07/11.2.KS dla istniejącej przepompowni ścieków.

12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu w tym w szczególności funkcjonowania rolniczego wykorzystania terenu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
a) 0% dla terenu oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne 07/1.1.ZP, 07/11.1.S, 07/11.2.KS,
b) 30% dla pozostałej części terenu 07.MU.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.UP

§ 22.

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny usług publicznych w rozumieniu planu;
2) dopuszcza się:
a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie funkcji podstawowej przy czym powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 150m2,
b) lokalizację usług komercyjnych stanowiących uzupełnieniu funkcji podstawowej jak: handel, gastronomia, turystyka,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o maksymalnej powierzchni 3,0m^2,
c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych;
3) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 08/1.1.ZP obowiązuje:
a) zachowanie pielęgnacja oraz uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień w szczególności stanowiących obudowę cieku wodnego,
b) zachowanie w stanie istniejącym przebiegu cieku wodnego,
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) w granicach terenu elementarnego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu podworskiego oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem. W granicach strefy obejmującej część terenu elementarnego zachowały się:
a) szpaler grabowy przy drodze oznaczonej jako 08/10.1.KX na krawędzi ogrodów użytkowych;
2) dla strefę ochrony konserwatorskiej zespołu podworskiego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustaleń się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
a) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 04.KD.D,
b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 02.KD.D,
c) nieprzekraczalna w odległości 6m od linii rozgraniczającej dojazdu oznaczonego jako 08/10.1.KX, 09/10.2.KX,
d) nieprzekraczalna wzdłuż wydzielenia wewnętrznego 08/1.1.ZP
2) teren wydzielenia wewnętrznego 08/6.1 rezerwuje się dla lokalizacji zagospodarowania urządzeń rekreacji i sportu;
3) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,4, ustalenie nie dotyczy terenu wydzielenia wewnętrznego 08/6.1,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
a) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
b) elewację: dowolne,
c) kolorystyka elewacji: wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych,
d) wysokość: maksymalnie 10,5m,
e) kształt dachu: dowolny;
f) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej oraz kolorów zbliżonych.
5) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 08/6.1 dopuszcza się lokalizację pojedynczego obiektu do obsługi terenu o powierzchni maksymalnie 50m2 i wysokości maksymalnie 4,5m,
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
a) minimalna powierzchnia: 1 000m2,
b) szerokość frontów: dowolna,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do konta prostego.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
10. Obsługa komunikacyjna:
1) obsługa komunikacyjna z:
a) drogi oznaczonej w planie jako 02.KD.D, 04.KD.D,
b) dojazdów oznaczonych w planie jako 08/10.1.KX, 09/10.1.KX;
2) dla wewnętrznego układu komunikacyjnego rezerwuje się tereny dojazdów 08/10.1.KX, o następujących parametrach:
a) urządzenie jako ciąg pieszo jezdny,
b) szerokości w istniejących liniach rozgraniczających,
2) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
a) funkcji usługowych nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej obiektu i 1 miejsce postojowe na pięciu zatrudnionych,
b) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług o powierzchni użytkowej do 50m2,
11. Infrastruktura techniczna:
zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14;
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla terenu elementarnego 08.UP.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.MU

§ 23.

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
2) dopuszcza się:
   a) lokalizację usług jako samodzielnej funkcji,
   b) zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
   c) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizację maksymalnie do czterech mieszkań w jednym budynku,
3) wyklucza się:
   a) lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu,
   b) lokalizacje obiektów obsługi komunikacji;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
   a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
   b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m2,
   c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
   a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych;
3) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) w granicach terenu elementarnego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu podworskiego oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem. W granicach strefy obejmującej część terenu elementarnego zachowały się:
   a) szpaler grabowy przy drodze oznaczonej jako 09/10.1.KX na krawędzi ogrodów użytkowych;
2) dla strefę ochrony konserwatorskiej zespołu podworskiego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
   a) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dojazdu oznaczonego jako 09/10.1.KX
   b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dojazdu oznaczonego jako 08/10.1.KX
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
   b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
   c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
   d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
   e) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
   f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º lub 35º-45º,
   g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej oraz kolorów zbliżonych.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
   a) minimalna powierzchnia: 800m2,
   b) szerokość frontów: dowolna,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z: drogi oznaczonej w planie jako 04.KD.D oraz 02.KD.D poprzez dojazd 09/10.1.KX,
2) dla wewnętrznego układu komunikacyjnego rezerwuje się tereny dojazdów 09/10.1.KX, o następujących parametrach:
   a) urządzenie jako ciąg pieszo jezdny,
   b) szerokości w istniejących liniach rozgraniczających;
3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;

4) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
b) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na tą funkcję.
c) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług o powierzchni użytkowej do 50m2,
11. Infrastruktura techniczna:
zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14;
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu w tym w szczególności funkcjonowania rolniczego wykorzystania terenu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu elementarnego 09.MU.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.R
§ 24.
1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
2) wyklucza się: lokalizację zabudowy zagrodowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
zasady lokalizacji nośników reklamowych: zakaz lokalizacji reklam
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
w granicach terenu elementarnego ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonych na rysunku planu KD.03.D przez dojazd oznaczony na rysunku jako 10/10.1.KX stanowiący dojazd do gruntów rolnych o szerokości minimum 5m.
11. Infrastruktura techniczna: nie ustala się
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu elementarnego 10.R.
Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.MU
§ 25.
1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
2) dopuszcza się:
a) lokalizację usług jako samodzielnej funkcji,
b) zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
c) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizację maksymalnie do czterech mieszkań w jednym budynku,
d) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor,
e) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne;
3) wyklucza się:
a) lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu,
b) lokalizacje obiektów obsługi komunikacji;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m2,
c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych;
2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu dwa obiekty: dom mieszkalny i plebania kościoła p.w. św. Jakuba Apostoła Starszego będące w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 4;
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
a) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 01.KD.L,
b) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 03.KD.D,
c) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczającej dojazdu oznaczonego jako 10/10.1.KX;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
e) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º lub 35º-45º,
g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej oraz kolorów zbliżonych.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
a) minimalna powierzchnia: 750m2,
b) szerokość frontów: dowolna,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do konta prostego;
2) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
2) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze;
3) w granicach terenu elementarnego wyznacza się na rysunku planu strefę ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50 m od granicy działki cmentarza, dla której obowiązują ustalenia § 12 ust. 4.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie jako 01.KD.L oraz 03.KD.D
2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;
3) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
b) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na tą funkcję.
c) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług o powierzchni użytkowej do 50m2,
11. Infrastruktura techniczna:
zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14;
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu w tym w szczególności funkcjonowania zabudowy zagrodowej i rolniczego wykorzystania terenu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu elementarnego 11.MU.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.MU

§ 26.

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
2) dopuszcza się:
a) lokalizację usług jako samodzielnej funkcji,
b) lokalizację zabudowy zagrodowej,
c) zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
d) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizację maksymalnie do pięciu mieszkań w jednym budynku,
e) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor,
f) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne;

3) wyklucza się:
a) lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu,
b) lokalizacje obiektów obsługi komunikacji;
3) rezerwacja terenów: teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 12/1.1.ZP rezerwuje się dla zieleni wzdłuż cieku wodnego.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m2,
c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu;
3) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych;
2) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 12/1.1.ZP obowiązuje:
a) zachowanie pielęgnacja oraz uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień w szczególności stanowiących obudowę cieku wodnego,
b) zachowanie w stanie istniejącym przebiegu cieku wodnego;
3) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu cztery domy mieszkalne będące w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 4;
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
a) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 01.KD.L,
b) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 04.KD.D,
c) nieprzekraczalną w odległości10m od wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.ZP
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
e) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º lub 35º-45º,
g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej oraz kolorów zbliżonych.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
a) minimalna powierzchnia: 750m2,
b) szerokość frontów: dowolna,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do konta prostego;
2) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie jako 01.KD.L oraz 04.KD.D;
2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;
3) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
b) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na tą funkcję,
c) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług o powierzchni użytkowej do 50m2.
11. Infrastruktura techniczna:
1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14;

2) rezerwacja terenu dla wydzielenia wewnętrznego 12/11.1 dla istniejącego przebiegu skanalizowanego odcinka cieku wodnego. Obowiązuje zachowanie niezakłóconego przebiegu umożliwiającego retencję wód opadowych z terenów sąsiednich.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu w tym w szczególności funkcjonowania zabudowy zagrodowej i rolniczego wykorzystania terenu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu elementarnego 12.MU.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.PR

§ 27.

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy przemysłowo rzemieślniczej;
2) dopuszcza się:
   a) lokalizację usług z wyłączeniem obiektów usług publicznych, takich jak usługi: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki i opieki zdrowotnej;
3) wyklucza się:
   a) lokalizacje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała bądź wykaże niekorzystny wpływu na przyrodę,
   b) lokalizacje obiektów obsługi komunikacji.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
   a) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
   b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchnia maksymalnie 6m^2,
   c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu budynek mleczarni będące w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust.4.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
   a) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 04.KD.D,
   b) nieprzekraczalną w odległości 10m wydzielania wewnętrznego 12/1.1.ZP;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,35,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
   a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
   b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
   c) elewacje zabudowy mieszkaniowej: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
   d) kolorystyka elewacji zabudowy mieszkaniowej: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
   e) kształt dachu zabudowy mieszkaniowej: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
   f) kąt nachylenia połaci dachowych zabudowy mieszkaniowej: 18º-25º lub 35º-45º,
   g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej oraz kolorów zbliżonych,
   h) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 200m2.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
   a) minimalna powierzchnia: 1000m2,
   b) szerokość frontów: dowolna,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonych w planie jako 04.KD.D;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;
3) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
b) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce postojowe na trzech zatrudnionych,
c) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług o powierzchni użytkowej do 50m2,
11. Infrastruktura techniczna:
zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 13.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu elementarnego 13.PR.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.US
§ 28.
1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji;
2) dopuszcza się:
a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie funkcji podstawowej przy czym powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 150m2,
b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne,
c) lokalizację usług komercyjnych stanowiących uzupełnieniu funkcji podstawowej jak: handel, gastronomia, turystyka, centra konferencyjne i wystawiennicze;
4) wyklucza się:
a) lokalizacje obiektów obsługi komunikacji.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o maksymalnej powierzchni 3,0m^2,
c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustaleń się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
a) nieprzekraczalną w odległości 8m oraz 20 od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 05.KD.D,
b) nieprzekraczalne do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 05.KD.D (linie odczytać z rysunku planu);
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,3,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
a) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
b) elewację: dowolne,
c) kolorystyka elewacji: wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych,
d) wysokość: maksymalnie 8,5m,
e) kształt dachu: dowolny,
f) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej oraz kolorów zbliżonych.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
a) minimalna powierzchnia: 2 000m2,
b) szerokość frontów: dowolna,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do konta prostego.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
10. Obsługa komunikacyjna:
1) obsługa komunikacyjna z: dróg oznaczonych w planie jako 04.KD.D, 05.KD.D;

2) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
   a) dla funkcji usługowych nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej obiektu i 1 miejsce postojowe na pięciu zatrudnionych,
   b) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług o powierzchni użytkowej do 50m2.

11. Infrastruktura techniczna:
zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu elementarnego 14.US.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.MN

§ 29.

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) dopuszcza się:
   a) zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących,
   b) lokalizację usług jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m^2,
   c) lokalizację obiektów rekreacji indywidualnej;
3) rezerwacja terenu: dla terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 15/1.1 dopuszcza się adaptacje zabudowy wielorodzinnej do sześciu mieszkań.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych;
2) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo (preferowane: lipa, dąb, jesion, klon, brzoza) oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem wzdłuż drogi 05.KD.D;
3) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) w granicach terenu elementarnego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu podworskiego oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem. W granicach strefy obejmującej część terenu elementarnego zachowały się:
   a) aleja lipowa przy pd.-zach. granicy zespołu,
   b) pozostałością dawnej zabudowy z teren dawnego folwarku;
2) dla strefę ochrony konserwatorskiej zespołu podworskiego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3;
3) w granicach terenu elementarnego ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
   a) obowiązującą w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 05.KD.D,
   b) nieprzekraczalna w odległości 4m do linii rozgraniczającej oznaczonego ciągu pieszego;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,15,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
   a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
   b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
   c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
   d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
   e) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
   f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º lub 35º-45º,
   g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej oraz kolorów zbliżonych.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
   a) minimalna powierzchnia: 1000m2,
   b) szerokość frontów: minimalna 20m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do konta prostego.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
2) W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości obiektów budowlanych oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej. Szerokość strefy wynosi 13m tj. po 6,5 m na każdą stronę od osi linii Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w strefie ograniczonego użytkowania lub przebudowa linii może nastąpić na warunkach gestora sieci.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z: z drogi oznaczonej jako 05.KD.D;
2) wyznacza się przebiegu rezerwowanego ciągu pieszego w istniejących liniach rozgraniczających oznaczonego odpowiednio na rysunku planu w granicach terenu elementarnego;
3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;
4) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
b) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na tą funkcję.
11. Infrastruktura techniczna:
zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14;
2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu tj. funkcji rolniczej do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
a) 0% dla terenu oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne 15/1.1,
b) 30% dla pozostałej części terenu 15.MN.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.R
§ 30.
1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
2) wyklucza się: lokalizację zabudowy zagrodowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
zasady lokalizacji nośników reklamowych: zakaz lokalizacji reklam.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonych na rysunku planu KD.05.D przez dojazd 15/10.1.KX;
2) wyznacza się przebiegu rezerwowanego ciągu pieszego w istniejących liniach rozgraniczających oznaczonego odpowiednio na rysunku planu w granicach terenu elementarnego.
11. Infrastruktura techniczna : nie ustala się.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu elementarnego 16.R.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.MN
§ 31.
1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) dopuszcza się:
a) zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących,
b) lokalizację usług jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m^2,
c) lokalizację obiektów rekreacji indywidualnej,
d) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 17/1.2.MU lokalizacje usług jako samodzielnej funkcji przy czym powierzchnia zabudowy lokalu usługowego nie może przekroczyć 200m^2;
3) rezerwacja terenów:
a) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 17/1.1.ZP rezerwuje się dla zieleni wzdłuż cieku wodnego,
b) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 17/1.2.MU rezerwuje się dla zabudowy mieszkaniowo usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych;
2) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu;
3) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych;
2) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 17/1.1.ZP obowiązuje:
   a) zachowanie pielęgnacja oraz uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień w szczególności stanowiących obudowę cieku wodnego,
   b) zachowanie w stanie istniejącym przebiegu cieku wodnego;
3) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo (preferowane: lipa, dąb, jesion, klon, brzoza) oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem wzdłuż drogi 05.KD.D.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
w granicach terenu elementarnego ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
   a) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 01.KD.L,
   b) obowiązującą w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 05.KD.D,
   c) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonego jako 17/10.1.KX,
   d) nieprzekraczalną (należy przyjąć z rysunku planu) od granicy wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 17/1.1.ZP,
   e) nieprzekraczalną w odległości 15m od terenu elementarnego 14.US;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,15,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
   a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
   b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
   c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
   d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
   e) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
   f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º lub 35º-45º,
   g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej oraz kolorów zbliżonych.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
   a) minimalna powierzchnia: 1000m2,
   b) szerokość frontów: minimalna 20m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do konta prostego.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
2) W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości obiektów budowlanych oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej. Szerokość strefy wynosi 13m tj. po 6,5 m na każdą stronę od osi linii Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w strefie ograniczonego użytkowania lub przebudowa linii może nastąpić na warunkach gestora sieci.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z:
   a) drogi oznaczonej jako 01.KD.L, 05.KD.D,
   b) dojazdów oznaczonych w planie jako 17/10.1.KX;
2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej jako 01.KD.L dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu;
3) dopuszcza się lokalizacje nowych zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.01.L jedynie w sytuacji braku bezpośredniego dostępu do innych dróg i dojazdów;
4) dla wewnętrznego układu komunikacyjnego rezerwuje się teren dojazdu 17/10.1.KX o następujących parametrach:
   a) urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez konieczności wydzielania jezdni i chodników,
   b) szerokości minimum 8m w liniach rozgraniczających,
   c) zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m;
5) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;
6) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
   b) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na tą funkcję.

11. Infrastruktura techniczna:
1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14;
2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV;
3) rezerwacja terenu dla wydzielenia wewnętrznego 17/11.1 dla istniejącego przebiegu skanalizowanego odcinka cieku wodnego. Obowiązuje zachowanie niezakłóconego przebiegu umożliwiającego retencję wód opadowych z terenów sąsiednich.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu tj. funkcji rolniczej do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
a) 0% dla terenu oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne 17/1.1.ZP, 17/11.1, 17/10.1.KX,
b) 30% dla pozostałej części terenu 17.MN.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 18.MU
§ 32.
1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
2) dopuszcza się:
a) lokalizację usług jako samodzielnej funkcji,
b) lokalizację zabudowy zagrodowej,
c) zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
d) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizację maksymalnie do czterech mieszkań w jednym budynku,
e) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne;
3) wyklucza się:
a) lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu,
b) lokalizacje obiektów obsługi komunikacji.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m2,
c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych;
3) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
a) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 01.KD.L,
b) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 05.KD.D;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
e) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º lub 35º-45º,
g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej oraz kolorów zbliżonych.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
a) minimalna powierzchnia: 750m2,

b) szerokość frontów: dowolna,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do konta prostego;
2) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
2) w granicach terenu elementarnego wyznacza się na rysunku planu strefę ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50 m od granicy działki cmentarza, dla której obowiązują ustalenia § 12 ust. 4.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie jako 01.KD.L oraz 05.KD.D;
2) obowiązuje zapewnienie przebiegu rezerwowanego ciągu pieszego o szerokości min. 3,5m oznaczonego odpowiednio na rysunku planu w granicach terenu elementarnego;
3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;
4) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
b) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na tą funkcję.
c) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług o powierzchni użytkowej do 50m2.
11. Infrastruktura techniczna:
zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu w tym w szczególności funkcjonowania zabudowy zagrodowej i rolniczego wykorzystania terenu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu elementarnego 18.MU.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 19.PR
§ 33.
1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy przemysłowo rzemieślniczej;
2) dopuszcza się:
a) lokalizację usług z wyłączeniem obiektów usług publicznych, takich jak usługi: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki i opieki zdrowotnej,
b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych
c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich jak: hotel, motel, pensjonat,
d) lokalizacje obiektów obsługi komunikacji;
3) wyklucza się: lokalizacje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała bądź wykaże niekorzystny wpływu na przyrodę.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
a) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych i wolnostojących o powierzchnia maksymalnie 6,0m^2 z zachowaniem linii zabudowy i wysokości określonych w pkt. 6,
b) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
w granicach terenu elementarnego ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
a) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 01.KD.L,
b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 05.KD.D,
c) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 07.KD.D;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,35,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,

b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
c) elewacje zabudowy mieszkaniowej: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
d) kolorystyka elewacji zabudowy mieszkaniowej: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
e) kształt dachu zabudowy mieszkaniowej: dachy dwu lub wielospadowe,
f) kąt nachylenia połaci dachowych zabudowy mieszkaniowej: 18º-25º lub 35º-45º,
g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni,
h) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 200m2.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
a) minimalna powierzchnia: 1500m2,
b) szerokość frontów: dowolna,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do konta prostego.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów;
2) W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości obiektów budowlanych oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej. Szerokość strefy wynosi 13m tj. po 6,5 m na każdą stronę od osi linii Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w strefie ograniczonego użytkowania lub przebudowa linii może nastąpić na warunkach gestora sieci.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonych w planie jako 01.KD.L, 05.KD.D, 07.KD.D;
2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;
3) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
b) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce postojowe na trzech zatrudnionych,
c) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług o powierzchni użytkowej do 50m2.
11. Infrastruktura techniczna:
1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14;
2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu tj. funkcji rolniczej do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu elementarnego 19.PR.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.R

§ 34.

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
2) dopuszcza się: lokalizację zabudowy zagrodowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o maksymalnej powierzchni 3,0m^2,
c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
a) nieprzekraczalna w odległości 8m oraz 40m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 07.KD.D;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,

e) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º lub 35º-45º,
g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni,
h) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 200m2.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
a) minimalna powierzchnia: 3000m2,
b) szerokość frontów: minimalna 25m,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
2) W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości obiektów budowlanych oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej. Szerokość strefy wynosi 13m tj. po 6,5 m na każdą stronę od osi linii Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w strefie ograniczonego użytkowania lub przebudowa linii może nastąpić na warunkach gestora sieci.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z: drogi oznaczonej jako 07.KD.D;
2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;
3) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
b) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na tą funkcję.
11. Infrastruktura techniczna
zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu elementarnego 20.R

Ustalenia szczegółowe dla terenu 21.MN
§ 35.
1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) dopuszcza się:
a) zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących,
b) lokalizację usług jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m^2,
c) lokalizację obiektów rekreacji indywidualnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych;
2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
a) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 01.KD.L,
b) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 06.KD.D;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,15,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
e) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º lub 35º-45º,
g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej oraz kolorów zbliżonych.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
a) minimalna powierzchnia: 1000m2,
b) szerokość frontów: minimalna 20m,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do konta prostego.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej w planie jako 01.KD.L oraz 06.KD.D;
2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej jako 01.KD.L dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu;
3) dopuszcza się lokalizacje nowych zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.01.L jedynie w sytuacji braku bezpośredniego dostępu do innych dróg i dojazdów;
4) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;
5) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
b) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na tą funkcję.
11. Infrastruktura techniczna:
zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu tj. funkcji rolniczej do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu elementarnego 21.MN.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 22.R
§ 36.
1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
2) dopuszcza się: lokalizację zabudowy zagrodowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o maksymalnej powierzchni 3,0m^2,
c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
w granicach terenu elementarnego ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
a) obowiązującą w odległości 10m oraz 50 od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 06.KD.D,
b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dojazdu oznaczonego jako 22/10.1.KX;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
e) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º lub 35º-45º,
g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni,
h) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 200m2.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
a) minimalna powierzchnia: 3000m2,
b) szerokość frontów: minimalna 25m,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z:
a) drogi oznaczonej jako 06.KD.D,
b) dojazdu 22/10.1.KX;
2) dla wewnętrznego układu komunikacyjnego rezerwuje się tereny dojazdu oznaczony jako 22/10.1.KX, o szerokości minimum 6m w liniach rozgraniczających;
3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;
4) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
b) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na tą funkcję.
11. Infrastruktura techniczna
zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu elementarnego 22.R.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 23.MN
§ 37.
1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) dopuszcza się:
a) zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących,
b) lokalizację usług jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m^2,
c) lokalizację obiektów rekreacji indywidualnej;
3) rezerwacja terenów:
a) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 23/1.1.ZC nieczynny cmentarza ewangelickiego,
b) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 23/1.2.ZP rezerwuje się dla zieleni wzdłuż cieku wodnego,
c) b) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 23/1.3.ZP rezerwuje się dla zieleni parkowej w sąsiedztwie zabytkowego cmentarza.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych;
2) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu;
3) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych;
2) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 23/1.2.ZP obowiązuje:
a) zachowanie pielęgnacja oraz uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień w szczególności stanowiących obudowę cieku wodnego,
b) zachowanie w stanie istniejącym przebiegu cieku wodnego;
3) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 23/1.3.ZP obowiązuje:
a) opracowanie jednolitej aranżacji terenu w powiązaniu z terenem zabytkowego cmentarza (23/1.1.ZC) z małą architekturą, zielenią i jednolitym oświetleniem.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) w granicach terenu elementarnego, jako wydzielenie wewnętrzne 23/1.1.ZC, znajduje się oznaczony na rysunku planu zabytkowy obszar nieczynnego cmentarza ewangelickiego będący w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla strefy obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 5.;
2) w granicach terenu elementarnego ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się ustaleń szczegółowych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
a) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 01.KD.L,
b) obowiązującą w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 06.KD.D,
c) nieprzekraczalną w odległości od 20m do 50m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 06.KD.D (przyjąć należy z rysunku planu),
d) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonych jako 23/10.1.KX, 23/10.2.KX
e) nieprzekraczalna w odległości 12m od wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 23/1.1.ZC,
f) nieprzekraczalna w odległości 12m od terenu lasu położonego poza granicami planu;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:

a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz maksymalnie 1 kondygnacja podziemna,
b) wysokość: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m,
c) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
d) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
e) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
f) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º-25º lub 35º-45º,
g) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej oraz kolorów zbliżonych.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
a) minimalna powierzchnia: 750m2,
b) szerokość frontów: minimalna 20m,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do konta prostego.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 23/1.1.ZC ustala się:
a) zakaz zabudowy,
b) dostęp ogólny lub publiczny,
c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
3) W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości obiektów budowlanych oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej. Szerokość strefy wynosi 13m tj. po 6,5 m na każdą stronę od osi linii Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w strefie ograniczonego użytkowania lub przebudowa linii może nastąpić na warunkach gestora sieci.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa komunikacyjna z
a) drogi oznaczonej jako 01.KD.L, 06.KD.D
b) dojazdów oznaczonych w planie jako 23/10.1.KX, 23.10.2.KX;
2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej jako 01.KD.L dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu;
3) dopuszcza się lokalizacje nowych zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.01.L jedynie w sytuacji braku bezpośredniego dostępu do innych dróg i dojazdów;
4) dla wewnętrznego układu komunikacyjnego rezerwuje się tereny dojazdów 23/10.1.KX, 23/10.2.KX o następujących parametrach:
a) urządzenie jako ciągi pieszo jezdne bez konieczności wydzielania jezdni i chodników,
b) szerokości w istniejących liniach rozgraniczających;
5) rezerwuje się przebiegi ciągów pieszych w istniejących liniach rozgraniczających oznaczone jako 23/10.3.KP, 23/10.4.KP
6) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;
7) obowiązuje zachowanie następujących wskaźników miejsc parkingowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
b) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na tą funkcję.
11. Infrastruktura techniczna:
1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14;
2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV;
3) rezerwacja terenu:
a) dla wydzielenia wewnętrznego 23/11.1 dla istniejącego przebiegu skanalizowanego odcinka cieku wodnego. Obowiązuje zachowanie niezakłóconego przebiegu umożliwiającego retencję wód opadowych z terenów sąsiednich,
b) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 23/11.2.KS dla istniejącej przepompowni ścieków.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu tj. funkcji rolniczej do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
a) 0% dla terenu oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne 23/1.1.ZC, 23/1.2.ZP, 23/1.3.ZP, 23/11.2.KS, 23/10.1.KX, 23/10.2.KX, 23/10.3.KP, 23/10.4.KP,
b) 30% dla pozostałej części terenu 23.MN.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 24.RL

§38.

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolnicze do zalesienia;
2) zakaz: lokalizacji zabudowy zagrodowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
zasady lokalizacji nośników reklamowych: zakaz lokalizacji reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
obsługa komunikacyjna z dróg przebiegających poza granicami planu.
11. Infrastruktura techniczna: nie ustala się
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu 24.RL.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.KD.L
§ 39.
1. Przeznaczenie terenu: dróg a klasy L (lokalna) w terenie zabudowanym.
2. Parametry i wyposażenie:
1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 12m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50m;
4) elementy wyposażenia: chodnik obustronnie;
5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.
3. Inne ustalenia:
1) zasady ochrony środowiska i przyrody:
a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
b) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień z wyjątkiem wycinki w celach zapewnienia bezpieczeństwa ruchu oraz cięć sanitarnych.
4. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu 01.KD.L.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.KD.D
Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.KD.D
Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.KD.D
§ 40.
1. Przeznaczenie terenu: dróg a klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.
2. Parametry i wyposażenie:
1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50m;
4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie;
5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.
3. Inne ustalenia:
1) zasady ochrony środowiska i przyrody:
a) teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
c) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień z wyjątkiem wycinki w celach zapewnienia bezpieczeństwa ruchu oraz cięć sanitarnych.
4. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.KD.D
§ 41.
1. Przeznaczenie terenu: dróg a klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.
2. Parametry i wyposażenie:
1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50m;
4) elementy wyposażenia: chodnik obustronnie;
5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. Inne ustalenia:
1) zasady ochrony środowiska i przyrody:
a) teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
c) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień z wyjątkiem wycinki w celach zapewnienia bezpieczeństwa ruchu oraz cięć sanitarnych;
2) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) w granicach terenu elementarnego w granicach terenu elementarnego ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6,
b) w granicach terenu elementarnego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu podworskiego oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem. W granicach strefy obejmującej część terenu elementarnego zachowały się aleja lipowa przy pd.-zach. granicy zespołu, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.
4. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.KD.D
§ 42.
1. Przeznaczenie terenu: dróg a klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.
2. Parametry i wyposażenie:
1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50m;
4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie;
5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.
3. Inne ustalenia:
1) zasady ochrony środowiska i przyrody:
a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
b) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień z wyjątkiem wycinki w celach zapewnienia bezpieczeństwa ruchu oraz cięć sanitarnych.
4. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.KD.D
§ 43.
1. Przeznaczenie terenu: dróg a klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.
2. Parametry i wyposażenie:
1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50m;
4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie;
5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.
3. Inne ustalenia:
1) zasady ochrony środowiska i przyrody:
a) teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obowiązują zakazy dla obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
c) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień z wyjątkiem wycinki w celach zapewnienia bezpieczeństwa ruchu oraz cięć sanitarnych.
4. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

Rozdział 5.
Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

§ 44.
1. Na podstawie art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz.78 z późniejszymi zmianami) w planie na cele nierolnicze przeznacza się 28,0185 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego, w tym poszczególnych klas w ha:
1) R IIIa 2,3564,
2) B - RIIIa 0,4966,
3) R IIIb 5,0964.
4) R IVa 7,0531,
5) B - RIVa 0,1600,
6) R IVb 3,8773,
7) B - RIVb 0,1798,
8) Ł IV 0,0440,
9) Lz IV 0,0800,

10) PsIV 0,1700,
11) RV 5,8487
12) RVI 0,7666
13) ŁV 1,2296
14) N 0,6600

2. Łączna suma powierzchni wymagających zgody Ministra Rolnictwa I Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (decyzja nrGZ.tr.057-602-98/07 z dnia 09.03.2007r.) wynosi 7,9494 ha gruntów klasy III, w tym poszczególnych klas w ha:

1) R IIIa 2,3564,
2) B - RIIIa 0,4966,
3) R IIIb 5,0964.

3. Łączna suma powierzchni wymagających zgody Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (decyzja nr RG.II3042-2-2gr.IV/07 z dnia 14.03.2007r.) wynosi 11,5642 gruntów klas IV w tym poszczególnych klas w ha:

1) R IVa 7,0531,
2) B - RIVa 0,1600,
3) R IVb 3,8773,
4) B - RIVb 0,1798,
5) Ł IV 0,0440,
6) Lz IV 0,0800,
7) PsIV 0,1700.

4. Łączna suma powierzchni gruntów rolnych przeznaczonych na cele nie rolnicze na podstawie ustaleń planu wynosi 8,5049 ha w tym poszczególnych klas w ha:

1) RV 5,8487
2) RVI 0,7666
3) ŁV 1,2296
4) N 0,6600

Rozdział 6.
Przepisy końcowe

§ 45.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.