

UCHWAŁA Nr XXIX/178/2000

RADY GMINY MICHAŁOWICE

z dnia 4 lipca 2000 r.

w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałami: nr LII/237/98 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 kwietnia 1998r., nr XLIII/ 182/97 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 lipca 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice oraz uchwałą nr XXVII/160/2000 z dnia 2 czerwca 2000r. Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone we wsiach Pęcice i Sokołów zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice wyznaczają:

a) od północnego wschodu i od północy ulica Wąska oraz granice działek o numerach ewidencyjnych 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, ul. Wąska i ulica Zaułek,

b) od południa ulica Sokołowska,

c) od zachodu ulica Parkowa.

2. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, realizację lokalnych celów publicznych i nieuciążliwą działalność gospodarczą.

3. Plan określa się jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ustalone i orientacyjne,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) zwymiarowane odległości urządzeń i obiektów,
- 5) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
- 6) granice obszarów prawnie chronionych,
- 7) oznaczenia przebiegu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) oznaczenia miejsca sytuowania obiektów i urządzeń,
- 9) granice stref lokalnych ograniczeń.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny:

- 1) adaptowane i projektowane linie podziałów własnościowych terenu,
- 2) miejsca sytuowania nowej zabudowy,
- 3) linie rozgraniczające dróg ulic poza obszarem planu,
- 4) trasy ścieżek rowerowych,
- 5) kierunki powiązań komunikacyjnych.

§ 4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały i rysunku planu, o których mowa w § 1, § 2 i § 3 uchwały stanowiąc przepis gminny, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 7) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, oznaczoną na rysunku planu literami,
- 8) działce - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomość, przeznaczoną w wyniku ustaleń planu pod zabudowę lub zainwestowanie (istniejące granice nieruchomości są wniesione na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego na mapie i w terenie),
- 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 60% terenów zainwestowania działki w zabudowie mieszkaniowej i nie mniej niż 80% terenów zainwestowania działki nieuciążliwej działalności gospodarczej,
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie zabudowaną i nie utwardzoną, nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, na gruncie rodzimym powierzchnię użytkowaną rolniczo, trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowych a także powierzchnie wodne,
- 12) tereny nieuciążliwej działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności (produkcyjnej i nieprodukcyjnej), której uciążliwości ograniczają się do granic własnej działki, bez konieczności tworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 13) linia rozgraniczających ustalonych - należy przez to rozumieć linie wyznaczone wzdłuż granic działek, dzielące obszar planu na tereny i działki, o różnym przeznaczeniu,

14) liniach rozgraniczających orientacyjnych - należy przez to rozumieć linie dzielące obszar planu na tereny i działki o zbliżonych funkcjach oraz linie wyznaczone wzdłuż linii rozgraniczających ulic, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub w procesie uzyskiwania danych technicznych,

15) terenach realizacji lokalnych celów publicznych - należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności:

a) oświaty - przez co należy rozumieć szkołę, przedszkole lub inne placówki oświatowe,

b) kultury - przez co należy rozumieć biblioteki, kina, domy kultury, świetlice, itp.,

c) zdrowia - przychodnie zdrowia, apteki, gabinety lekarskie, itp.,

d) administracji - należy przez to rozumieć pocztę, bank, biura, itp.,

e) handlu, rzemiosła i gastronomii - należy przez to rozumieć obiekty, w których lokuje się wymienione funkcje na poziomie podstawowym w skali dostosowanej do obsługiwanego obszaru,

f) ochrony środowiska - przez co należy rozumieć m.in. zbiorniki wodne, retencyjne,

g) infrastruktury technicznej - przez co należy rozumieć tereny stacji transformatorowych SN/nn, pompowni wody, przepompowni ścieków, stacje redukcyjne gazu średniego ciśnienia,

16) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg, ulic lub granic działki,

17) obowiązującej linii zabudowy zwartej - należy przez to rozumieć linię wzdłuż której, od strony ulicy, należy sytuować zewnętrzne lico ścian budynku, mierzone nad powierzchnią terenu, wzdłuż której sąsiednie budynki muszą się stykać częściami nadziemnymi,

18) obiektach lub budynkach tymczasowych - należy przez to rozumieć wszystkie budynki z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,

19) maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:

a) nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku, w tym kondygnacji poddasza określanej jako 0,5 kondygnacji i sutereny określanej jako 0,5 kondygnacji (wysokość sutereny określa się na 0,6m do 1,2m od poziomu terenu do poziomu $\pm 0,00$, z tym że dla obiektów usługowych wysokość sutereny określa się na 0,6m od poziomu terenu);

b) maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu $\pm 0,00$ do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich),

- 20) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników,
- 21) zachowaniu istniejącej zabudowy - należy przez to rozumieć obowiązek zachowania, w obszarze planu istniejących trwałych budynków (z wyjątkiem garaży i parterowych budynków gospodarczych), nie będących samowolą budowlaną, w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane,
- 22) zaleceniach - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do uwzględnienia przy projektowaniu,
- 23) Obszarze Chronionego Krajobrazu O.CH.K. - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych tj. Rozporządzenia Wojewody w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu,
- 24) zabudowie siedliskowej - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Normą obszarową gospodarstwa rolnego jest 1ha przeliczeniowy gruntów ornych położonych w gminie Michałowice,
- 25) terenie zainwestowanym - należy przez to rozumieć działkę lub teren z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
- 26) istniejącej parcelacji plombowej - należy przez to rozumieć istniejący na terenach z prawem zabudowy (zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr XXVIII/120/92 Rady Gminy Michałowice dnia 30 czerwca 1992r.) podział na działki o powierzchni co najmniej 500m² dla zabudowy mieszkaniowej i co najmniej 3000m² dla działalności gospodarczej.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.
3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 5.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych,
- 2) linii rozgraniczających ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi,

- 3) warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenów,
- 4) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- 5) warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 7) zasad obsługi w zakresie komunikacji.

§ 6.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów szczególnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

I. Przeznaczenie terenów

§ 7.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem M, przeznaczone pod zainwestowanie różnymi formami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych po spełnieniu określonych warunków,
- 2) tereny realizacji lokalnych celów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem Up/M,
- 3) tereny działalności gospodarczej - oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 4) tereny działalności gospodarczej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej - oznaczone na rysunku planu symbolem U/M,
- 5) tereny komunikacji przeznaczone pod ulice, place z terenami ciągów zieleni i urządzeniami pomocniczymi, przeznaczone dla celów publicznych komunikacji kołowej i pieszej

oraz prowadzenia infrastruktury technicznej - określone dalej jako tereny K z następującym indeksem literowym odpowiadającym następującej klasyfikacji funkcjonalnej:

- KUZ - ulice zbiorcze,
- KUL - ulice lokalne,
- KUD - ulice dojazdowe,
- KD - dojazdy.

II. Obszary i obiekty prawnie chronione

§ 8.

1. W granicach obowiązywania ustaleń planu występują:

1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (W.O.CH.K), którego granice wyznaczone są na rysunku planu, w zasięgu którego obowiązują następujące ustalenia Rozporządzenia w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu:

1) w stosunku do zadrzewień zakazuje się niszczenia i uszkodzania ciągów zadrzewień i zadrzewień nawodnych,

2) w odniesieniu do wód, zakazuje się wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód podziemnych,

3) w zakresie zmian krajobrazu nakazuje się podporządkowanie otoczenia obiektów historycznych ich ochronie i ekspozycji,

4) w zakresie inwestycji:

a) zakazuje się lokowania obiektów uciążliwych lub wpływających szkodliwie na środowisko,

b) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie budynków jednorodzinnych lub bliźniaczych z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce.

2. Tereny zmeliorowane, dla których plan ustala, że zabudowa i zagospodarowanie winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

3. Cieki wodne i tereny wód otwartych, dla których plan ustala adaptację z zakazem zanieczyszczania, zasypywania oraz ustala warunki gromadzenia:

1) w terenie zabudowy mieszkaniowej plan zaleca zachowanie rowów otwartych,

2) w terenach U plan dopuszcza przełożenie i przykrycie istniejących rowów melioracyjnych,

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej M plan dopuszcza grodzenie działek wzdłuż górnej skarpy rowu,

4) dla terenów U i U/M plan ustala sytuowanie ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 5m od górnej skarpy rowu.

4. Ustala się, że w przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm, zasięg terenów o ograniczonym użytkowaniu, o których mowa w dziale II ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany ustaleń niniejszego planu.

III. Ustalenia z zakresu ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

§ 9.

1. Plan ustala docelowo objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu w jakikolwiek sposób.

2. Plan ustala obowiązek objęcia obszaru zorganizowanym systemem segregacji odpadów stałych.

3. Plan ustala obowiązek udokumentowania przyszłego wywozu odpadów stałych przed zasiedleniem.

4. Działalność wiążąca się z emisją zanieczyszczeń do atmosfery oraz lokalizacją wymienionych w przepisach szczególnych kotłowni może być prowadzona jedynie w oparciu o administracyjną decyzję o dopuszczalnych emisjach.

5. Plan ustala ochronę i utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wartościowych drzew. Plan ustala ochronę oraz utrzymanie wartościowych drzew również przez ich przesadzenie.

6. W terenach U plan ustala zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż ulic lokalnych, wzdłuż ulic zbiorczych oraz wzdłuż granic lokalizacji.

7. Dla poszczególnych terenów plan ustala minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją w § 4 ust. 1 pkt 11.

8. Nie dopuszcza się lokowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych.

9. Plan ustala obowiązek docelowego odwodnienia do kanalizacji deszczowej, pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami, terenów U, terenów U/M oraz terenów komunikacji.

10. Odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej M oraz terenów Up/M odbywać się będzie na własnych działkach poprzez infiltrację do gruntu.

11. Plan ustala nakaz stosowania do ogrzewania źródeł energii spełniających wymagania ekologiczne.

12. Dla inwestycji w terenie U, uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, plan ustala zachowanie obszaru ograniczonego użytkowania do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Uciążliwe oddziaływanie na środowisko w obszarze każdej działki, należy eliminować przy pomocy środków technicznych, rozwiązań przestrzennych lub zieleni izolacyjnej.

13. Plan nakazuje ochronę terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami powodowanymi działalnością gospodarczą i uciążliwościami komunikacyjnymi.

14. Plan wskazuje, że miejscem tworzenia pasów zieleni izolacyjnej, osłonowej na terenie lokalizacji jest m.in. pas terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy.

15. Budowa obiektów inwestycji produkcyjno-usługowej może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy sieci infrastruktury technicznej i komunikacji.

16. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów U nie może powodować zanieczyszczenia wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych.

17. Plan zakazuje realizacji obiektów powodujących degradację środowiska naturalnego, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych.

IV. Ochrona dóbr kultury

§ 10.

W obszarze objętym planem występują tereny stanowiące przedmiot ochrony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

1. Stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych 58-65/35, 58-65/13, 58-65/10, 58-65/18, dla których plan ustala:

1) obowiązek uzgadniania (na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) przez organy samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych związanych z uzbrojeniem terenu oraz naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej, tj. głębiej niż 30cm),

2) na obszarach stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu nr 58-65/13, 58-65/18 i 58-65/35 - warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie (na koszt właścicieli nieruchomości lub inwestorów) archeologicznych badań wykopaliskowych - wyprzedzających planowane zmiany w użytkowaniu terenu. Na obszarach niezabudowanych, użytkowanych rolniczo na dzień uchwalenia planu - ustala się minimalny obszar prac wykopaliskowych w jednym sezonie badawczym na 1000-3000m² (w zależności od wielkości

stanowiska). Do czasu przeprowadzenia badań archeologicznych wyżej wymienionych stanowisk, w opisany powyżej sposób, ustala się zakaz zmiany użytkowania terenu - tj. wznoszenia obiektów kubaturowych związanych z uzbrojeniem terenu, realizacją ogrodzeń działek, budową dróg oraz prowadzeniem robót ziemnych naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej,

3) na obszarze stanowiska archeologicznego 58-65/10 zabudowanego częściowo na dzień uchwalenia planu - realizację planowanych i uzgodnionych inwestycji uzależnia się od przeprowadzenia (na koszt inwestora lub właściciela terenu) archeologicznych badań wykopaliskowych - wyprzedzających zamierzone działania inwestycyjne lub archeologicznych badań interwencyjnych, prowadzonych w trakcie robót ziemnych związanych z inwestycją,

4) przy planowaniu inwestycji należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które powinny być prowadzone w okresie od maja do września,

5) w uzgodnieniach z Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska oznaczony na rysunku planu.

2. Obszar objęty ochroną Konserwatora Zabytków obejmujący część zachowanego historycznego układu przestrzennego wsi Pęcice, dla którego plan ustala:

1) zachowanie układu przestrzennego sieci dróg jako alei obsadzonych szpalerami drzew w ciągach ulic Parkowej, Piachy i Wąskiej,

2) wytworzenie przestrzeni publicznej w formie placu w rejonie ulic Zaułek i Parkowej. Przestrzeń ta powinna być kształtowana jako ciąg funkcjonalny ze zrównoważonym ruchem pieszym i kołowym z aranżacją posadzki, małej architektury oraz zieleni,

3) zasadę szczególnej ekspozycji obiektów architektonicznych stanowiących dominanty przestrzenne wyznaczone na rysunku planu,

4) uzupełnienie istniejącej zabudowy jako wypełnienie pierzei nawiązującej wielkością i formą do architektury wsi Pęcice,

5) w linii pierzei zakazuje się budowy pojedynczych budynków gospodarczych,

6) szczególną ochronę zamknięcia ulicy Parkowa (za rondem) stanowiącej oś układu urbanistycznego,

7) obowiązek uzgadniania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przez organy samorządowe z właściwym urzędem konserwatorskim.

3. Ustala się, że w przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm, zasięg terenów o ograniczonym użytkowaniu, o których mowa w dziale IV ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany ustaleń niniejszego planu.

V. Strefy ochronne lokalnych ograniczeń

§ 11.

1. Strefy ochronne od obiektów i urządzeń:

1) plan wyznacza zasięgi strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, w której obowiązuje:

a) zakaz wszelkiej zabudowy i lokalizacji studni w odległości 50m od granic cmentarza,

b) nakaz zaopatrzenia zabudowy w wodę z wodociągu ze studni zlokalizowanej poza strefą 150m od granic cmentarza.

2. Zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV należy sytuować zgodnie z przepisami szczególnymi w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

3. W otoczeniu ulic zbiorczych KUZ plan ustala granicę strefy lokalnych ograniczeń (liczoną od skrajnej krawędzi jezdni) przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza dla budynków zabudowy mieszkaniowej i budynków użyteczności publicznej. Odsunięcie zabudowy poza wyznaczoną strefę pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji w/w budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych. W decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy informować o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla otoczenia ulic zbiorczych w następujących odległościach:

1) do 50m od skrajnej krawędzi jezdni zakazuje się sytuowania obiektów zdrowia, oświaty, opieki społecznej związanych ze stałym pobytem użytkowników tych obiektów,

2) pomiędzy 20m a 50m od skrajnej krawędzi jezdni dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i innych obiektów użyteczności publicznej pod warunkiem zastosowania technicznych, funkcjonalnych lub urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych, zapewniających w pomieszczeniach chronionych standardy akustyczne zgodnie z Polską Normą - PN 587 B/-02151 - Akustyka Budowlana.

4. Ustala się, że w przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm, zasięg terenów o ograniczonym użytkowaniu o których mowa w dziale V ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany ustaleń niniejszego planu.

Rozdział 3

Ustalenia przestrzenno-funkcjonalne dla poszczególnych terenów

1. Tereny mieszkaniowe M

§ 12.

1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu literą M plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki wolno stojące i bliźniacze,

b) adaptowana zabudowa rolnicza - siedliskowa.

2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze w tym garaże o łącznej powierzchni nie większej niż 60m², infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych dojazdu, dojścia, parkingi, zieleń. Ograniczenie powierzchni zabudowy gospodarczej nie dotyczy adaptowanej zabudowy siedliskowej.

3) w budynku mieszkalnym lub gospodarczym plan dopuszcza lokowanie nieuciążliwego miejsca pracy właściciela działki pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych,

4) plan zakazuje:

a) lokalizacji na terenie M handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw,

b) lokalizacji obiektów tymczasowych zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 18,

5) minimalne wielkości działek określa się na 2000m² w I etapie oraz na 1000m² docelowo (po skanalizowaniu terenów). Plan dopuszcza zmniejszenie wyżej ustalonych powierzchni działek o 5%,

6) plan adaptuje tereny zainwestowane zabudową mieszkaniową zgodnie z ustaleniami o których mowa w § 4 ust. 1, pkt 25. Plan dopuszcza zabudowę na działkach mniejszych niż 2000m² adaptowanych zgodnie z ustaleniami o których mowa w § 13 ust. 6,

7) na każdej działce plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego również z jednym mieszkaniem winna być poprzedzona podziałem działki,

8) warunkiem inwestowania na działce jest uzyskanie decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji,

9) plan ustala taki sposób inwestowania aby w przypadku dokonywania podziału na każdej działce o powierzchni nie mniejszej niż 1000m² zachowano co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,

10) plan ustala zachowanie istniejącej, cennej zieleni oraz zagospodarowanie oczka wodnego włączonego w całości do terenu Up/M. Plan dopuszcza wspólne z właścicielami wszystkich sąsiednich działek zagospodarowanie oczka wodnego,

11) od strony ulic, oczka wodnego i rowu, dla nowych obiektów, plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii wrysowanych na rysunku planu. Wzdłuż ulicy Zaulek ustala na rysunku planu obowiązującą linię zabudowy zwartej. Nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami szczególnymi,

12) plan zaleca adaptację czasową, istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

13) ustala się ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji zgodnie z ustaleniami o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 19,

14) ogrodzenia działek:

a) ogrodzenia działek sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy,

b) plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5mx5m dla ulic dojazdowych i lokalnych,

15) na działkach nakazuje się ukształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,

16) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu,

17) jeżeli na działce budynki mieszkalny i gospodarczy usytuowane są przy granicy działki plan nakazuje, sytuowanie zabudowy na działce sąsiedniej również przy granicy, o ile inne przepisy szczególne tego nie wykluczają; plan ustala, że do budynku mieszkalnego można dobudować tylko budynek mieszkalny lub garaż,

18) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych dla obiektów lokowanych na gruntach słabonośnych,

19) reklamy i inne znaki informacyjno-plastyczne należy sytuować zgodnie z zasadami ich rozmieszczenia ustalonymi dla całej gminy Michałowice. Do czasu ustalenia tych zasad zakazuje się lokalizacji reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 13.

1. Plan ustala następujące zasady podziału terenów M:

1) plan ustala na rysunku planu podział terenów M,

2) plan dopuszcza inny niż ustalony na rysunku planu podział na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz zachowania szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18m,

3) plan ustala, że wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 2000m² w I etapie i nie mniejszą niż 1000m² po skanalizowaniu terenów. Plan dopuszcza zmniejszenie wyżej ustalonych powierzchni działek o 5%,

4) plan ustala, że wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy i infrastruktury technicznej,

5) plan dopuszcza łączenie części i fragmentów działek w celu realizacji nowej zabudowy i tworzenia nowych działek,

6) plan adaptuje istniejące plombowe parcelacje o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 26 oraz działki wynikowe, powstałe po wyznaczeniu nowych ulic o powierzchni, co najmniej 500m².

§ 14.

1. Plan przyjmuje dla terenów M zasady ochrony i kształtowania środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 9.

2. Dla działek o odległości do 150m od granicy cmentarza plan wyklucza lokalizację indywidualnych ujęć wody.

§ 15.

1. Działki w zasięgu W.O.CH.K. przyjmują ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1.

2. Zagospodarowywanie terenów zmeliorowanych winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

3. Dla działek w obszarze stanowiska archeologicznego plan przyjmuje ustalenia o których mowa w § 10 ust. 1.

4. Działki w obszarze objętym ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przyjmuje ustalenia o których mowa w § 10 ust. 2.

§ 16.

1. Dla nowej zabudowy, plan przyjmuje zasadę, że inwestor przed oddaniem obiektów do użytkowania, wyposaża je w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:

1) podstawą zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych będzie istniejąca sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywana wodociągowa sieć gminna. Ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych,

2) docelowo ścieki sanitarne odprowadzone będą do sieci kanalizacji:

a) plan dopuszcza do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego,

b) plan wyklucza lokowanie przydomowych oczyszczalni ścieków,

3) wody opadowe odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu lub ciekłu,

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci i istniejących stacji SN/nn dla wszystkich potencjalnych odbiorców do celów tradycyjnych. Warunki zasilania określi Zakład Energetyczny:

a) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110kV i wyższym,

b) ustala się adaptację urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych nn,

c) plan zaleca zamianę (kolizyjnych z zabudową mieszkaniową) napowietrznych linii energetycznych 15kV na linie kablowe,

d) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń,

5) plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej np. generatorów prądu, wiatrowni,

6) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez zarządzającego siecią:

a) wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe (od obrysów terenowych) zgodne z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów,

b) gazociąg winien przebiegać w odległości 0,5m od ogrodzeń,

c) szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń, otwierana na zewnątrz,

7) łącza telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,

8) zaopatrzenie w ciepło, na cele ogrzewania i przygotowywania ciepłej wody przewiduje się z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy lub energię elektryczną. Plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym,

9) na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.

2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i dróg publicznych.

3. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania służebności gruntowej.

4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.

5. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów infrastruktury w zakresie źródeł i kierunków zasilania.

§ 17.

1. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów M od strony przyległych istniejących ulic oraz przyległych projektowanych dojazdów 1KD, 2KD przez własną działkę.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną zabudowy przy ulicy Zaulek od tej ulicy poprzez wjazdy bramowe.

3. Miejsca parkingowe należy zapewnić na własnych działkach wg wskaźnika 2-3 miejsca postojowe na jeden dom. Zagospodarowanie działek musi uwzględniać pełne zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania dla obsługi działalności gospodarczej właściciela działki.

4. Plan nie ogranicza parkowania wzdłuż ulic dojazdowych KUD.

5. Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów M z ulic niepublicznych - dojazdów KD.

6. Plan dopuszcza dojazdy KD o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 8m, zlokalizowane w odpowiednich, wyznaczonych na rysunku planu korytarzach ulic 1KD, 2KD.

2. Tereny realizacji lokalnych celów publicznych Up/M

§ 18.

1. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu literami Up/M plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe z zielenią urządzoną, służące zaspokojeniu potrzeb wspólnoty lokalnej zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 15 z zabudową mieszkaniową,

- 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, dojazdy, dojścia, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, urządzenia ochrony przeciwpożarowej,
- 3) plan wyklucza lokowanie stacji paliw, handlu hurtowego, obsługi technicznej pojazdów, placów składowych, obiektów tymczasowych o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 18.

§ 19.

1. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up/M, plan ustala następujące warunki zabudowy i przyjmuje następujące zasady zagospodarowania:

- 1) na terenie Up/M plan ustala lokowanie wielofunkcyjnego zespołu usługowego,
- 2) warunkiem inwestowania na działce jest uzyskanie decyzji na wyłączenie terenu z produkcji rolniczej,
- 3) plan ustala zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w granicach całego terenu UpM,
- 4) plan ustala zabudowę realizowaną w formie zespołu budynków o maksymalnej wysokości 10m zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 19. Dopuszcza się zwiększenie określonej w pkt 4 wysokości zabudowy dla dominant przestrzennych,
- 5) ustala się, że wysokość masztów oświetleniowych, telekomunikacyjnych nie powinna przekraczać 35m,
- 6) plan wskazuje lokalizacje dominant przestrzennych i akcentowane elewacje,
- 7) plan wyznacza na rysunku planu główną oś kompozycji przestrzennej,
- 8) plan ustala zachowanie istniejącej zieleni oraz zachowanie i zagospodarowanie "oczka wodnego" włączonego w całości w teren Up/M. Plan dopuszcza wspólne zagospodarowanie oczka wodnego przez właścicieli terenu Up/M oraz właścicieli działek sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,
- 9) ogrodzenia terenu:
 - a) ogrodzenia działek sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy,
 - b) plan przyjmuje, zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5mx5m dla ulic dojazdowych i lokalnych (jeżeli takie powstaną),
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu Up/M wyznacza się na rysunku planu. Plan wyznacza linie zabudowy zwartej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 17 od ulicy Zaulek. Nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami szczególnymi,

- 11) ustala się adaptację, wymianę, rozbudowę istniejącej na działce zabudowy w dobrym stanie technicznym zlokalizowanej, co najmniej wzdłuż wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 12) na działkach nakazuje się ukształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
- 13) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu,
- 14) przy projektowaniu obiektów i terenów publicznych ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 15) do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu plan nakazuje dostarczyć dla całego terenu Up/M koncepcję i architektoniczno-przestrzenną oraz koncepcję zagospodarowania,
- 16) przed przystąpieniem do prac projektowych plan ustala obowiązek uzyskania akceptacji Zarządu Gminy dla projektowanych rozwiązań programowo-przestrzennych.

§ 20.

1. Dla zabudowy mieszkaniowej M realizowanej na terenie Up/M jako funkcji uzupełniającej ustala się następujące warunki zabudowy:

- 1) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe w ilości nie większej niż jedno mieszkanie na jeden obiekt usługowy,
- 2) garaże dobudowane lub wbudowane o łącznej powierzchni nie większej niż 60m² na jeden obiekt usługowy.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej M realizowanej na terenie Up/M jako funkcja podstawowa plan przyjmuje odpowiednio ustalenia jak dla terenów M o których mowa w § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17.

§ 21.

1. Plan dopuszcza dla terenu Up/M podział na działki pod warunkiem dostosowania ich wielkości i kształtu do sposobu zagospodarowania oraz potrzeb związanych z funkcjonowaniem urządzeń i obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej M realizowanej na terenie Up/M jako funkcji podstawowej ustala się:

- 1) w przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działki nie mniejszej niż 2000m² w etapie i nie mniejsza niż 1000m² po skanalizowaniu. Plan dopuszcza zmniejszenie wyżej ustalonych powierzchni działek o 5%,

- 2) podziałowi temu musi towarzyszyć wyznaczenie ulicy dojazdowej KUD lub dojazdu KD ze zjazdem na istniejącą ulicę publiczną,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających każdej nowej ulicy publicznej KUD winna wynosić co najmniej 10m w liniach rozgraniczających,
- 4) plan dopuszcza wyznaczenie ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających, co najmniej 8m dla dojazdów niepublicznych KD,
- 5) warunki przekształcenia dojazdów KD w ulicę publiczną określi Rada Gminy.

§ 22.

1. Plan przyjmuje dla terenu Up/M zasady ochrony i kształtowania środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 9.
2. Dla obiektów w odległości do 150m od granicy cmentarza plan wyklucza lokalizację indywidualnych ujęć wody.

§ 23.

1. Działki w zasięgu W.O.CH.K. przyjmują ustalenia o których mowa w § 8 ust. 1.
2. Dla działek w obszarze stanowiska archeologicznego plan przyjmuje ustalenia o których mowa w § 10 ust. 1.
3. Działki w obszarze objętym ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przyjmują ustalenia o których mowa w § 10 ust. 2.

§ 24.

1. Dla nowej zabudowy, plan przyjmuje zasadę, że inwestor przed oddaniem obiektów do użytkowania, wyposaża je w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:
 - 1) podstawą zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych będzie istniejąca sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywania wodociągowa sieć gminna. Ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych,
- 2) docelowo ścieki sanitarne odprowadzone będą do sieci kanalizacji:
 - a) plan dopuszcza, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
 - b) plan wyklucza lokowanie przydomowych oczyszczalni ścieków,

3) wody opadowe z powierzchni utwardzonych odprowadzane będą, według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu lub do cieku po podczyszczeniu w granicach terenu Up/M,

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci i istniejących stacji SN/nn dla wszystkich potencjalnych odbiorców do celów tradycyjnych. Warunki zasilania określi Zakład Energetyczny:

a) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110kV i wyższym,

b) ustala się adaptację urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych nn,

c) plan zaleca zamianę na powietrznych linii energetycznych 15kV na linie kablowe,

d) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń,

5) plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej np. generatorów prądu, wiatrowni,

6) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez zarządzającego siecią:

a) wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe (od obrysów terenowych) zgodne z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów,

b) gazociąg winien przebiegać 0,5m od ogrodzeń,

c) szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń, otwierana na zewnątrz lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią,

7) łącza telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,

8) zaopatrzenie w ciepło oraz na cele ogrzewania i przygotowywania ciepłej wody przewiduje się z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy lub energię elektryczną. Nie dyskryminuje się żadnego z nośników energetycznych pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom. Plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym,

9) w terenie Up/M należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji, na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.

2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.

3. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania służebności gruntowej.
4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji, pod nadzorem zarządzającego siecią.
5. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów infrastruktury w zakresie źródeł i kierunków zasilania.

§ 25.

1. Dostęp do terenu i powiązania z układem zewnętrznym - plan wskazuje wyłącznie od dojazdu 1KD. Plan dopuszcza dojazdy od ulicy Zaułek jako bramowe.
2. Zagospodarowanie działki w obrębie lokalizacji inwestycji musi uwzględniać:
 - 1) zapewnienie dojazdów do wydzielonych działek,
 - 2) miejsca postojowe, które należy projektować zgodnie ze wskaźnikiem 3 miejsca postojowe na 100m² p.uż. dla usług oraz 2-3 miejsca postojowe na jeden dom dla zabudowy mieszkaniowej.
3. Plan nie ogranicza parkowania wzdłuż dojazdu 1KD.

3. Tereny działalności gospodarczej U

§ 26.

1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - działalność gospodarcza o wielofunkcyjnym przeznaczeniu usługowo-produkcyjnym (magazyny, usługi, handel hurtowy, produkcja nieuciążliwa) zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 12.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub lokalnych,
 - 3) plan dopuszcza adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej na wydzielonych i związanych z tą zabudową działkach. Dla działki z adaptowaną zabudową mieszkaniową należy stosować odpowiednio ustalenia jak dla terenów M zapisane w § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17,

4) plan dopuszcza adaptację zabudowy siedliskowej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 24 z prawem uzupełnień, wymiany, przebudowy oraz dotychczasowe użytkowanie gruntów i budynków do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 1,

5) plan wyklucza lokowanie nowych funkcji chronionych, nowych budynków mieszkalnych, nowej zabudowy siedliskowej z wyjątkiem pomieszczeń o charakterze służbowym i socjalnych bez wydzielania odrębnej działki.

§ 27.

1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla terenu 4U plan ustala minimalną powierzchnię działki pod zainwestowanie na 8ha,

2) przepisu pkt 1 nie stosuje się do działek, których powierzchnie dla istniejącej plombowej parcelacji, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr XXVIII/120/92 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 czerwca 1992r. wynoszą co najmniej 3000m²,

3) dla terenów 1U, 2U, 3U, 5U plan ustala minimalną powierzchnię działki na co najmniej 3000m²,

4) plan dopuszcza włączenie terenów 2U, 3U, 5U w teren 4U,

5) plan wyklucza włączenie terenu 4U w całości lub w części do terenów 1U, 2U, 3U, 5U,

6) warunkiem inwestowania na działce jest uzyskanie decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji,

7) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych,

8) ustala się obowiązek maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu,

9) plan ustala wymogi kształtowania terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych,

10) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu,

11) co najmniej 20% powierzchni każdej działki winno być biologicznie czynne w myśl definicji określonej w § 4 ust. 1 pkt 11. Powierzchnia ta winna być zagospodarowana zielenią urządzoną,

12) dla nowych obiektów, od strony dróg i ulic publicznych plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii rysowanych na rysunku planu. Nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic działki winny być wyznaczane zgodnie z przepisami szczególnymi,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg i ulic dojazdowych, niepublicznych, jeżeli takie powstaną w wyniku podziału terenów U, zostaną wyznaczone na podstawie przepisów szczególnych,

14) plan wskazuje jako eksponowaną, wymagającą wysokiej estetyki architektury, linie zabudowy od strony ulicy Sokołowskiej,

15) ogrodzenia działek:

a) ogrodzenia działek sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy,

b) plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu, narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5mx5m dla ulic dojazdowych i lokalnych, a dla ulic zbiorczych nie mniejsze niż 10mx10m.

16) ustala się adaptację istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej w odległości nie mniejszej niż 10m od linii rozgraniczających ulic,

17) plan, w terenach U, ustala następujące gabaryty zabudowy:

a) maksymalne wysokość zabudowy w terenach 1U, 2U, 3U i 5U wynosi 12m zgodnie z definicją zapisaną w § 1 ust. 1 pkt 19,

b) w terenie 4U dla zabudowy magazynowej na działkach powyżej 8ha plan dopuszcza wysokość zabudowy do 20m zgodnie z definicją zapisaną w § 1 ust. 1 pkt 19,

c) w terenie 4U plan ustala kierunek orientacji brył budynków o maksymalnej długości 200m wzdłuż linii wschód-zachód,

d) w terenie 4U plan ustala kierunek orientacji brył budynków o maksymalnej długości 50m wzdłuż linii północ-południe,

e) w terenach 1U, 2U, 3U i 5U plan ustala kierunek orientacji brył budynków o maksymalnej 50m długości elewacji wzdłuż linii północ-południe,

f) plan dopuszcza łączenie brył budynków pod warunkiem zróżnicowania wysokości poszczególnych segmentów nie dłuższych niż 50m,

g) w granicach jednej lokalizacji plan nakazuje utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy,

18) reklamy i inne znaki informacyjno-plastyczne należy sytuować zgodnie z zasadami ich rozmieszczenia ustalonymi dla całej gminy Michałowice. Do czasu ustalenia tych zasad zakazuje się lokowania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 28.

1. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego, plan przyjmuje następujące zasady podziału:

- 1) plan dopuszcza łączenie, scalenia reparcelacje działek w celu realizacji nowej zabudowy i wydzielania nowych terenów i działek,
- 2) wielkości i kształt wydzielanych działek winny być dostosowane do sposobu ich zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych urządzeń i obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) wydzielane działki nie mogą być mniejsze niż 8ha w terenie 4U,
- 4) po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni, co najmniej 1,5ha z zachowaniem warunków zapisanych dla terenu 4U,
- 5) wydzielane działki nie mogą być mniejsze niż 3000m² w terenach 1U, 2U, 3U i 5U,
- 6) dla każdej wydzielonej działki, co najmniej 20% powierzchni terenu winno być biologicznie czynne,
- 7) wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć zapewnione odpowiednie, bezpośrednie dojazdy i dostęp do infrastruktury technicznej,
- 8) plan dopuszcza podział terenów U pod warunkiem wydzielenia odpowiednich korytarzy pod ulice dojazdowe o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 10m. Ulice te mogą mieć połączenia jedynie z innymi dojazdami lub ulicami lokalnymi.

§ 29.

Plan przyjmuje dla terenów U zasady ochrony i kształtowania środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 9.

§ 30.

1. Zagospodarowywanie terenów zmeliorowanych winno być poprzedzone przebudową przez inwestora sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
2. Działki w obszarach stanowisk archeologicznych przyjmują ustalenia o których mowa w § 10 ust. 1.

§ 31.

1. Dla nowej zabudowy, plan przyjmuje zasadę, że inwestor przed oddaniem obiektów do użytkowania, wyposaża je w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:

1) podstawą zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych będzie istniejąca sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywana wodociągowa sieć i źródła, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy organ Gminy. Ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych,

2) gospodarka ściekowa winna być oparta o zorganizowany system odprowadzenia ścieków do kanalizacji zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy organ Gminy:

a) ścieki produkcyjne przed odprowadzeniem do kanalizacji winny być podczyszczone,

b) plan przyjmuje, że odbiornikiem ścieków będzie wskazana przez gminę oczyszczalnia ścieków,

c) plan nie wyklucza w okresie przejściowym realizacji własnej oczyszczalni ścieków dla terenów U. Wspólna dla terenów U lokalna oczyszczalnia ścieków winna być zlokalizowana w terenach U. Warunki i miejsce odprowadzenia oczyszczonych ścieków z lokalnej oczyszczalni zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w procesie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,

3) ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych winny być podczyszczone z substancji ropopochodnych i zawiesin i po zretencjonowaniu, łącznie ze ściekami z dachów odprowadzane do wód powierzchniowych w uzgodnieniu z zarządzającym siecią:

a) ze względu na przeznaczenie pod działalność gospodarczą znacznych obszarów zmeliorowanych odprowadzenie podczyszczonych ścieków deszczowych do rowu wymaga wykonania, przez inwestorów terenów U, odpowiednio uzgodnionej ekspertyzy odwodnienia tych terenów,

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci dla wszystkich potencjalnych odbiorców do celów tradycyjnych. Warunki zasilania określi Zakład Energetyczny:

a) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110kV i wyższym,

b) ustala się adaptację urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych,

c) plan dopuszcza przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych 15kV w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,

d) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń,

e) na wydzielonej działce lub terenie U należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowych 15/0,4kV na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,

f) lokalizacja stacji transformatorowych nie będzie wymagała zmian niniejszego planu.

- 5) plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej np. generatorów prądu, wiatrowni,
- 6) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez zarządzającego siecią:
- a) wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe (od obrysów terenowych) zgodne z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów,
 - b) gazociąg winien przebiegać w odległości 0,5m od ogrodzeń,
 - c) szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń, otwierana na zewnątrz lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią,
- 7) łącza telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,
- 8) zaopatrzenie w ciepło, na cele ogrzewania i przygotowywania ciepłej wody, z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy lub energię elektryczną. Plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym. Nie dyskryminuje się żadnego z nośników energetycznych pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom,
- 9) na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.
3. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania służebności gruntowej.
4. Realizacja nowej zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
5. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów infrastruktury w zakresie źródeł i kierunków zasilania.

§ 32.

1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów 4U należy zapewnić od strony projektowanej ulicy lokalnej zrealizowanej jako ulica zamienna za ulicę Wąską poprzez skrzyżowanie z ulicą Sokołowską. Warunkiem inwestowania w terenie 4U jest przebudowa ulicy Wąskiej, bezpośrednio przez inwestujących w terenie 4U.
2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów 3U i 5U należy zapewnić od strony ulicy zbiorczej KUZ.

3. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów 1U i 2U należy zapewnić od strony ulicy Piachy.
4. Plan adaptuje niezbędne zjazdy, w przypadku braku innej możliwości, na ulicę Sokołowską z terenów 1U i 5U.
5. Plan dopuszcza zjazd z terenu 4U na ulicę Sokołowską.
6. Dla każdej inwestycji w obszarze U należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników (z uwzględnieniem rotacji) zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - 1) hurtownie bez handlu detalicznego - 5 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej,
 - 2) hurtownie ze sprzedażą detaliczną - 15-20 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej,
 - 3) zakłady produkcyjne - 35-45 miejsc postojowych/100 zatrudnionych.
7. Plan wyklucza parkowanie wzdłuż ulic zbiorczych KUZ.

4. Tereny działalności gospodarczej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej U/M

§ 33.

1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/M plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - działalność gospodarcza o wielofunkcyjnym usługowym przeznaczeniu (usługi, handel, produkcja nieuciążliwa) zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 12,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub lokalnych,
 - 3) plan dopuszcza adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej na wydzielonej i związanej z tą zabudową działce,
 - 4) działki z adaptowaną zabudową mieszkaniową przyjmują odpowiednio ustalenia jak dla terenów M,
 - 5) plan nie wyklucza lokowania w terenach U/M tylko zabudowy mieszkaniowej i likwidacji funkcji usługowej. Tak przekształcone tereny przyjmują odpowiednio ustalenia jak dla terenów M.

§ 34.

1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/M, dla funkcji podstawowej U plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) plan określa minimalną (bez prawa dalszej parcelacji) powierzchnię działki pod nowe zainwestowanie na 3000m² z wyjątkiem działek już zainwestowanych zabudową usługową,
- 2) warunkiem inwestowania na działce jest uzyskanie decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji,
- 3) ustala się obowiązek maksymalnej ochrony istniejącego wzdłuż dróg i ulic drzewostanu,
- 4) na działkach nakazuje się ukształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
- 5) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu,
- 6) co najmniej 50% powierzchni każdej działki winno być biologicznie czynne w myśl definicji określonej w § 4 ust. 1 pkt 11,
- 7) plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii wrysowanych na rysunku planu. Nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic działki należy przyjmować zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic dojazdowych (jeżeli takie powstaną w wyniku podziału terenów U/M) ostaną wyznaczone na podstawie przepisów szczególnych,
- 9) plan wskazuje jako eksponowaną, wymagającą wysokiej estetyki architektury, linię zabudowy od strony ulicy Parkowej,
- 10) ogrodzenia działek:
 - a) ogrodzenia działek sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy,
 - b) plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5mx5m dla ulic dojazdowych i lokalnych, a dla ulic zbiorczych nie mniejsze niż 10mx10m,
- 11) ustala się adaptację czasową istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 10m od linii rozgraniczających dróg,
- 12) plan ustala następujące gabaryty zabudowy w terenach U/M:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje zgodnie z definicją zapisaną § 4 ust. 1 pkt 19,
 - b) plan ustala kierunek orientacji brył budynków o maksymalnej 50m długości elewacji wzdłuż linii północ-południe,

c) plan dopuszcza łączenie brył budynków pod warunkiem zróżnicowania wysokości poszczególnych segmentów nie dłuższych niż 50m,

d) w granicach jednej lokalizacji plan nakazuje utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy,

13) reklamy i inne znaki informacyjno-plastyczne należy sytuować zgodnie z zasadami ich rozmieszczenia ustalonymi dla całej gminy Michałowice. Do czasu ustalenia tych zasad zakazuje się lokowania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 35.

1. Warunki podziału działek U w terenie U/M:

1) plan dopuszcza łączenie, scalenia i reparcelacje działek w celu realizacji nowej zabudowy i tworzenia nowych terenów i działek,

2) plan ustala dostosowanie wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz dostosowania ich do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych urządzeń i obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi,

3) plan ustala zachowanie, co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnej, dla każdej działki,

4) wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć zapewnione odpowiednie bezpośrednie dojazdy i dostęp do infrastruktury technicznej,

5) plan dopuszcza podział terenów U/M pod warunkiem wydzielenia odpowiednich korytarzy pod ulice dojazdowe o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 10m. Ulice te mogą mieć połączenia jedynie z innymi dojazdami lub ulicami lokalnymi.

2. Warunki podziału działek M w terenie U/M należy przyjmować odpowiednio jak dla terenów M.

§ 36.

Plan przyjmuje dla działek U w terenie U/M zasady ochrony i kształtowania środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 9.

§ 37.

1. Zagospodarowywanie terenów zmeliorowanych winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającymi siecią.

2. Działki w obszarze stanowiska archeologicznego zgodnie z ustaleniami o których mowa w § 10 ust. 1.

§ 38.

1. Dla nowej zabudowy, plan przyjmuje zasadę, że inwestor przed oddaniem obiektów do użytkowania, wyposaża je w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:

1) podstawą zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych będzie istniejąca sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywana wodociągowa sieć gminna. Ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych,

2) docelowo ścieki sanitarne odprowadzone będą do sieci kanalizacji:

a) plan dopuszcza do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego,

b) plan wyklucza lokowanie przydomowych oczyszczalni ścieków,

3) ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych winny być podczyszczone z substancji ropopochodnych i zawiesin i po zretencjonowaniu, łącznie ze ściekami z dachów, odprowadzane do wód powierzchniowych w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci dla wszystkich potencjalnych odbiorców do celów tradycyjnych. Warunki zasilania określi Zakład Energetyczny:

a) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110kV i wyższym,

b) ustala się adaptację urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych,

c) plan dopuszcza przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,

d) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń,

e) na wydzielonej działce lub terenie U/M dla usług należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowych 5/0,4kV na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,

f) lokalizacja stacji transformatorowych nie będzie wymagała zmian niniejszego planu,

5) plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej np. generatorów prądu, wiatrowni,

6) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez zarządzającego siecią:

a) wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe (od obrysów terenowych) zgodne z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów,

b) gazociąg winien przebiegać w odległości 0,5m od ogrodzeń,

c) szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń, otwierana na zewnątrz lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią,

7) łącza telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,

8) zaopatrzenie w ciepło, na cele ogrzewania i przygotowywania ciepłej wody z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej nisko siarkowy lub energię elektryczną. Nie dyskryminuje się żadnego z nośników energetycznych pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom. Plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym,

9) na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.

2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.

3. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania służebności gruntowej.

4. Realizacja nowej zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.

5. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów infrastruktury w zakresie źródeł i kierunków zasilania.

§ 39.

1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów U/M należy zapewnić: od ulicy Parkowej obiekt "Twój Ogród", a pozostałe tereny od ulicy Piachy.

2. Plan nie ogranicza powiązań terenów U/M z ulicami dojazdowymi, jeżeli takie powstaną.

3. Dla każdej inwestycji usługowej w obszarze U/M należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników (z uwzględnieniem rotacji) zgodnie ze wskaźnikiem 3 miejsca postojowe na 100m² p.uz. usług.

4. Sezonowe obiekty handlowe - 20 miejsc postojowych na obiekt.

5. Tereny komunikacji

§ 40.

1. Plan utrzymuje i wyznacza pasy terenu przeznaczone pod komunikację kołową, pieszą i rowerową ustalając ich linie rozgraniczające jako ustalone i orientacyjne oraz przyjmuje hierarchię funkcjonalną.

1) ulice zbiorcze KUZ:

a) ulica Sokołowska (droga powiatowa) odcinek od ul. Wąskiej do Parkowej dla której plan wyznacza na rysunku planu północną linię rozgraniczającą,

b) obwodnica - ulica Wąska i jej nowy korytarz (projektowana droga powiatowa łącząca ul. Sokołowską z Pruszkowem) o szerokości 20,0m w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu,

2) ulice lokalne KUL - ulice lokalne o szerokościach w liniach rozgraniczających 12,0 - 13,0m i postulowanych szerokościach jezdni 5,0-5,5m:

a) ulica Parkowa o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (projektowane gminna),

b) ulica Wąska w adaptowanym i nowym korytarzu. Ulicę Wąską (części działki nr ew. 284) na odcinku od granicy z Sokołowem do granicy z działką nr ew. 365 włącza się w teren U i odtwarza w nowym korytarzu,

3) ulice dojazdowe KUD o szerokościach w liniach rozgraniczających 10m,

4) dojazdy w liniach rozgraniczających co najmniej 8m, które plan dopuszcza tylko jako ulice niepubliczne.

2. Plan dopuszcza dostęp terenów M do ulic publicznych poprzez dojazdy KD indywidualne i we współwłasności.

3. Plan przyjmuje powiązania ulic istniejących i projektowanych obsługujących obszar planu z zewnętrznym poprzez ulice: Sokołowską, Parkową i Wąską.

4. Przebiegi ulic KUZ i KUL w obszarze planu ustala się jako obowiązujące.

5. Plan dopuszcza zmiany przebiegów ulic dojazdowych KUD i dojazdów KD.

6. W korytarzach ulic plan ustala przeznaczenie uzupełniające - urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, parkingi w ulicach KUD i KD oraz zielen przyuliczna.

7. Plan zaleca przeprowadzenia ścieżek rowerowych zgodnie z rysunkiem planu.

8. W ulicach dojazdowych KUD i dojazdowych KD plan przewiduje lokowania miejsc postojowych.
9. Plan przyjmuje, że parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi określone w odrębnych przepisach szczególnych.
10. Linie rozgraniczające i szerokość jezdni zostały zwymiarowane na rysunku planu. Plan dopuszcza zmianę szerokości w liniach rozgraniczających niepublicznych ulic KD. Dla tych ulic plan ustala minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m.
11. Dla ulicy KUZ (poza obszarem planu) wyznaczone linie rozgraniczające mają charakter zalecenia. Linie te mogą być korygowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
12. Plan ustala sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic. Plan dopuszcza lokowanie w liniach rozgraniczających ulic reklam i tablic informacyjnych zgodnie z warunkami przyjętymi w gminie.
13. Plan wyklucza lokowanie zabudowy stałej i czasowej usługowej i mieszkaniowej na jezdniach, chodnikach oraz w pasach zieleni przyulicznej.
14. Rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie ulic zbiorczych Sokołowskiej i Wąskiej winny być określone indywidualnie w odpowiednio uzgodnionej dokumentacji budowlanej.
15. Plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających ulic zbiorczych z pozostałymi ulicami nie mniej niż 10m x 10m.
16. Plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających ulic dojazdowych i ulic lokalnych nie mniej niż 5m x 5m.
17. Potrzeby własne w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek przy zachowaniu wskaźników wymienionych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.
18. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej lokowane w korytarzach ulic niepublicznych KD plan ustala jako przyłącza.
19. Tereny ulic Wąskiej, Piachy, Parkowej i Zaulek w obszarze stanowisk archeologicznych przyjmują ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 1.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 41.

1. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów M, U, U/M oraz K.
2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów M, U, U/M określa się na poziomie 30%.
3. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów K określa się na poziomie 0%.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 42.

Na terenach określonych w § 1 traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice zatwierdzony uchwałą nr XXVIII/120/92 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 czerwca 1992r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym WSW Nr 13, poz. 158.

§ 43.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 44.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Michałowice.

§ 45.

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i opublikowania na terenie Gminy Michałowice w miejscach zwyczajowo przyjętych.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

RYSUNEK PLANU

ZNAJĄCZNIK DOUTCHWAŁY
NR XXIX/176/2000
RADY GMINY MIŁOŁOWICE
Z DNIA 4 LIPCA 2000 R.

OPUBLIKOWANEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
NR 102 PR. 1008

GRANICA ODWIAZYWANIA USTALEN PLANU
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE USTALENIE
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE ORIENTACYJNE
 GRANICE DZIAŁEK DO SCALA
 PROJEKTOWANE GRANICE DZIAŁEK
 PROJEKTOWANE GRANICE DZIAŁEK - ETAP
 NIEPRZEPISZALNE LINIE ZABUDOWY
 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI
 TERENY ZMIELOROWANE
 STANOWISKA ARCHITEKTONICZNE
 GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO
 KRAJOBRAZU
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OCHRONĄ
 KONSERWATORA ZABYTOKU
 STREFY I LOKALNYCH OGRANICZEŃ
 PRZEMIANCZENIE TERENÓW
 ZABUDOWA MIESZKANOWA
 U TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZYCH
 U TERENY REALIZACJI LOKALNYCH ZADAŃ
 PUBLICZNYCH
 K KOMUNIKACJA
 KUL ULICA ZBIORCZA
 KUL ULICA LOKALNA
 KUD ULICA DOJAZDOWA
 HD DOJAZD
 ZASADY ROZMIESZCZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 KORYTARZ ELEKTROENERGETYCZNY 15 KV
 KORYTARZ LECYTYNOWY I TERENY NN
 STANIE TRANSFORMATOROWYCH
 G GAZOWICZ
 W WODOCIECZ
 KANAŁIZACJA

- GRANICE
- GRANICE WSI
- GRANICE WŁAŚNOŚCI
- NR EW. DZIAŁEK
- UŻYTKOWANIE TERENU
- RÓWNY I WODY OTWARTE
- KONTURY KLAS
- KIERUNKI POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH
- SIECIĄK ROZWOJOWY
- OBIEKTY
- BUDYNKI MIESZKAŁNE
- OBIEKTY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ
- MIEJSCA SYTUJACJA NOWEJ ZABUDOWY
- OBIEKTY W BUDOWIE
- DOMINANTY
- SIEĆ WIDOKOWA
- PLAC. MIEJSC SYTUJACJA MAŁEJ ARCHITEKTURY
- POJEDYNCZE DRZEWA DO OCHRONY
- RÓWNY, WODY OTWARTE
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- NAPIĘCIOWE LINIE EE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- NAPIĘCIOWE LINIE EE NISKIEGO NAPIĘCIA
- KABLOWE LINIE EE
- GAZOCIĄGI
- STACJE REDUKCYJNE GAZU
- WODOCIĄGI

PLANNING, PROJECTING, BUDGETING S.A.		
PLANNING, PROJEKTOWANIE, BUDŻETOWANIE S.A.		
General Director	mgr inż. Andrzej Włodarczyk	reg. 43008
Managers	mgr Andrzej Pieniążek mgr Andrzej Włodarczyk mgr Andrzej Włodarczyk mgr Andrzej Włodarczyk	