

UCHWAŁA Nr XLIV/411/2006 Rady Gminy Michałowice z dnia 13 października 2006 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmującego teren położony we wsi Pęcice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz uchwał Rady Gminy Michałowice; uchwały Nr V/34/2003 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 marca 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, uchwały Nr XI/69/2003 Rady Gminy Michałowice z dnia 11 września 2003r. zmieniającej uchwałę Rady Gminy Michałowice Nr V/34/2003 z dnia 10 marca 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, uchwały Nr XXVII/224/2005 Rady Gminy Michałowice z dnia 3 lutego 2005r. w sprawie określenia granic obszarów objętych projektami zamian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obejmujących tereny położone we wsiach Sokołów i Pęcice Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Zakres regulacji planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Michałowice obejmujący teren położony we wsi Pęcice, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice, w granicach wyznaczonych: wschodnią granicą ulicy Parkowej (dz. nr ew. 452), południową i wschodnią granicą działki nr ew. 370, północną granicą rowu melioracyjnego, zachodnią granicą działek nr ew. 364 i 290, południową granicą działek nr ew. 285 i 236, wschodnią granicą działki nr ew. 336, południową granicą drogi na dz. nr ew. 284, wschodnią granicą działki nr ew. 350 i północną granicą ul. Sokołowskiej (dz. nr ew. 398).

2. Granice obszaru planu wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

§ 2.

Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice”.

§ 3.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) funkcje terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub symbolem literowym;
 - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 6) granice obszarów i obiektów podlegających ochronie (stanowiska archeologiczne, tereny zmeliorowane, pojedyncze drzewa wskazane do ochrony);
 - 7) oznaczenia miejsc połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 6.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy- przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, 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 Nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1 ust. 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;
- 8) **działce** – należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie część terenu zabudowaną oraz przeznaczoną w wyniku ustaleń planu pod zabudowę lub zainwestowanie;
- 9) **nieuciążliwych usługach i produkcji** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. Realizacja obiektów nie może również powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną lub ustaloną granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających ulic, granic działki lub innych obiektów i urządzeń o ile z treści ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne a także 20% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnej liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć najwyższy nieprzekraczalny wymiar wysokości obiektu na danym terenie, mierzony od poziomu terenu w sposób określony w przepisach odrębnych lub nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku;
- 17) **budynku mieszkalnym wielorodzinnym** – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym wydziela się więcej niż dwa samodzielne lokale mieszkalne;
- 18) **budynku mieszkalnym jednorodzinnym** – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym wydziela się nie więcej niż dwa lokale mieszkalne albo jeden

lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku;

19) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;

20) **bezpośrednim dostępie do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej** – należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;

21) **bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;

22) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na terenie inwestycji do powierzchni całkowitej terenu inwestycji;

23) **tunelach ekologicznych**- należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 10,0cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10,0 cm prześwity pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10,0cm;

24) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli itp..

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.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

Przeznaczenie terenu

§ 7.

1. Ustala się, że wiodącą funkcją terenu na obszarze objętym planem jest funkcja usługowa i usługowo – produkcyjna.

2. Określa się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny usług, produkcji, składów i magazynów-oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;

2) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**,

3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług-oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**;

4) teren rowu otwartego-oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;

- 5) tereny komunikacji-oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** z następującym indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
- a) **KDZ** - ulica zbiorcza,
 - b) **KDL** - ulice lokalne,
 - c) **KDD** - ulice dojazdowe.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające i przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 8.

1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Michałowice.
3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 9.

Na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustala zasady lokowania zabudowy wzdłuż tych linii.

§ 10.

W zakresie gabarytów obiektów ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy;
- 2) ustaloną i dopuszczalną geometrię dachów,
- 3) maksymalną wielkość i warunki realizacji usług;
- 4) warunki określające maksymalną wielkość obiektów handlowych;
- 5) maksymalną wielkość zabudowy gospodarczej i garaży;
- 6) zasady realizacji i sytuowania reklam i ogrodzeń.

§ 11.

W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy i utwardzenia.

§ 12.

W zakresie zagospodarowania terenu ustala się szczegółowe zasady i warunki podziału terenu:

- 1) minimalne powierzchnie działek;
- 2) minimalne szerokości frontu wydzielanych działek;
- 3) zasady i warunki podziału na działki;
- 4) zasady wydzielania działek pod drogi oraz pod poszerzenia dróg.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 13.

Oznacza się granice terenów zdrenowanych oraz ustala warunki ich ochrony.

§ 14.

Oznacza się na rysunku planu korytarze linii elektroenergetycznych 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii.

§ 15.

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
2. Zgodnie z § 89 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. określonego w ust. 1 szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001r.

Rozdział 2

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 16.

1. Ustala się, że w obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest zachowanie jego walorów krajobrazowych, ochrona zasobów wód podziemnych oraz uwzględnienie powiązań z terenami otaczającymi.
2. Ustala się zasadę docelowego objęcia 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 do wód i gruntu w jakikolwiek sposób.
3. Ustala się warunki zagospodarowanie i użytkowanie terenów wykluczające zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych.
4. Ustala się warunki odwodnienia terenów zabudowy oraz terenów komunikacji.
5. Ustala się warunki ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem.
6. Ustala się warunki funkcjonowania usług i produkcji:
 - 1) ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
 - 2) jednostka organizacyjna w projektowanej i prowadzonej działalności obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko;
 - 3) ustala się wyposażenie terenu usług w infrastrukturę komunalną.
7. Ustala się warunki ochrony terenów z zabudową mieszkaniową przed ponadnormatywnym oddziaływaniem na terenach U/P i oddziaływaniem komunikacji.

§ 17.

1. Ustala się ochronę układu hydrograficznego rowu WS.
2. Ustala się warunki ochrony i utrzymania ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew.

3. Dla poszczególnych terenów ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt. 11.

§ 18.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się zachowanie istniejącego układu urbanistycznego poprzez zachowanie historycznie wykształconych przebiegów ulic: Sokołowskiej - KDZ, Piachy - 1KDD, Parkowej - 1KDL i Wąskiej - 2KDL.

Rozdział 3

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 19.

Oznacza się tereny stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 58-65/35, 58-65/13, 58-65/18.), w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerami: 58-65/35, 58-65/13, 58-65/18. Na obszarze w/w stref ustala się:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 4) w obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 20.

1. Zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu liniami rozgraniczającymi korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.
2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu ulicznego: ulica zbiorcza KDZ, ulice lokalne KDL i ulice dojazdowe KDD.
3. W liniach rozgraniczających ulic ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z ulicami, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy oraz za zgodą zarządcy: obiekty małej architektury, nośniki reklamowe, a wzdłuż ulic KDL, KDD zatoki postojowe.

§ 21.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu ulicy KDZ:

- 1) ulica zbiorcza KDZ część ulicy Sokołowskiej, dla której wyznacza się na rysunku planu północną linię rozgraniczającą i poszerzenie z działek przylegających;
- 2) ustala się miejsca skrzyżowań i połączeń dróg wewnętrznych z ulicą KDZ;
- 3) dla terenu 1U/MN i U/P dopuszcza się zjazdy na ulicę KDZ za zgodą zarządcy drogi.

§ 22.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg lokalnych 1KDL i 2KDL:

- 1) część ulicy Parkowej - 1KDL – dla której wyznacza się na rysunku planu wschodnią linię rozgraniczającą i poszerzenie z działek przylegających;
- 2) ulica Wąska - 2KDL o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających wyznaczonych poprzez symetryczne poszerzenie z przylegających działek.

§ 23.

Dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się układ, przebiegi i linie rozgraniczające ulic dojazdowych KDD:

- 1) ul. Piachy - 1KDD o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających wyznaczonych poprzez symetryczne poszerzenie po 3,5 m z przylegających działek;
- 2) ul. bez nazwy - 2KDD na dz. nr ew. 237 o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających wyznaczonych poprzez niesymetryczne poszerzenie z przylegających działek i przyłączenie rowu.

§ 24.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne lokalizowane w liniach rozgraniczających wszystkich ulic.
2. W przekroju ulicznym chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym odsunięte od jezdni zależnie od lokalnych możliwości terenowych.
3. Wyklucza się lokowanie zabudowy stałej i czasowej na chodnikach.

§ 25.

Ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową.

§ 26.

Dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi komunikacji takich jak stacja paliw, myjnia samochodowa, stacje obsługi samochodów w terenach U/P.

§ 27.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc postojowych (parkingów) i warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) ustala się miejsca postojowe na własnych działkach z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zatoki parkingowe w liniach rozgraniczających ulicy 2KDL, ulic dojazdowych KDD i dróg wewnętrznych.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
 - 1) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;
 - 2) zabudowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom, na własnej działce (liczone z miejscami w garażach);
 - 3) zabudowa wielorodzinna – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (liczone z miejscami w garażach);
 - 4) przychodnia zdrowia – 10 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej oraz 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego;
 - 5) kultura, sport - 20 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - 6) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na obiekt;

- 7) hotel – 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, 1 miejsce na 1 autokar na 100 łózek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 8) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
- 9) funkcje usługowo-produkcyjne - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 10) hurtownie bez handlu detalicznego – 2 miejsca postojowe na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 11) hurtownie ze sprzedażą detaliczną – 5 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 1) obiekty biurowo –administracyjne-30 miejsc postojowych na 1000m² p. uż.;
- 12) zakłady produkcyjne - 50 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 13) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Zasady uzbrojenia terenu:

§ 28.

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane.
2. Dla istniejących magistralnych, ponadlokalnych sieci ustala się generalną zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci.
3. Dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się utrzymanie zasady prowadzenia ich w pasach drogowych, tj. na terenach zawartych w liniach rozgraniczających ulic. Od zasady, o której mowa powyżej, można odstąpić tylko w przypadku, kiedy w pasie ulicznym nie ma warunków, aby zgodnie z przepisami odrębnymi, realizować dany przewód. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, co wymaga zawarcia odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a inwestorem.
4. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez Właściwy Zakład Energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
5. W liniach rozgraniczających ulic ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, aktualnie w rozumieniu art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 ze zm.).
6. Obowiązuje systematyczne przeprowadzenie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw.
7. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
8. Realizacja sieci gazowej jest możliwa po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu.

9. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.

10. Wszelkie działania inwestycyjne na terenach zdrenowanych wymagają uzgodnienia z odpowiednim zarządem melioracji.

Zasady obsługi **Zapatrzenie w wodę**

§ 29.

1. zapatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci i rozbudowywanych źródeł, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy;

2. dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych i wierconych). Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych

§ 30.

1. gospodarka ściekowa winna być oparta o zorganizowany system odprowadzenia ścieków do kanalizacji zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy:

1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa,

2) ścieki produkcyjne przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji winny być podczyszczone,

3) przyjmuje się, że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia w Pruszkowie lub inna oczyszczalnia ścieków, wskazana przez właściwy Organ Gminy,

4) nie wyklucza się w okresie przejściowym realizacji własnej (mechaniczno-biologicznej) oczyszczalni ścieków na własnym terenie U/P. Warunki i miejsce odprowadzenia oczyszczonych ścieków z lokalnej oczyszczalni zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przez właściwy Organ Gminy,

5) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;

6) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu;

2. ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych winny być podczyszczone z substancji ropopochodnych i zawiesin i po retencjonowaniu, łącznie ze ściekami z dachów odprowadzane do rowów w tym rowu WS (R10/3) w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych i poprzez własne zbiorniki odparowywalne z separatorami;

3. ze względu na przeznaczenie pod działalność gospodarczą znacznych obszarów zdrenowanych odprowadzenie podczyszczonych ścieków deszczowych do rowu wymaga wykonania, przez inwestorów terenów U/P, odpowiednio uzgodnionej ekspertyzy odwodnienia tych terenów;

4. ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno-retencyjnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów U/P;

5. odwodnienie ulic rowami przydrożnymi (w liniach rozgraniczających ulic) ze zrzutem do odbiornika (m.in. rów WS) po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach z produktów ropopochodnych;

6. odprowadzenie ścieków deszczowych z terenu dróg wewnętrznych powierzchniowo do gruntu, poprzez zastosowanie przepuszczalnych nawierzchni utwardzonych;

7. zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji oraz na jezdnie dróg.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

§ 31.

1. zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej, z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń. Warunki przyłączenia określi właściwy Zakład Energetyczny:
 - 1) ustala się zachowanie urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych dopuszczając przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych 15 kV w uzgodnieniu z operatorem sieci,
 - 2) ustala się projektowanie systemu tras linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi,
 - 3) 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,
 - 4) na wydzielonej działce lub terenie U/P należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV na warunkach określonych przez z operatora sieci,
 - 5) dopuszcza się realizację transformatorowych stacji wewnętrznych tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
 - 6) realizacja projektowanych słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na działkach o wymiarach 2,0 x 3,0 m z warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym; lokalizacja i realizacja słupowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu;
2. dopuszcza się na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu, wiatrowni.

Zaopatrzenie w gaz

§ 32.

1. ustala się zasadę pokrycia potrzeb na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń;
2. zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci;
3. zasilanie w gaz wymaga spełnienia następujących warunków: minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy.

Telekomunikacja

§ 33.

1. ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej TP S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora;
2. ustala się kablowe rozprowadzenie linii abonenckich.

Zaopatrzenie w ciepło

§ 34.

1. zasilanie z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy lub energię elektryczną lub inne w tym odnawialne źródła energii;
2. wyklucza się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym nieodnawialnym; zakaz nie dotyczy kominków.

Usuwanie odpadów stałych

§ 35.

Ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu:

- 1) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
- 2) na każdej działce należy wydzielić odpowiednie miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych,
- 3) odpady związane z funkcjonowaniem usług i produkcji podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 36.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 7 niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 w Dziale II niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Teren usług, produkcji, składów i magazynów U/P

§ 37.

	Oznaczenie terenu	U/P
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe:	usługi, produkcja, składy i magazyny w zakresie: produkcji, przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego do 1000m ² powierzchni sprzedaży, handlu hurtowego i handlu ekspozycyjnego, hoteli i restauracji, transportu, magazynów, składów, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej

		<p>b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, w tym zachowana stacja transformatorowa 15/0.4kV</p> <p>c) pomieszczenia o charakterze hotelowym i socjalnym, bez wydzielania odrębnej działki</p> <p>d) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie;</p> <p>e) zieleń urządzona, obiekty małej architektury</p>
3)	przeznaczenie dopuszczalne	maszty telefonii komórkowej na działkach powyżej 2,0ha lokowane w odległości nie mniejszej niż 100m od terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe.
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane (montaż, remont, rozbiórka, przebudowa)
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<p>a) od strony ulicy zbiorczej obiekty reprezentacyjne w formie i wykończeniu, wymagające wysokiej estetyki architektury</p> <p>b) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych Zakazuje się stosowania sidingu na elewacjach</p> <p>c) ustala się na 200m maksymalną długość budynku nakazując zróżnicowanie wysokości i elewacji segmentów maksymalnie co 50,0m</p> <p>d) zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji, wspólnej (zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury) dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję</p>
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	<p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych</p> <p>c) obiekty małej architektury, budynki portierni, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, mogą być wysunięte poza linie zabudowy od strony ulic i dróg wewnętrznych</p> <p>d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>e) zachowuje się istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszczając remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy KDZ, a nieprzekraczalną linią zabudowy</p> <p>f) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działki</p> <p>o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi</p> <p>f) z wyjątkiem wspólnej granicy z nową zabudową mieszkaniową dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną)</p>

		<p>budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym</p> <p>g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy za zgodą właścicieli sąsiednich nieruchomości</p> <p>h) linie zabudowy obiektów wzdłuż wspólnej granicy działki U/P z sąsiednią działką z nową i istniejącą zabudową mieszkaniową ustala na 1,5 wysokości zabudowy w terenie U/P (dotyczy ścian w punkcie najbliższym granicy)</p>
2)	maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	do 70% (z dopuszczeniem zwiększenia do 80% na działkach lub terenach inwestycyjnych o powierzchni ponad 2,0ha)
3)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce	co najmniej 30% (z dopuszczeniem zmniejszenia do 20% na działkach lub terenach inwestycyjnych o powierzchni ponad 2,0ha)
4)	wysokość budynków	<p>a) usługi, produkcja, składy i magazyny do 12m na działkach do 2,0ha, a na działkach powyżej 2,0ha do 20,0m</p> <p>b) budynki gospodarcze i garaże do 2 kondygnacji do 6,0m</p> <p>c) reklamy i maszty oświetleniowe do 35m tylko na działkach powyżej 2,0ha do 20,0m</p>
5)	kształt dachów	dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe – 20-45°
6)	kolorystyka	<p>a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach</p> <p>b) dachy -ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
7)	powierzchnia usług	usługi handlu do 1000m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
8)	reklamy	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 i dróg wewnętrznych
9)	ogrodzenia	<p>a) ogrodzenia działek od strony ulic i dróg wewnętrznych lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic i dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe min. 50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu. Dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu</p> <p>b) obowiązuje wymóg stosowania podobnych ogrodzeń, co najmniej wzdłuż wydzielonego odcinka ulicy</p> <p>c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż ulic 2KDL, 1KDD i dróg wewnętrznych, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zielenią ozdobną lub chodniki</p> <p>d) dla działek położonych przy drodze wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m, obowiązuje zasada wycofania ogrodzeń w głąb tych działek w formie poszerzonych wjazdów bramowych</p> <p>e) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m dla ulic i dróg wewnętrznych</p> <p>f) wyklucza się lokalizację ogrodzeń na terenie położonym</p>

		<p>g) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)</p>
10)	obiekty małej architektury	<p>w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, latarnie miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, wiaty przystankowe, słupy informacyjne, pojemniki na zielenią ozdobną</p>
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	<p>a) 0,3ha dla nowo wydzielanych działek b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne lub pod poszerzenie przyległych dróg, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych oraz działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie</p>
2)	minimalne fronty działek	<p>20m dla działek o powierzchni 3000m² i większych</p>
3)	zasady i warunki podziału	<p>a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5% b) każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub drogi wewnętrznej i do infrastruktury technicznej oraz zachowane ustalone minimalne powierzchnie biologicznie czynne c) przy każdym podziale terenu przylegającego do ulic 2KDL i 1KDD należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych ulic, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać, co najmniej z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie d) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek: - wskazane na rysunku planu propozycje podziału na działki i drogę wewnętrzną (oznaczone linią przerywaną), nie stanowią ustaleń planu-mogą stanowić zasadę podziału terenu w przypadku wystąpienia właściciela działki z wnioskiem o podział zgodnie z rysunkiem planu. Inny podział może nastąpić po przedstawieniu przez właściciela terenu propozycji uwzględniającej możliwość realizacji budynków na wydzielonych działkach z zachowaniem odległości od nowoprojektowanych budynków od granic działek, odległości od ulic i dróg wewnętrznych (linie zabudowy), wysokości budynków w stosunku do zabudowy sąsiadującej. Podział terenu winien być dokonany na podstawie wstępnego projektu podziału opracowanego dla całego terenu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające dróg wewnętrznych wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek),</p>

	<p>symetrycznie w każdą stronę odpowiednio: po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego po 8m na każdej działce oddzielnie. W pozostałych przypadkach wyznacza się drogi wewnętrzne o szerokości 8m</p> <ul style="list-style-type: none"> - w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości powstającej z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości - każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60,0m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 20.0m x 20.0m) - skrzyżowania dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających ulic i dróg wewnętrznych nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m <p>e) w przypadku podziału nieruchomości z wydzieleniem drogi wewnętrznej podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga będzie się łączyła z ulicą publiczną lub istniejącą drogą wewnętrzną</p> <p>f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej</p> <p>g) ustala się zakaz takich podziałów gruntów, które wiązałyby się z potrzebą nowych zjazdów do ulicy KDZ poza jednym skrzyżowaniem ulicy KDZ z drogą wewnętrzną wyznaczoną pomiędzy działkami nr ew. 353 i 354</p>
5.	<p>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</p>
1)	<p>zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego.</p> <p>Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograniczenia w zagospodarowaniu terenu odpowiednio tracą moc</p>
2)	<p>część terenu zdrenowanego</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych b) dopuszcza się przekrycie rowu ws lub przesunięcie do drogi 2KDL
3)	<p>zakaz lokalizacji: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy zagrodowej, składowisk opału</p>

	i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie, handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m ² w jednym lokalu i lokowania masztów telefonii komórkowej
4)	ustala się obowiązek wykonania badań geologiczno inżynierskich
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się ochronę pojedynczych drzew</p> <p>c) ustala się, że prowadzona działalność usługowa i produkcyjna powodująca oddziaływanie akustyczne i drgania nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w projektowanej i zachowanej działalności usługowej i produkcyjnej zobowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko (w szczególności na takie elementy jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz) poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny</p> <p>d) miejscem tworzenia pasów zieleni izolacyjnej, osłonowej na terenie działki jest m.in. pas terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy</p> <p>e) zachowuje się ulicę Wąską-2KDL, ulicę Piachy-1KDD i ulicę Sokołowską KDZ</p>
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
	część terenu U/P w strefie ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne o nr 58-65/13, nr 58-65/35-ustalenia § 19
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
	<p>a) obsługa komunikacyjna od strony ulic 2KDL i 1KDD</p> <p>b) wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp jednostek ratowniczo gaśniczych</p> <p>2)c) obsługa komunikacyjna od strony ulicy KDZ poprzez wyznaczone skrzyżowanie z drogą wewnętrzną oraz poprzez jezdnie serwisowe ze zjazdami poprzez to skrzyżowanie</p> <p>d) w przypadku braku innej możliwości, zachowuje się niezbędne zjazdy z terenu 2U/P na ulicę Sokołowską-KDZ</p>
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 27
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 30%

Rozdział 2

Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1U/MN

§ 38.

	OZNACZENIE TERENU	1U/MN
1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania		
1)	przeznaczenie podstawowe	<p>a) usługi handlu hurtowego, detalicznego (do 1000m² powierzchni sprzedaży), i ekspozycyjnego, transportu, gospodarki magazynowej, turystyki, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, biurowości, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p>
2)	przeznaczenie uzupełniające	<p>a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej</p> <p>b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zachowana stacja transformatorowa 15/0,4kV</p> <p>c) garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie</p> <p>d) zieleń urządzone, obiekty małej architektury</p>
3)	przeznaczenie dopuszczalne	zachowana zabudowa produkcyjna na działce nr ew. 389
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane (montaż, remont, rozbiórka, przebudowa)
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<p>a) od strony ulicy KDZ obiekty reprezentacyjne w formie i wykończeniu, wymagające wysokiej estetyki architektury</p> <p>b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding</p> <p>c) ustala się na 50,0m maksymalną długość nowych budynków</p> <p>d) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolnostojący lub jeden lokal mieszkalny wbudowany</p> <p>e) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane, dobudowane lub w zespołach</p> <p>f) zachowanie szpalerów drzew wzdłuż ulic i granic działek</p> <p>g) zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji, wspólnej (zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury) dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję.</p>
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>a) wzdłuż ulic KDZ, 1KDL i 1KDD nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>b) zachowuje się istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszczając</p>

		<p>remonty i modernizację, przebudowę (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulic KDZ, 1KDL i 1KDD, a nieprzekraczalną linią zabudowy</p> <p>c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych</p> <p>d) obiekty małej architektury, budynki portierni, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, mogą być wysunięte poza linie zabudowy od strony ulic i dróg wewnętrznych</p> <p>e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>f) linie zabudowy obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z nową i istniejącą zabudową mieszkaniową ustala się na 1,5m wysokości zabudowy obiektów usług (dotyczy ścian w punkcie najbliższym granicy)</p>
2)	maksymalna powierzchnia zabudowy i utwardzona na działce	do 50% powierzchni działki
3)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce	co najmniej 50% powierzchni działki
4)	wysokość budynków	<p>a) usługowych do 2 kondygnacji do 8,0m</p> <p>b) budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji do 12,0m</p> <p>c) budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji, do 6,0m</p>
5)	kształt dachów	<p>a) dachy o symetrycznych połaciach - 25-45°</p> <p>b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych</p>
6)	kolorystyka	<p>a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach,</p> <p>b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
7)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 1000m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
8)	reklamy	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 i dróg wewnętrznych
9)	ogrodzenia	<p>a) ogrodzenia działek od strony ulic i dróg wewnętrznych lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic i dróg wewnętrznych za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe min. 50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu. Dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu</p> <p>b) obowiązuje wymóg stosowania podobnych ogrodzeń, co najmniej wzdłuż wydzielonego odcinka ulicy lub drogi wewnętrznej</p> <p>c) wzdłuż ulicy 1KDD i dróg wewnętrznych dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren</p>

		<p>między linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki</p> <p>d) dla działek położonych przy drodze wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m, obowiązuje zasada wycofania ogrodzeń w głąb tych działek w formie poszerzonych wjazdów bramowych</p> <p>e) ustala się niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10,0m wzdłuż ulicy KDZ i nie mniejsze niż 5,0m wzdłuż ulicy 1KDL i 1KDD oraz symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń dla ulicy 1KDL, 1KDD i dróg wewnętrznych</p> <p>f) wyklucza się lokowanie ogrodzeń na terenach położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic i dróg wewnętrznych</p> <p>g) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)</p>
10)	obiekty małej architektury	<p>w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, latarnie, elementy placów zabaw, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, wiaty przystankowe, słupy informacyjne, pojemniki na zieleni ozdobną</p>
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	<p>c) 0,3ha dla nowych działek</p> <p>d) zachowuje się z prawem zabudowy działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych</p> <p>e) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych</p>
2)	minimalne fronty działek	20m dla działek o powierzchni 3000m ² i większych
3)	zasady i warunki podziału terenu	<p>a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p> <p>b) każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej i do infrastruktury technicznej oraz zachowane ustalone minimalne powierzchnie biologicznie czynne</p> <p>c) przy każdym podziale terenu przylegającego do ulic KDZ, 1KDL i 1KDD należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych ulic, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać, co najmniej z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>d) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskazane na rysunku planu propozycje podziału na działki i drogi wewnętrzne (oznaczone linią przerywaną), nie stanowią ustaleń planu-mogą stanowić zasadę podziału terenu w przypadku wystąpienia właściciela działki

z wnioskiem o podział zgodnie z rysunkiem planu. Inny podział może nastąpić po przedstawieniu przez właściciela terenu propozycji uwzględniającej możliwość realizacji budynków na wydzielonych działkach z zachowaniem odległości od nowoprojektowanych budynków od granic działek, odległości od ulic i dróg wewnętrznych (linie zabudowy), wysokości budynków w stosunku do zabudowy sąsiadującej. Podział terenu winien być dokonany na podstawie wstępnego projektu podziału opracowanego dla całego terenu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę

- należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek
- linie rozgraniczające drogę wewnętrzną wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio: po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego po 8m na każdej działce oddzielnie. W pozostałych przypadkach wyznacza się drogi wewnętrzne o szerokości 8m
- w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości powstającej z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości
- każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60,0m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 20.0m x 20.0m)
- skrzyżowania dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających
- ustala się niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10,0m wzdłuż ulicy KDZ i nie mniejsze niż 5,0m wzdłuż ulicy 1KDL, ulicy 1KDD i dróg wewnętrznych oraz symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m dla ulicy 1KDL, 1KDD i dróg wewnętrznych

e) w przypadku podziału nieruchomości z wydzieleniem drogi wewnętrznej podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga będzie się łączyła z drogą publiczną lub istniejącą drogą wewnętrzną

f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej

g) ustala zakaz takich podziałów gruntów, które

	<p>wiązałyby się z potrzebą nowych zjazdów do ulicy KDZ dopuszczając wytworzenie skrzyżowania ulicy KDZ z nową ulicą dojazdową lub wewnętrzną wyznaczoną centralnie pomiędzy skrzyżowaniem ulicy KDZ z ulicą Parkową-1KDL, a skrzyżowaniem ulicy KDZ z ulicą Piachy-1KDD</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
1)	<p>zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograniczenia w zagospodarowaniu tereny odpowiednio tracą moc</p>
2)	<p>w szczególności zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, masztów telefonii komórkowej, zabudowy zagrodowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie, zakaz lokowania usług handlu o powierzchni sprzedaży w jednym lokalu większej niż 1000m²</p>
3)	<p>zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany</p>
4)	<p>ustala się obowiązek wykonania badań geologiczno-inżynierskich</p>
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
a)	<p>zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p>
b)	<p>ustala się, że prowadzona działalność usługowa i produkcyjna powodująca oddziaływanie akustyczne i drgania nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w projektowanej i zachowanej działalności usługowej i produkcyjnej obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko (w szczególności na takie elementy jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne i krajobraz) poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny</p>
c)	<p>ustala się ochronę i utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej (szczególnie w ul. Parkowej), ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew, ochronę oraz utrzymanie wartościowych drzew również przez ich przesadzenie</p>
d)	<p>nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej wyznaczony 50m od skrajnej krawędzi jezdni ulicy KDZ). W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p>
e)	<p>w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się odsuniecie budynków mieszkalnych maksymalnie od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy KDZ, nie sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały lub długotrwały pobyt ludzi</p>

	od strony jezdni, stosowanie parawanów z roślinności, odpowiednie kształtowanie powierzchni działki lub wprowadzanie technicznych zabezpieczeń akustycznych f) wskazuje się miejsce tworzenia pasów zieleni izolacyjnej, osłonowej na terenie działki pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy; g) teren zabudowy 1U/MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841) h) zachowuje się ulice Parkową – 1KDL, ulicę Piachy - 1KDD i ulicę Sokołowską - KDZ
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
	część terenu 1U/MN w strefach ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne o nr 58-65/13-i nr 58-65/18 ustalenia § 19
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
a)	obsługa komunikacyjna terenu 1U/MN od strony ulic 1KDL i 1KDD
b)	obsługa komunikacyjna od strony ulicy KDZ poprzez wyznaczone skrzyżowania z ulicami 1KDL i 1KDD oraz poprzez jezdnie serwisowe ze zjazdami poprzez te skrzyżowania
2)c)	dopuszcza się wytworzenie skrzyżowania ulicy KDZ z nową ulicą dojazdową lub drogą wewnętrzną wyznaczoną centralnie pomiędzy skrzyżowaniem ulicy KDZ z ulicą Parkową-1KDL, a skrzyżowaniem ulicy KDZ z ulicą Piachy-1KDD
d)	wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp jednostek ratowniczo gaśniczych;
3)	w przypadku braku innej możliwości, zachowuje się niezbędne zjazdy z terenu 2U/P na ulicę Sokołowską KDZ
4)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 27
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zachowanej zabudowy zagrodowej
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 30 %

Rozdział 3
Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2U/MN
§ 39.

	OZNACZENIE TERENU	2U/MN
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	a) usługi handlu hurtowego, detalicznego (do 1000m ² powierzchni sprzedaży) i ekspozycyjnego,

		transportu, gospodarki magazynowej, turystyki, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, biurowości, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane (montaż, remont, rozbiórka, przebudowa)
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	a) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding b) ustala się na 50,0m maksymalną długość nowych budynków c) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden lokal mieszkalny wbudowany d) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane, dobudowane lub w zespołach e) zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji, wspólnej (zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury) dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) wzdłuż ulicy 1KDD i rowu WS nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu b) zachowuje się istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszczając remonty i modernizację, przebudowę (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 1KDD, a nieprzekraczalną linią zabudowy c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych d) obiekty małej architektury, budynki portierni, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, mogą być wysunięte poza linie zabudowy od strony ulic i dróg wewnętrznych e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki f) linie zabudowy obiektów usług wzdłuż wspólnej

		granicy działki z nową i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów usług (dotyczy ścian w punkcie najbliższym granicy)
2)	maksymalna powierzchnia zabudowy i utwardzona na działce	do 50% powierzchni działki
3)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce	co najmniej 50% powierzchni działki
4)	wysokość budynków	a) usługowych do 2 kondygnacji do 8,0m b) budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji do 12,0m c) budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji, do 6,0m
5)	kształt dachów	a) dachy o symetrycznych połaciach- 25-45° b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, c) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 1000 m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
8)	reklamy	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 i dróg wewnętrznych
9)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony ulicy 1KDD i dróg wewnętrznych lokowane w ich liniach rozgraniczających za chodnikiem b) ogrodzenia od strony rowu WS wzdłuż wyznaczonej nieprzekraczalnej linii ogrodzeń (dla zachowania pasa eksploatacyjnego wzdłuż rowu); c) ogrodzenia o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe min. 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu. Dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu d) obowiązuje wymóg stosowania podobnych ogrodzeń, co najmniej wzdłuż wydzielonego odcinka ulicy lub drogi wewnętrznej e) wzdłuż ulicy 1KDD i dróg wewnętrznych dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zielenią ozdobną lub chodniki f) dla działek położonych przy drodze wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m, obowiązuje zasada wycofania ogrodzeń w głąb tych działek w formie poszerzonych wjazdów bramowych g) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń dla ulicy 1KDD i dróg wewnętrznych min. 5,0m ´ 5,0m;

		<p>h) wyklucza się lokowanie ogrodzeń na terenach położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic i dróg wewnętrznych</p> <p>i) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)</p> <p>j) w ogrodzeniach od strony rowu WS należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków</p>
10)	obiekty małej architektury	w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, latarnie, elementy placów zabaw, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, pojemniki na zielenią ozdobną
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	<p>a) 0,3ha</p> <p>b) zachowuje się z prawem zabudowy działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych</p> <p>c) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych</p>
2)	minimalne fronty działek	20m dla działek o powierzchni 3000m ² i większych
3)	zasady i warunki podziału terenu	<p>a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p> <p>b) każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub drogi wewnętrznej i do infrastruktury technicznej oraz zachowane ustalone minimalne powierzchnie biologicznie czynne</p> <p>c) przy każdym podziale terenu przylegającego do ulicy I KDD należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tej ulicy, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać, co najmniej z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>d) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <p>- wskazane na rysunku planu propozycje podziału na działki i drogę wewnętrzną (oznaczone linią przerywaną), nie stanowią ustaleń planu-mogą stanowić zasadę podziału terenu w przypadku wystąpienia właściciela działki z wnioskiem o podział zgodnie z rysunkiem planu. Inny podział może nastąpić po przedstawieniu przez właściciela terenu propozycji uwzględniającej możliwość realizacji budynków na wydzielonych działkach z zachowaniem odległości od nowoprojektowanych budynków od granic działek, odległości od ulic i dróg wewnętrznych (linie zabudowy), wysokości budynków w stosunku do zabudowy sąsiadującej. Podział terenu winien być dokonany na</p>

		<p>podstawie wstępnego projektu podziału opracowanego dla całego terenu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę</p> <ul style="list-style-type: none"> - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające dróg wewnętrznych wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio: po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego po 8m na każdej działce oddzielnie. W pozostałych przypadkach wyznacza się drogi wewnętrzne o szerokości 8 m - w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości powstającej z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości - każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60,0m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 20.0m x 20.0m) - skrzyżowania dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 m x 5,0 m dla ulicy 1KDD i dróg wewnętrznych <p>e) w przypadku podziału nieruchomości z wydzieleniem drogi wewnętrznej podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga będzie się łączyła z ulicą publiczną lub istniejącą drogą wewnętrzną</p> <p>f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej</p>
5.	<p>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</p>	
1)		<p>zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego.</p> <p>Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograniczenia w zagospodarowaniu terenu odpowiednio tracą moc</p>
2)		<p>w szczególności zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, masztów telefonii komórkowej, zabudowy zagrodowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie,</p>

	zakaz lokowania usług handlu o powierzchni sprzedaży w jednym lokalu większej niż 1000m ²
3)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany
4)	ustala się obowiązek wykonania badań geologiczno-inżynierskich
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
a)	zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi
b)	ustala się, że prowadzona działalność usługowa powodująca oddziaływanie akustyczne i drgania nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w projektowanej i zachowanej działalności usługowej obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko w szczególności na takie elementy jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne i krajobraz poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny
c)	wskazuje się miejsce tworzenia pasów zieleni izolacyjnej, osłonowej na terenie działki pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;
d)	teren zabudowy 2U/MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)
e)	zachowuje się ulicę Piachy-1KDD
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
	część terenu 2U/MN w strefie ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 58-65/18 ustalenia § 19
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna terenu 2U/MN od strony drogi 1KDD oraz poprzez drogi wewnętrzne do drogi 1KDD
3)	wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 27
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zachowanej zabudowy zagrodowej
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 30 %

Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3U/MN

§ 40.

OZNACZENIE TERENU		3U/MN
1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania		
1) przeznaczenie podstawowe		a) usługi handlu hurtowego, detalicznego (do 100m ² powierzchni sprzedaży) i ekspozycyjnego, transportu, gospodarki magazynowej, turystyki, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, biurowości, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna c) przeznaczenie dopuszczalne: ujęcie wody dla Stacji Uzdatniania Wody „Pęcice”
2) przeznaczenie uzupełniające		a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzone, obiekty małej architektury
3) zasady zagospodarowania		budowa, roboty budowlane (montaż, remont, rozbiórka, przebudowa)
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego		
cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji		a) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding b) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden lokal mieszkalny wbudowany c) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane lub dobudowane d) zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji, wspólnej (zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury) dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
1) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy		a) wzdłuż ulic 2KDL i 2KDD nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych c) obiekty małej architektury, budynki portierni, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, mogą być wysunięte poza linie zabudowy od strony ulic i dróg wewnętrznych d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki

2)	maksymalna powierzchnia zabudowy i utwardzona na działce	do 50% powierzchni działki
3)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce	co najmniej 50% powierzchni działki
4)	wysokość budynków	a) usługowych do 2 kondygnacji do 8,0m b) budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji do 12,0m c) budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji, do 6,0m
5)	kształt dachów	a) dachy o symetrycznych połaciach- 25-45° b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, b) dachy ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 100m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
8)	reklamy	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 i dróg wewnętrznych
9)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony ulic 2KDL i 2KDD oraz dróg wewnętrznych lokowane w ich liniach rozgraniczających za chodnikiem b) ogrodzenia o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe min. 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu. Dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu c) obowiązuje wymóg stosowania podobnych ogrodzeń, co najmniej wzdłuż wydzielonego odcinka ulicy lub drogi wewnętrznej d) wzdłuż ulic 2KDL, 2KDD i dróg wewnętrznych dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zielenią ozdobną lub chodniki e) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń dla ulic 2KDL, 2KDD i dróg wewnętrznych min. 5,0m ´ 5,0m; f) wyklucza się lokowanie ogrodzeń na terenach położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic i dróg wewnętrznych g) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek) h) w ogrodzeniach od strony rowu należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych

		ssaków
10)	obiekty małej architektury	w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, latarnie, elementy placów zabaw, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, pojemniki na zielenią ozdobną
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	ustala się połączenie części działek nr ew. 290, 289, 288,287,286,285 i zachowanie terenu 3U/MN jako całość funkcjonalno-przestrzenną
2)	zasady i warunki podziału terenu	<p>a) przy każdym podziale terenu przylegającego do ulic 2KDL i 2KDD należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych ulic, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać, co najmniej z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>b) ustala się zasady wydzielenia działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające dróg wewnętrznych o szerokości 8 m - skrzyżowania dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m dla ulic 2KDL, 2KDD i dróg wewnętrznych <p>c) w przypadku podziału nieruchomości z wydzieleniem drogi wewnętrznej podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga będzie się łączyła z drogą publiczną lub istniejącą drogą wewnętrzną</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)		zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograniczenia w zagospodarowaniu terenu odpowiednio tracą moc
2)		ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych
3)		w szczególności zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, masztów telefonii komórkowej, zabudowy zagrodowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie, zakaz lokowania usług handlu o powierzchni sprzedaży w jednym lokalu większej niż 100m ²

4)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany
5)	ustala się obowiązek wykonania badań geologiczno-inżynierskich
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
a)	zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi
b)	ustala się, że prowadzona działalność usługowa powodująca oddziaływanie akustyczne i drgania nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w projektowanej i zachowanej działalności usługowej obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko (w szczególności na takie elementy jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne i krajobraz) poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny
c)	wskazuje się miejsce tworzenia pasów zieleni izolacyjnej, osłonowej na terenie działki pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;
d)	teren zabudowy 3U/MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)
e)	zachowuje się ulicę Wąską - 2KDL
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
	nie określa się
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna terenu 3U/MN od strony ulic 2KDL i 2KDD
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 27
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zachowanej zabudowy zagrodowej
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 30 %

Rozdział 5

Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4U/MN

§ 41.

	OZNACZENIE TERENU	4U/MN
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	

1)	przeznaczenie podstawowe	<p>a) usługi handlu hurtowego, detalicznego (do 1000m² powierzchni sprzedaży) i ekspozycyjnego, transportu, gospodarki magazynowej, turystyki, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, biurowości, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p>
2)	przeznaczenie uzupełniające	<p>a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej</p> <p>b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych</p> <p>c) garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie</p> <p>d) zieleń urządzone, obiekty małej architektury</p>
3)	zasady zagospodarowania	budowa, roboty budowlane (montaż, remont, rozbiórka, przebudowa)
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	<p>a) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding</p> <p>b) ustala się na 50,0m maksymalną długość nowych budynków</p> <p>c) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden lokal mieszkalny wbudowany</p> <p>d) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane lub dobudowane</p> <p>e) zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji, wspólnej (zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury) dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję.</p>
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>a) dla budynków nowych wzdłuż ulic 2KDL i 2KDD nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych</p> <p>c) obiekty małej architektury, budynki portierni, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, mogą być wysunięte poza linie zabudowy od strony ulic i dróg wewnętrznych</p> <p>d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>e) linie zabudowy obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z nową i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów usług (dotyczy ścian w punkcie najbliższym granicy)</p>
2)	maksymalna powierzchnia	do 50% powierzchni działki

	zabudowy i utwardzona na działce	
3)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce	co najmniej 50% powierzchni działki
4)	wysokość budynków	a) usługowych do 2 kondygnacji do 8,0 m b) budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji do 12,0m c) budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji, do 6,0m
5)	kształt dachów	a) dachy o symetrycznych połaciach- 25-45° b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 1000 m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
8)	reklamy	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 i dróg wewnętrznych
9)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony ulic 2KDL, 2KDD i dróg wewnętrznych lokowane w ich liniach rozgraniczających za chodnikiem b) ogrodzenia o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe min. 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu. Dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu c) obowiązuje wymóg stosowania podobnych ogrodzeń, co najmniej wzdłuż wydzielonego odcinka ulicy lub drogi wewnętrznej d) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zielen ozdobną lub chodniki e) dla działek położonych przy drodze wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m, obowiązuje zasada wycofania ogrodzeń w głąb tych działek w formie poszerzonych wjazdów bramowych f) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń dla ulic 2KDL, 2KDD i dróg wewnętrznych min. 5,0m ´ 5,0m; g) wyklucza się lokowanie ogrodzeń na terenach położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic i dróg wewnętrznych h) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)
10)	obiekty małej architektury	w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki,

		latarnie, elementy placów zabaw, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, pojemniki na zieleni ozdobną
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	<p>a) 0,2ha dla nowych działek</p> <p>b) zachowuje się z prawem zabudowy działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych</p> <p>c) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych</p>
2)	minimalne fronty działek	20m dla działek o powierzchni 3000m ² i większych
3)	zasady i warunki podziału terenu	<p>a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p> <p>b) każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub drogi wewnętrznej i do infrastruktury technicznej oraz zachowane ustalone minimalne powierzchnie biologicznie czynne</p> <p>c) przy każdym podziale terenu przylegającego do ulic 2KDL i 2KDD należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych ulic, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać, co najmniej z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>d) ustala się zasady wydzielenia działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające dróg wewnętrznych wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio: po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego po 8m na każdej działce oddzielnie. W pozostałych przypadkach wyznacza się drogi wewnętrzne o szerokości 8m - w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości powstającej z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości - każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60,0m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 20.0m x 20.0m) - skrzyżowania dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii

	<p>rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m x5,0m dla ulic 2KDL, 2KDD i dróg wewnętrznych</p> <p>e) w przypadku podziału nieruchomości z wydzieleniem drogi wewnętrznej podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga będzie się łączyła z drogą publiczną lub istniejąca drogą wewnętrzną</p> <p>f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
1)	<p>zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego.</p> <p>Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograniczenia w zagospodarowaniu terenu odpowiednio tracą moc</p>
2)	ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych
3)	<p>w szczególności zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, masztów telefonii komórkowej, zabudowy zagrodowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie, zakaz lokowania usług handlu o powierzchni sprzedaży w jednym lokalu większej niż 1000m²</p>
4)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany
5)	ustala się obowiązek wykonania badań geologiczno-inżynierskich
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
a)	zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi
b)	ustala się, że prowadzona działalność usługowa powodująca oddziaływanie akustyczne i drgania nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w projektowanej i zachowanej działalności usługowej obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko (w szczególności na takie elementy jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne i krajobraz) poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny
c)	wskazuje się miejsce tworzenia pasów zieleni izolacyjnej, osłonowej na terenie działki pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;

	d) teren zabudowy 4U/MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)
	e) zachowuje się ulicę Wąska 2KDL
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
	część terenu 4U/MN w strefie ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 58-65/35 ustalenia § 19
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna terenu 4U/MN od strony ulic 2KDL, 2KDD
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 27
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zachowanej zabudowy zagrodowej
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 30 %

Rozdział 6

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług MW/U § 42.

OZNACZENIE TERENU	MW/U
1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1) przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
2) przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych; b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie.
3) przeznaczenie dopuszczalne	wbudowane usługi towarzyszące
4) zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane (montaż, remont, rozbiórka, przebudowa)
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	
cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, kształtowania lub rewaloryzacji	a) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakazuje się stosowania sidingu na elewacjach b) zabudowa gospodarcza i garaże w zespole budynków o powierzchni zabudowy do 20 m ² / mieszkanie, c) zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji, wspólnej (zharmonizowanie kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury)

3 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	a) linie zabudowy od strony ulicy KDZ zgodnie z rysunkiem planu b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych
2)	maksymalna powierzchnia zabudowy i utwardzona na działce	do 50% powierzchni działki
3)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce	co najmniej 50% powierzchni działki w tym co najmniej 25% zagospodarowane jako zieleń
4)	współczynnik intensywności na terenie	do 0,3
5)	wysokość budynków	a) budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji do 12,0m b) budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji, do 3,5m
6)	kształt dachów	a) dachy o symetrycznych połaciach- 25-45° b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	powierzchnia usług	wbudowane usługi do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego
9)	reklamy	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 i dróg wewnętrznych
10)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony ulicy KDZ dróg wewnętrznych lokowane w ich liniach rozgraniczających za chodnikiem b) ogrodzenia o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe min. 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)
11)	obiekty małej architektury	w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, latarnie, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, pojemniki na zieleń ozdobną
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości		
zachowuje się teren MW/U jako całość funkcjonalną dopuszczając wydzielenie działek		

	dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8m w liniach rozgraniczających i poszerzenia ulicy KDZ
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
	w szczególności zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, masztów telefonii komórkowej, zabudowy zagrodowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na
	1) wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie, zakaz lokowania usług handlu o powierzchni sprzedaży w jednym lokalu większej niż 50m ²
	2) zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody
	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi
	b) teren zabudowy MW/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
	nie określa się
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
	1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
	2) obsługa komunikacyjna od strony drogi KDZ zachowanym zjazdem lub jezdnią serwisową ze zjazdami poprzez skrzyżowania poza terenem MW/U
	3) wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 27
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 30%

Rozdał 7
Teren rowu WS
§ 43.

	OZNACZENIE TERENU	WS
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
	1) przeznaczenie podstawowe	otwarty rów melioracyjny
	2) zasady zagospodarowania	zachowanie, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania	zachowanie dla funkcji przyrodniczych, odwodnienia terenów i odprowadzenia oczyszczonych ścieków

	przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	
3.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu	
1)	reklamy	zakaz realizacji reklam
2)	ogrodzenia	zakazuje się sytuowania ogrodzeń w poprzek rowu i wzdłuż granicy terenu WS
4.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	zakaz zasypywania, zanieczyszczania i przekrycia	
5.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
a)	ochrona i zachowanie zieleni wzdłuż rowu	
b)	ochrona przed zasypywaniem i zanieczyszczaniem	
c)	zakaz samowolnego odprowadzania wód opadowych	
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
7.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
	obsługa komunikacyjna pasem eksploatacyjnym zlokalizowanym wzdłuż granicy terenu WS na terenie 2U/MN	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
9.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	
10.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust.	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

Rozdział 8
Tereny komunikacji KDZ, KDL, KDD
§ 44.

L P	OZNACZENIE PRYSUNKU PLANU SYMBOL	INFORMACJA	FUNKCJA KLASA ULICY	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA		
				USTALONA MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH	POSTULOWANA MINIMALNA SZEROKOŚĆ JEZDNI	USTALENIA DLA PRZEKROJU ULICY
1	2	3	4	5	6	7
1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania						
1)	KDZ	część ulicy Sokołowskiej o szerokości 20,0m w liniach rozgraniczających	zbiorcza	2,5m-5,0m w obszarze planu	-	wyznaczone skrzyżowania z ul. Parkową, Piachy

		powiatowa 01503				ustalone miejsca połączeń z drogami wewnętrznymi - ograniczone zjazdy z ulicy - zachowane zjazdy na dz. nr 394, 358/2, 351/2 - rów przydrożny
2)	1KDL	część ulicy Parkowej o szerokości 12,0m powiatowa 01504	lokalna	3,0m w obszarze planu	-	- dostępność nie ograniczona - szpaler drzew
3)	2KDL	ulica Wąska gminna	lokalna	12,0m (niesymetryczne poszerzenie)	6,0m	- dostępność nie ograniczona - poszerzenie niesymetryczne - zatoki postojowe
4)	1KDD	ulica Piachy gminna	dojazdowa	10,0m (symetryczne poszerzenie po 3,5m)	6,0m	- dostępność nie ograniczona - zatoki postojowe
5)	2KDD	część ulicy na działce nr ew. 237 gminna	dojazdowa	12,0m (poszerzenie)	6,0m	- dostępność nie ograniczona - rów przydrożny

					otwarty - zatoki postojowe
2.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy				
	ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych				
3.	Zasady ochrony środowiska i przyrody				
	ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 1,0m x 1,0m na 1 drzewo.				
4.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków				
1)	część terenu ulicy 2KDL w strefie ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 58-65/35 ustalenia § 19				
2)	część terenu ulicy 1KDD w strefie ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne o nr 58-65/13 i nr 58-65/18 ustalenia § 19				
5.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej				
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków				
6.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów				
	do czasu realizacji dróg i poszerzenia dróg oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu				
7.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy				
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%				

DZIAŁ IV

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 45.

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

§ 46.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Michałowice Nr XXIX/178/2000 z dnia 4 lipca 2000r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2000r. Nr 102 poz. 1008.

§ 47.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 48.

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

