UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla obszaru wsi Rochaliki w jej granicach administracyjnych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717) oraz Uchwały Nr XXXIII/237/09 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 marca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla obszaru wsi Rochaliki w jej granicach administracyjnych, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr 41/X/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2003 r. (Uchwała Nr ..... Rady Miejskiej w Błoniu z dnia ..... w sprawie zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla obszaru wsi Rochaliki w jej granicach administracyjnych z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr 41/X/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2003 r.) Rada Miejska w Błoniu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla obszaru wsi Rochaliki w jej granicach administracyjnych.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek Planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku Planu obowiązują następujące ustalenia:

1) granice obszaru objętego planem w obrębie którego obowiązują ustalenia;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenie terenów – określone symbolem;
4) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
5) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;

2) przeznaczeniu terenu – oznacza to określone dla terenu zagospodarowanie i funkcje zabudowy, oznaczone symbolem na rysunku planu;

3) linii zabudowy nieprzekraczalnej – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalna linię zabudowy jednak nie więcej niż 1,5m,

4) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną jako stałe trawniki, zakrzewienia i zadrzewienia, kwietniki lub inne umożliwiające wegetację, a także 40% sumy powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią nie mniejszą niż 5m^2 oraz wodę powierzchniową na terenie działki lub danego terenu,

5) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;

6) dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane;

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) **symbol MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,

2) **symbol MNU** –teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej– należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,
- usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), a także innych usług o podobnym charakterze, usług handlu, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków Planu,
- użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),

3) **symbol RM** - tereny zabudowy zagrodowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:
- mieszkalnych, produkcyjnych, gospodarczych i garażowych służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego wraz z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,

4) **symbol R** – tereny rolnicze – należy przez to rozumieć istniejące grunty rolne, w obrębie których zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową, z możliwością realizacji nowych siedlisk, tzn.:
- budynków produkcyjnych, gospodarczych i mieszkalnych w siedliskach rolniczych, służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- utrzymanie już istniejących na tym terenie budynków, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- pozostawienie gruntów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym,

5) **symbol ZP** – teren zieleni urządzonej – należy rozumieć teren zieleni urządzonej wraz z założeniem dworsko-parkowym wpisanym do ewidencji zabytków,
6) **symbol ZL** – teren lasów – należy rozumieć istniejące tereny leśne przeznaczone do użytkowania i zagospodarowania leśnego zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakazem realizacji obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
7) **symbol WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Utrata)
8) **symbol KDZ**– teren drogi publicznej zbiorczej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi z możliwością jej remontu, rozbudowy oraz przebudowy z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią
9) **symbol KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich remontu, rozbudowy oraz przebudowy oraz budowy nowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) ustala się zakaz stawiania od strony ulic, ogrodzeń o prefabrykowanych betonowych przęsłach;
2) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic 1,7 m n.p.t.;
3) ustala się, że składowanie surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na zewnątrz budynków winno się odbywać na zapleczu działek

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
2) ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich;
3) tereny o symbolu MN, RM, zalicza się do „terenów mieszkaniowych", natomiast MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych" stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska;
4) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (położonego wzdłuż rzeki Utraty) obowiązują zasady zagospodarowania określone w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; w obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, zakaz prowadzenia działań mogących spowodować obniżenie się poziomu wód gruntowych i zakaz naruszania naturalnego charakteru brzegu wód otwartych, oraz istnieje obowiązek zachowania charakterystycznej dla danego obszaru flory i fauny, i in.:
5) ustala się min odległość zabudowy – 50,0 m od krawędzi rzeki Utraty oraz 10,0 m od górnych krawędzi koryta rowów;
6) ustala się min odległość ogrodzeń – 5,0m od górnych krawędzi koryta rowów;
7) ustala się zakaz zabudowy w wyznaczonym obszarze zagrożonym powodzią – granica terenu zagrożonego powodzią wg rysunku Planu

8) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni terenu biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
9) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach zainwestowanych przed uchwaleniem planu o max 20% (od ustalonego wskaźnika dla poszczególnych terenów);
10) ustala się ochronę znajdującego się na terenie niniejszego Planu, istniejącego pomnika przyrody: modrzew europejski (nr rej. 651).

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w obrębie niniejszego Planu, ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr AZP 57-62/9, AZP 57-62/56 wpisane do rejestru zabytków pod numerami: A-639/1137 i A-798/1132 oraz stanowiska archeologiczne nr AZP 57-62/12, 24, 25, 28, 30, 32, 36 wpisane do ewidencji zabytków) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku Planu symbolami i oznaczonych numerami 57-62/9, 57-62/56, 57-62/12, 57-62/24, 57-62/25, 57-62/28, 57-62/30, 57-62/32, 57-62/36;
2) na terenie w/w stref Plan ustala:
   a) obowiązek uzyskania przez inwestora od właściwego konserwatora zabytków (przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi) – uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
   b) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
   c) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia na ich prowadzenie od właściwego konserwatora zabytków;
3) w obrębie niniejszego Planu znajduje się obiekt zabytkowy – pozostałości historycznego założenia dworsko-parkowego, wpisane do ewidencji zabytków – wszelkie planowane inwestycje polegające na przeprowadzaniu robót budowlanych, restauratorskich czy konserwatorskich na w/w terenie wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie konserwatorem zabytków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w obrębie terenu objętego granicami niniejszego Planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia ogólne:

1) usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
   a) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolem KDZ – 12,0m;
   b) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolem KDD – 10,0m;
   c) od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, wydzielanych w miarę potrzeb na etapie podziału nieruchomości - 6,0m;
2) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku nie może przekroczyć ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
3) dopuszcza się adaptację, rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejących obiektów;

4) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;
5) w przypadku działek o szerokości mniejszej niż 16,0 m dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.
6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości min. 1,5 m od granicy.
7) dopuszcza się lokalizowanie piwnic w budynkach mieszkalnych.
8) w zasięgu oddziaływania linii energetycznych (pasy technologiczne): 400kV obejmujący pas terenu po 43,0m od linii w obie strony; 15kV obejmujący pas terenu po 7,5 m od linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem Planu obowiązuje zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania:

1) tereny o symbolu 1MN, 2MN

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,0m w kalenicy n.p.t.;
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,0 m n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych- 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki,
- dachy budynków mieszkalnych dwu bądź wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30^0 do 45^0, budynków gospodarczych, garażowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- w terenie 2MN znajduje się część strefy ochrony konserwatorskiej (nr 57-62/25, wg rysunku Planu) – na terenie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ustalone w § 8 pkt 2;
- w/w tereny są częściowo zmeliorowane, wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 14 ust.3 pkt 7.

2) teren o symbolu MNU

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się działki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej i usługowej,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnego w wielkości do 50% powierzchni użytkowej budynku lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,0m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalna wysokość budynków usługowych – 8,0m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,0 m n.p.t.,

- maksymalny poziom posadzki parteru budynków usługowych, gospodarczych, garażowych- 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy dla działek o funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej max 40% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna dla działek o funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej min 50% powierzchni działki,
- powierzchnia zabudowy dla działek o funkcji usługowej max 50% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna dla działek o funkcji usługowej min 40% powierzchni działki,
- dachy budynków mieszkalnych dwu bądź wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30^0 do 45^0, budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- w terenie MNU znajduje się część strefy ochrony konserwatorskiej (nr 57-62/25, wg rysunku Planu) – na terenie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ustalone w § 8 pkt 2;
- w/w teren jest zmeliorowany, wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 14 ust.3 pkt 7.

3) tereny o symbolu 1RM, 2RM, 3RM, 4RM

a) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,0m w kalenicy n.p,t.,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 8,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,0 m n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych- 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki objętej symbolem RM,
- powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki objętej symbolem RM,
- dachy budynków mieszkalnych dwu bądź wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30^0 do 45^0, budynków gospodarczych, garażowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- w w/w terenach zachowuje się istniejące drogi zapewniające dojazd do pól uprawnych i zabudowań,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV (w terenie o symbolu 4RM wg rysunku Planu) obowiązują ustalenia § 10 ust.1 pkt 8 oraz § 14 ust.6 pkt 4,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 400kV (wg rysunku Planu) obowiązują ustalenia § 10 ust.1 pkt 8,
- w terenie 4RM znajduje się część strefy ochrony konserwatorskiej (nr 57-62/12, wg rysunku Planu) – na terenie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ustalone w § 8 pkt 2;
- w/w tereny są częściowo zmeliorowane, wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 14 ust.3 pkt 7.

4) tereny o symbolu 1R, 4R, 5R, 7R

a) przeznaczenie – tereny rolnicze

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zachowuje się istniejące siedliska z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy istniejących w nich budynków oraz budowy nowych budynków,
- dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w gospodarstwach rolnych o powierzchni powyżej 1 ha,
- w nowo powstałych siedliskach rolniczych dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, mieszkalnych i gospodarczych służących prowadzeniu

gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,0m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalna wysokość budynków produkcyjnych, gospodarczych, garażowych – 10,0 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych - 1,0 m n.p.t.,
- maksymalny poziom posadowienia parteru budynków produkcyjnych, gospodarczych, garażowych - 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję ,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję ,
- dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30^0 do 45^0, budynków gospodarczych, garażowych i produkcyjnych jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0.
- w w/w terenach zachowuje się istniejące drogi zapewniające dojazd do pól uprawnych i zabudowań,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 400kV (wg rysunku Planu) obowiązują ustalenia § 10 ust.1 pkt 8.
- w w/w terenach znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej (nr 57-62/9, 57-62/36, 57-62/24, 57-62/28, 57-62/30, 57-62/56, 57-62/32 wg rysunku Planu) – na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ustalone w § 8 pkt 2;
- w/w tereny są częściowo zmeliorowane, wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 14 ust.3 pkt 7.
- teren 1R jest częściowo objęty Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu (granica w/w obszaru zgodnie z rysunkiem planu), wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 4.
- w terenie 1R występuje obszar zagrożony powodzią (granica terenu zagrożonego powodzią zgodnie z rysunkiem planu),w którym obowiązuje zakaz zabudowy zgodnie z § 11

5) tereny o symbolu 2R, 3R, 6R, 8R

a) przeznaczenie – tereny rolnicze
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- zakaz zabudowy,
- w w/w terenach zachowuje się istniejące drogi zapewniające dojazd do pól uprawnych.
- w w/w terenach znajdują się części stref ochrony konserwatorskiej (nr 57-62/24, 57-62/12 wg rysunku Planu)
- w/w tereny są częściowo zmeliorowane.

6) teren o symbolu ZL

a) przeznaczenie – teren lasów ,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- prowadzenie gospodarki leśnej wg przepisów szczególnych

7) tereny o symbolu ZP

a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- pozostałości historycznego założenia dworsko-parkowego wpisanego do ewidencji konserwatora zabytków, wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 8 pkt. 3,

- dopuszcza się powstanie nowej zabudowy na warunkach i w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków
- zabudowa istniejąca oraz projektowana o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej bądź usługowej w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków.
- w terenie ZP znajduje się pomnik przyrody, wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 7 pkt. 9,
- w terenie ZP znajduje się część strefy ochrony konserwatorskiej (nr 57-62/9 wg rysunku Planu) – na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ustalone w § 8 pkt 2;

8) teren o symbolu WS

a) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Utrata);
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej.

9) teren o symbolu KDZ

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej zbiorczej
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- droga istniejąca, powiatowa o nr 4113W
- droga poszerzona do szerokości 20,0m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
- poszerzenie drogi symetrycznie względem osi drogi,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi zbiorczej.

10) teren o symbolu 1KDD

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- droga istniejąca,
- droga poszerzona do szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej.

11) teren o symbolu 2KDD

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- droga projektowana,
- droga o szerokości zmiennej (od 10m do 20m) w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej.

12) tereny o symbolu 3KDD, 4KDD

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych dojazdowych
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- drogi istniejące, gminne o nr 410105,
- drogi poszerzone, szerokości zmiennej (od 12m do 23m) w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas

ziemnych - w obszarze objętym niniejszym Planem występuje obszar zagrożony powodzią (granica terenu zagrożonego powodzią wg rysunku Planu). W obszarze tym ustala się zakaz zabudowy.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się, że podział nieruchomości oraz scalenie i podział przy zachowaniu wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami zagospodarowania określonymi niniejszą Uchwałą;
2) nowo wydzielane działki budowlane dla zabudowy:
   a) mieszkaniowej wolnostojącej o szerokości frontowej min. 20m i o powierzchni min. 1000m^2;
   b) mieszkaniowej bliźniaczej o szerokości frontowej min. 16m i o powierzchni min. 600m^2;
   c) mieszkaniowej szeregowej o powierzchni min. 300m^2
   d) mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej o szerokości frontowej min. 20m i o powierzchni min. 1200m^2
   e) zagrodowej o szerokości frontowej min. 20m i o powierzchni min. 2000m^2;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45-90° w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach;
4) dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach zmniejszenie ustalonych powierzchni nowo wydzielonych działek o max 5%;
5) nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd w oparciu o drogi publiczne wyznaczone niniejszym planem lub wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min 8,0 m (zgodnie z zapotrzebowaniem),
6) ustalenia w pkt. 2 i 5 nie dotyczą wydzielania działek gruntu celem powiększenia istniejących działek;

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
   1) drogi publiczne określone niniejszym Planem;
   2) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym Planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości;

2. Ustala się obowiązek wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów w ilości: 2 msc/dom (w tym wlicza się również miejsce postojowe w garażu), a w przypadku zaistnienia usług należy zapewnić jedno miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego lub 10 msc/40 zatrudnionych; potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej.

3. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
   1) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji;
   2) Plan dopuszcza możliwość przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń Planu;

3) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację (na warunkach zarządzającego drogą) z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami;
4) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji;
5) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi;
6) jeżeli przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej koliduje z projektowaną zabudową dopuszcza się ich przełożenie na warunkach zarządzającego daną siecią;
7) wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwym terytorialnie Zarządcą Melioracji i Urządzeń Wodnych.

4. Zaopatrzenie w wodę:
ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią, a do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć.

5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
1) ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych;
2) ustala się, że ścieki sanitarne będą odprowadzane do projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem ich na zlewnię przy oczyszczalni;
3) powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych do gruntu wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.
4) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania ścieków Sanitarnych, przy spełnieniu warunków ochrony środowiska gruntowo-wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami .

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN wolnostojących, lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem i na warunkach zarządzającego siecią;
2) dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych przy zapewnieniu dostępności od ulicy kołowej publicznej lub wewnętrznej;
3) przy projektowaniu nowych linii energetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi;
4) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, usytuowanie budynków w stosunku do linii skablowanych obowiązuje wg przepisów szczególnych.
5) nie dopuszcza się w obszarze Planu realizacji elektrowni wiatrowych (wiatraków).

7. Telekomunikacja:
1) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną na warunkach zarządzającego;
2) ustala się zakaz lokalizowania masztów telefonii komórkowej.

8. Zaopatrzenie w gaz:
   1) ustala się zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego na warunkach zarządzającego siecią lub ze źródeł lokalnych;
   2) ustala się, że obszar objęty niniejszym planem winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń,
   3) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi dojazdowej,

9. Zaopatrzenie w energię cieplną:
   1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych np. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;
   2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

10. Usuwanie odpadów:
   1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz przez wyspecjalizowane firmy do zakładu utylizacji lub na wysypisko śmieci na podstawie umów, zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami;
   2) docelowo ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich gromadzenia z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu
   1) dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
   2) nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach RM, MN, MNU w wysokości – 10%, dla pozostałych terenów w wysokości – 0%.

§ 17. W granicach niniejszego planu, traci moc:
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie – wieś Rochaliki, dz. nr ewid. 25/1, 25/2, 26, 27, 28, 29/1, 29/2 i 30 – uchwała Nr VI/29/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 roku (Dz. U. woj. maz Nr 216 poz.6200 z dnia 26.10 2007 roku);

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 19. Niniejsza uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Błonie.

projekt dot.obszaru wsi ROCHALIKI

U z a s a d n i e n i e do Uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 maja 2010r

Po przeprowadzeniu analizy zainwestowania terenów we wsi Rochaliki gmina Błonie, wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla obszaru oraz dokonania oceny dostępności gruntów na cele inwestycyjne postanowiono wyznaczyć obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, zabudowy zagrodowej oraz tereny rolnicze.

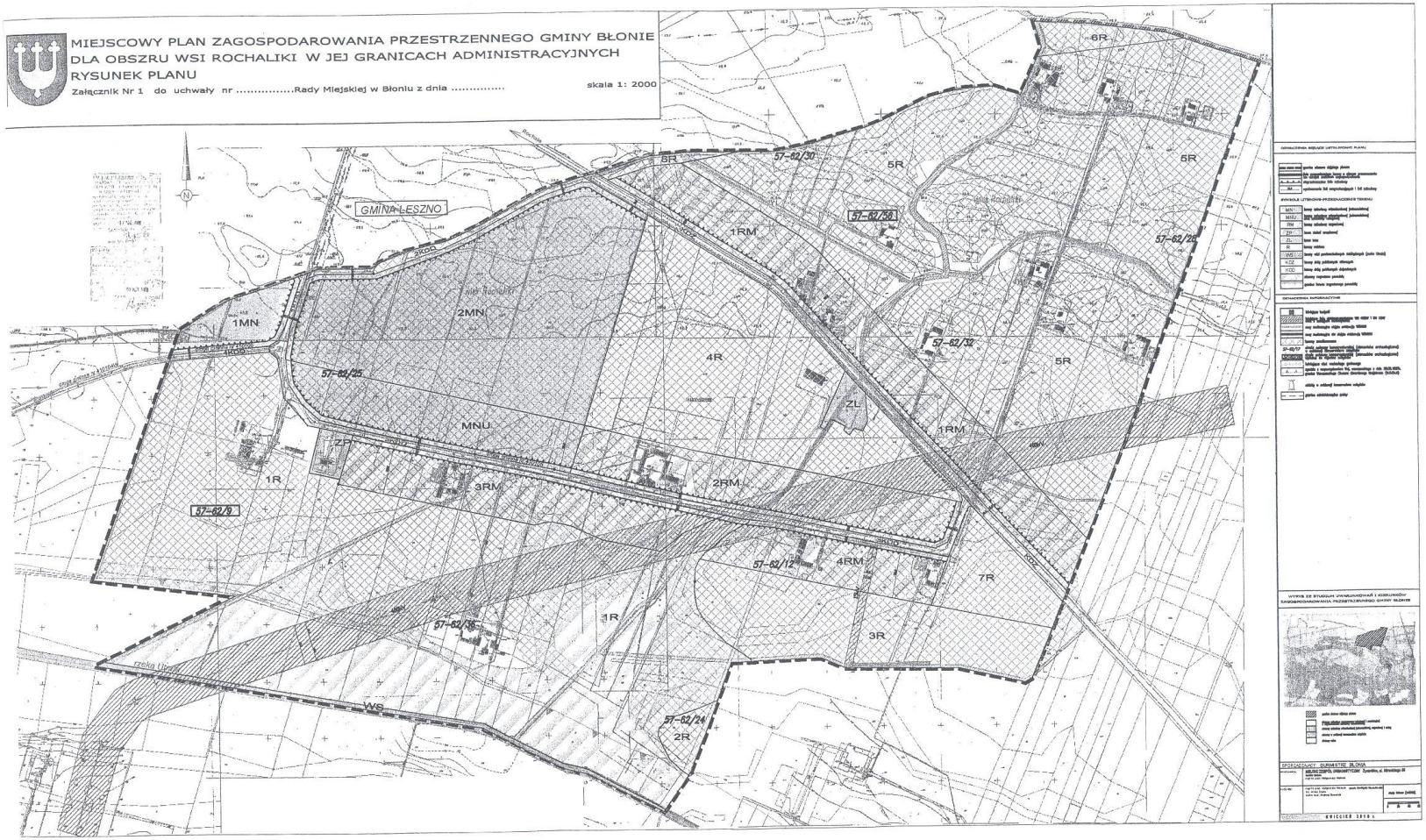
Wyznaczenie obszarów przeznaczenia oraz określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu wsi Rochaliki w jej granicach administracyjnych pozwala na realizację zabudowy zgodnie z definicją i warunkami technicznymi wymaganymi zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r z późn. zm. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BŁONIE DLA OBSZRU WSI ROCHALIKI W JEJ GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do uchwały nr .....Rady Miejskiej w Błoniu z dnia .....

skala 1: 2000



ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia .....

Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla obszaru wsi Rochaliki w jej granicach administracyjnych do publicznego wglądu w okresie od 15.02.2010 r. do 17.03.2010 r. i w okresie co najmniej 14 dni po wyłożeniu tj. do 16.04.2010 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) Burmistrz rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla obszaru wsi Rochaliki w jej granicach administracyjnych do publicznego wglądu w okresie od 15.02.2010 r. do 17.03.2010 r. i w okresie co najmniej 14 dni po wyłożeniu tj. do 16.04.2010 r. do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszono trzy uwagi.

1. p. Grażyna Wagner
2. p. Przemysław Kubicki
3. p. Małgorzata Opałka

Wszystkie uwagi zostały rozpatrzone pozytywnie i uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

ZAŁĄCZNIK NR 3
do Uchwały Nr .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia .....

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla obszaru wsi Rochaliki w jej granicach administracyjnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasady ich finansowania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 14 w/w planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy budżetów na kolejne lata.

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalane będzie według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań. Wydatki będą dokonywane w wysokościach i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań.

Planowanie i dokonywanie wydatków na realizację każdego kolejnego etapu programu wieloletniego poprzedzane będzie analizą i oceną efektów uzyskanych w etapach poprzednich.

Finansowanie kosztów poniesionych przy realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych gminy.