Załącznik nr 1
do Uchwały Nr…… Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia …….
w sprawie uchwalenia zmiany studium
uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
Miasta Błonie i Gminy Błonie.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BŁONIE
ZMIANA

- Projekt -

TEKST „STUDIUM" MIASTA BŁONIE

Czerwiec 2011

Spis treści

I. WSTĘP
1. Podstawa formalno-prawna opracowania.....5
2. Przedmiot opracowania.....5
3. Cel i zakres opracowania.....5
4. Studium jako element kształtowania polityki przestrzennej miasta.....6
5. Materiały wyjściowe.....6

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA BŁONIE.
1. Uwarunkowania zewnętrzne
1.1 Powiązania funkcjonalno – przestrzenne z otoczeniem.....7
1.2 Powiązania komunikacyjne.....7
1.3 Powiązania w zakresie infrastruktury technicznej.....8
1.4 Powiązania przyrodnicze.....8
1.5 Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa i województwa.....8
2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.
2.1. Przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych.....9
2.2. Tereny o ugruntowanym sposobie zagospodarowania i użytkowania.....11
2.3. Tereny niezabudowane.....11
2.4. Stan infrastruktury technicznej.
2.4.1. Sieć wodociągowa.....11
2.4.2. Sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej.....12
2.4.3. Sieć ciepłownicza.....12
2.4.4. Gospodarka odpadami.....13
2.4.5. Inne media infrastruktury technicznej.....13
2.5. Stan komunikacji.....14
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....15
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
4.1. Stan środowiska przyrodniczego.....16
4.2. Stan prawny ochrony środowiska przyrodniczego.....18
4.3. Warunki sozologiczne.....19
4.4. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....20
4.5. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....20
5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5.1. Rys historyczny.....21
5.2. Walory kulturowe i zabytkowe.....21
5.3. Stan prawny ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....22
6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia..... 24
7. Uwarunkowania związane z zagrożeniem bezpieczeństwa ludności i mienia.....25
8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.....26
9. Uwarunkowania inne wymagane przepisami ustawy.....26

10. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju.....26
11. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....28
12. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego oraz synteza uwarunkowań. 28
13. Część graficzna uwarunkowań rozwoju przestrzennego.
- plansza nr 1 – powiązania zewnętrzne 30
- plansza nr 2 - dotychczasowe przeznaczenie terenu.....31
- plansza nr 3 – przyrodnicze i kulturowe.....32
- plansza nr 3a- przyrodnicze i kulturowe /wyniesienie/.....33
- plansza nr 4 – stan prawny gruntów 34
- plansza nr 5 – infrastruktura 35
- plansza nr 6 - infrastruktura.....36
- plansza nr 7 - infrastruktura.....37
- plansza nr 8 - infrastruktura.....38
- plansza nr 9 - synteza 39

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. Kierunki polityki rozwoju przestrzennego miasta.....40
2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, wytyczne do ich określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....41
3. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, wytyczne do ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....55
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....62
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej..62
6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej
6.1. zaopatrzenie w wodę.....63
6.2. kanalizacja sanitarna.....64
6.3. zaopatrzenie w gaz.....64
6.4. zaopatrzenie w energię elektryczną.....64
6.5. zaopatrzenie w ciepło.....65
6.6. telekomunikacja.....65
6.7. gospodarka nieczystościami stałymi.....65
7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....65
8. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....66
9. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych.....67
10. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10.1. Obszary inne wynikające z przepisów odrębnych.....67
10.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.....67
10.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.....67
10.4. Obszary przestrzeni publicznej.....67
11. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne……68
12. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej……68
13. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych……68
14. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny……69
15. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych……69
16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji……69
17. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne……69

I. WSTĘP.

1. Podstawa formalno-prawna opracowania.

Niniejsze opracowanie, zwane dalej Studium sporządzono w oparciu o:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm./,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy /Dz.U. Nr 118, poz. 1233./,
- Uchwała Nr VI/36/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Błonie.

2. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest obszar w granicach administracyjnych miasta Błonie z uwzględnieniem powiązań z obszarami sąsiednimi.

3. Cel i zakres opracowania.

Celem opracowania Studium.. jest aktualizacja obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie " zatwierdzonego Uchwałą Nr 41/X/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2003r., / sporządzonego w oparciu o nieobowiązującą obecnie ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r./ w zakresie potrzeb wynikających z:

- dostosowania do aktualnych przepisów dotyczących gospodarki przestrzennej i związanymi z tym, nowymi wymogami dotyczącymi zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz innych przepisów prawa,
- korekty zmian kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i przeznaczenia terenów wynikających z polityki przestrzennej Samorządu i wniosków mieszkańców,
- zmian uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych dotyczących poszczególnych sfer funkcjonowania miasta, jakie zaistniały na przestrzeni okresu od momentu obowiązywania obecnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie.

Zakres studium obejmuje zagadnienia społeczne, gospodarcze, przestrzenne, środowiskowe, kulturowe, infrastrukturalne, ujęte w ramy podyktowane przepisami dotyczącymi gospodarki przestrzennej w tym m.in.:

- uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, stanu zagospodarowania, wymogów środowiskowych, kulturowych, sfery społecznej i gospodarczej miasta oraz stanu komunikacji i infrastruktury przestrzennej,
- kierunki struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta wraz ze wskaźnikami i standardami jej kształtowania i zagospodarowania,
- zasady ochrony środowiska, przyrody, środowiska kulturowego i zabytków,
- kierunki rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Studium jako element kształtowania polityki przestrzennej miasta.

Studium nie jest przepisem gminnym. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r., przepisem gminnym w sferze planowania przestrzennego są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to że Studium.. nie wiąże bezpośrednio osób trzecich /podmiotów realizujących zagospodarowanie przestrzenne/.
Dokument ten jest wyrazem poglądów Samorządu, o wysokim stopniu autonomiczności, w sferze długofalowej polityki przestrzennej miasta.
Studium będzie pełniło funkcje:

- aktu normatywnego dla organu wykonawczego Samorządu oraz jednostek tym organom podporządkowanych – w działaniach dotyczących gospodarowania w przestrzeni, oraz dla sporządzania planów miejscowych jako przepisów prawa miejscowego, normujących działania w zagospodarowaniu przestrzeni wszystkich podmiotów,
- promocyjną w zakresie propagowania miasta wobec potencjalnych inwestorów,
- operacyjna w zakresie działań gospodarczych i społecznych mających wpływ na przestrzeń miasta i powiązania zewnętrzne,
- bazy informacyjnej w dziedzinie przestrzennych uwarunkowań i możliwości rozwojowych miasta.

5. Materiały wyjściowe.

Podczas prac nad studium oparto się na istniejącej wiedzy o mieście wykorzystując następujące materiały:

- istniejące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie (uchwała Nr 41/X/03 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2003 roku)
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (uchwała Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 roku)
- Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Błonie do 2020 roku
- Program Ochrony Środowiska wraz z Planem Gospodarki Odpadami dla gminy Błonie (uchwała Nr XXXI/212/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 kwietnia 2005 roku)
- Opracowanie Ekofizjograficzne
- dane pozyskane z Głównego Urzędu Statystycznego
- dane pozyskane z powiatowego Urzędu Pracy w Błoniu
- mapy glebowe, skala 1:5000

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.

1. Uwarunkowania zewnętrzne.

Miasto Błonie położone jest w województwie mazowieckim, w powiecie warszawsko- zachodnim. Miasto położone jest centralnie w obszarze gminy Błonie. Powiązania z otoczeniem w skali rejonu zaznaczają się na płaszczyźnie administracyjnej, usługowej, infrastrukturalnej, natomiast w skali kraju głównie w zakresie komunikacyjnym.

1.1. Powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem.

Miasto Błonie jest skupiskiem różnych funkcji usługowych dla potrzeb gminy Błonie. Ponadto miasto wykazuje silne powiązania z aglomeracją warszawską. Warszawa jest dla mieszkańców Błonia ważnym chłonnym rynkiem pracy. Ponadto pełni funkcję ośrodka administracji wojewódzkiej i centralnej, ośrodka skupiającego usługi na wysokim poziomie specjalistycznym w zakresie ochrony zdrowia, kultury, oświaty oraz handlu. Natomiast miasto Błonie zaczyna coraz częściej pełnić funkcję „sypialni" w stosunku do aglomeracji. Stan ten ma związek z korzystnym powiązaniem kolejowym oraz drogowym z Warszawą, oraz lokalnym rynkiem pracy.
Najbliższymi zurbanizowanymi ośrodkami miejskimi są miasta: Grodzisk Mazowiecki, Milanówek, Brwinów, Ożarów Mazowiecki. Powiązania funkcjonalne z tymi miastami są silne szczególnie z Grodziskiem Mazowieckim oraz Ożarowem Mazowieckim.

Tereny o walorach przyrodniczych takie jak: dolina rzeki Utraty, która objęta jest Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu oraz bliskość Kampinoskiego Parku Narodowego są zapleczem rekreacyjno-wypoczynkowym dla miasta o charakterze weekendowym.
Miasto Błonie jest w ok. 50% zurbanizowane, o różnorodnym natężeniu zagospodarowania. Zróżnicowanie owych terenów wynika z podziału miasta na mniejsze obszary poprzez główne ciągi komunikacyjne (droga krajowa, wojewódzka, linia kolejowa), dostępność mediów oraz sposób wykorzystania terenu. Szczególnie zagospodarowaną częścią miasta jest obszar centrum oraz tereny zlokalizowane na północny zachód (posiadające typowy charakter miejski). Tereny wschodnie miasta wykorzystywane są jako obszary rolnicze i tworzą obecnie rezerwę, dla przyszłego rozwoju miasta. Obecnie dalsze zagospodarowywanie terenów następuje poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy (wyznaczone w miejscowych planach i wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy).

1.2. Powiązania komunikacyjne.

Elementami komunikacyjnymi wiążącymi miasto Błonie w skali ponadlokalnej są:
- linia kolejowa E20 relacji Sochaczew– Warszawa, umożliwiająca powiązania bezpośrednie z Warszawą bądź powiązania pośrednie przez Warszawę w skali całego kraju,
- droga krajowa Nr 2 tzw. „Trasa Poznańska" relacji Świecko – Terespol,
- droga wojewódzka Nr 579 relacji Kazuń Polski – Radziejowice oraz Nr 720 relacji Błonie – Nadarzyn,
- projektowana autostrada A2 z węzłem w miejscowości Tłuste (gm. Grodzisk Mazowiecki), oddalone od granic miasta ok. 5 km.

Wymieniony układ komunikacyjny stanowi także połączenia w skali lokalnej, wzmocniony dodatkowym układem dróg powiatowych, nawiązujących do w/w dróg.

1.3. Powiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Powiązania przestrzenne mają także odzwierciedlenie w zakresie połączeń infrastruktury technicznej.

- W zakresie elektroenergetyki – przez miasto przebiegają linie elektroenergetyczne 220 kV kierunku Janów – Mory oraz 110 kV z kierunku Ożarowa Mazowieckiego stanowiące zasilanie miasta poprzez stację elektroenergetyczną 110/15 kV oraz sieć linii napowietrznych 15 kV.
- W zakresie zaopatrzenia w wodę - miasto zaopatrywane jest w wodę z ujęć głębinowych oraz z lokalnych studni.
- W zakresie zaopatrzenia w gaz – przez miasto przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 400 mm Mory – Łódź ze stacją redukcyjną w miejscowości Rokitno, zasilający teren miasta poprzez sieć średniego ciśnienia. Ponadto miasto powiązane jest z projektowanym gazociągiem wysokiego ciśnienia Ø 200 mm Sochaczew – gm. Błonie z projektowaną stacją redukcyjną w miejscowości Żukówka (przesądzonej lokalizacji).
- W zakresie utylizacji odpadów - miasto obsługiwane jest przez rejonowe wysypisko śmieci „Góra Żbikowska" zlokalizowane w Pruszkowie.
- W zakresie telekomunikacji – przez miasto na kierunku wschód-zachód, przebiegają główne kable telekomunikacyjne, stanowiące również zaopatrzenie miasta.

1.4. Powiązania przyrodnicze.

Na terenie miasta występuje forma ochrony prawnej przyrody. Jest to Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmujący dolinę rzeki Utraty.
Istotne powiązania przyrodnicze stanowią doliny cieków wodnych.

Rzeka Utrata przebiegająca przez gminę Błonie (tereny łąkowe) oraz miasto Błonie (północna granica), mająca ujście do rzeki Bzury jest głównym ciekiem wodnym przebiegającym przez granice opracowania studium.

Tereny w pobliżu doliny rzeki Utraty są niezurbanizowane

Drugim ciągiem ekologicznym jest mniejsza rzeka – Rokitnica, lewobrzeżny dopływ Utraty, która przepływa przez środkową część miasta w kierunku z południowego wschodu na północny zachód częściowo przez tereny zabudowane.

Ponadto w gminie sąsiedniej znajduje się Kampinoski Park Narodowy, co podwyższa atrakcyjność przyrodniczą rejonu (w tym miasta Błonie).

1.5. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa i województwa.

Możliwości rozwoju miasta Błonie, podobnie jak innych ośrodków miejskich czy gminnych, w dużej mierze uzależnione są i będą od stanu i gospodarki kraju, jak i prowadzonej polityki przestrzennej, społecznej, ekonomicznej na szczeblu krajowym, wojewódzkim, a także powiatu. Wymienione zależności kształtują zmienny w czasie układ szans i zagrożeń dla potencjału gospodarczego miasta.

Miasto Błonie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa mazowieckiego, określonej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego Uchwałą Nr 65/2004 z dn. 07.06.2004r. Sejmiku Województwa

Mazowieckiego, zostało włączone w granice Aglomeracji Warszawskiej, w obrębie której działania będą sprowadzały się do wspierania dotychczasowych kierunków rozwoju.

Jednak w dokumencie wyrażającym politykę przestrzenną województwa nie znajdują się konkretne odniesienia przestrzenne dotyczące lokalizacji inwestycji ponadlokalnych na terenie miasta Błonie. W miejscowym planie województwa, uwzględniono budowę obejścia w ciągu dróg wojewódzkich oraz budowę trasy tzw. „Paszkowianki", natomiast w planie nie określono konkretnego przebiegu w/w dróg. Dodatkowo w przytoczonym opracowaniu widnieje zapis odnośnie modernizacji drogi krajowej nr 2 oraz budowy wałów przeciwpowodziowych na rzece Utracie.

Wszystkie w/w założenia mają na celu poprawę układu komunikacyjnego oraz warunków jakości dla miasta.

2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

2.1. Przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych.

Obszar Miasta Błonie nie posiada pokrycia w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Część planów, wymienionych poniżej została sporządzona pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. ale zgodnie z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy oraz planów miejscowych, są nadal aktualne w zakresie polityki przestrzennej.

Wykaz planów miejscowych:

1. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Błonie dot. terenu położonego przy ul. 3 Maja – Uchwała Nr 23/IV/97 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 4 czerwca 1997 roku.
2. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Błonie dla terenu położonego po południowej stronie ul. Powstańców - Uchwała Nr 45/VIII/98 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 16 czerwca 1998 roku.
3. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Błonie dla terenu położonego po północnej stronie ul. Powstańców - Uchwała Nr 65/XI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 18 sierpnia 1999 roku.
4. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Błonie dla terenu położonego przy ul. Passowskiej - Uchwała Nr 63/IX/2000 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 30 czerwca 2000 roku.
5. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Błonie dla terenu położonego przy ul. Poniatowskiego - Uchwała Nr 63/IX/2000 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 30 czerwca 2000 roku.
6. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Błonie dot. terenu położonego po zachodniej stronie ul. Grodziskiej - Uchwała Nr 63/IX/2000 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 30 czerwca 2000 roku.
7. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Błonie dot. terenu położonego po wschodniej stronie ul. Grodziskiej - Uchwała Nr 101/XI/2000 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 24 listopada 2000 roku.
8. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Błonie dla terenu położonego przy ul. Engelmana - Uchwała Nr 54/VI/2001 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 18 czerwca 2001 roku.

9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie dla terenu ograniczonego ul. Powstańców, ul. Sochaczewską, zachodnią i północną granicą miasta, ul. Staszica – Uchwała Nr VI/28/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 roku.
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie dla terenów położonych po północnej i południowej stronie trasy poznańskiej– Uchwała Nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2007 roku.

Ponieważ plany miejscowe sporządzane były na przestrzeni lat, pod rządami dwóch ustaw, nie ma w nich ujednoliconego zapisu odnośnie przeznaczenia.

Zgeneralizowane przeznaczenia w planach obowiązujących dotyczą:

U – w jednych planach są to - ***tereny usług ogólnomiejskich***; w innych są to – ***tereny zabudowy usługowej***. Generalnie w tych terenach mogą być realizowane obiekty użyteczności publicznej, usługi świadczone na rzecz ludzi oraz inne usługi o podobnym charakterze. W niektórych przypadkach dopuszczona jest realizacja mieszkań.

MN – ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*** – mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne z budynkami gospodarczymi i garażami w niektórych obszarach dopuszczone zostały usługi.

MN,U – ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług*** – w terenach mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz usługi zarówno w budynkach mieszkalnych jak i samodzielne budynki na odrębnych działkach usługowych.

P,U; – ***tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej*** oraz w innych planach – ***tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej*** – w terenach, mogą być realizowane: obiekty produkcyjne, usługowe w tym usługi produkcyjne, magazyny i składy. W niektórych przypadkach dopuszczona jest realizacja mieszkań dla właściciela.

ZP – ***tereny zieleni urządzonej*** – są to tereny o funkcji zieleni z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej oraz możliwością realizacji budynków mieszkalnych, jeżeli tak stanowią ustalenia szczegółowe.

ZP,W – ***tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych*** – są to tereny zieleni i wód otwartych (istniejących zbiorników wodnych) z urządzeniami i obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej, obiektami usługowymi.

MW – ***tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*** – może być realizowane budownictwo wielorodzinne.

K – ***tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków.***

E – ***tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.***

ZD - ***tereny zieleni urządzonej – ogródki działkowe.***

R – ***tereny rolnicze –*** pozostawienie gruntów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym z możliwością powstawania nowych siedlisk.

Przeznaczenie, zasady i warunki zagospodarowania terenów, objętych wymienionymi wyżej planami, aktualnie zabezpieczają w większości potrzeby mieszkańców, stąd w studium należy zachować kierunki rozwoju tych terenów zgodne z ich przeznaczeniem.

Wnioski w sprawie zmian planu dotyczą możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej na terenach o innym przeznaczeniu.

2.2. Tereny o ugruntowanym sposobie zagospodarowania i użytkowania.

Obszar Błonia o powierzchni geodezyjnej 909 ha, jest objęty w 40% powierzchni miasta planami miejscowymi. Pozostałe tereny posiadają podjęte uchwały w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W większości są to tereny zainwestowane i zagospodarowane. Ich zagospodarowywanie następowało na przestrzeni lat w oparciu o miejscowy plan ogólny miasta Błonie oraz o uzyskane decyzje o warunkach zabudowy czy decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego. W ten sposób wykształciły się, głównie w południowej (obszar położony na południe od terenów kolejowych) oraz południowo – wschodniej (obszar położony na północ od terenów kolejowych) części miasta, duże osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Wieloletnim i ugruntowanym, produkcyjno-usługowym sposobem zagospodarowania, charakteryzuje się teren ograniczony ul. Grodziską, terenem kolejowym oraz ul. Żukówka. Ugruntowane tereny usługowe obejmują centralną część miasta. W części tej znajdują się trzy obiekty handlowe wielkopowierzchniowe, są to budynek Marcpol (ul. Traugutta), Tessco i Biedronka (przy ul. Poniatowskiego) oraz Intermarche (przy ul. Warszawskiej).

Wykształcone obecnie funkcje i formy zagospodarowania terenów powinny znaleźć swe odzwierciedlenie w kierunkach rozwoju przestrzennego określonych w niniejszym Studium.

2.3. Tereny niezabudowane.

Tereny dotychczas niezagospodarowane, które nie posiadają miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowiące rezerwę dla rozwoju gminy, położone są we wschodniej części miasta oraz na jej południowych obrzeżach. Są to tereny luźnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. Tylko w południowej części opracowania przeważa zabudowa produkcyjno - składowo - usługowa. Grunty niezagospodarowane stanowią ok. 50% powierzchni miasta.

Z wniosków złożonych do Studium oraz wniosków składanych do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trakcie ich opracowywania wynika częściowa potrzeba zmiany określonych dotychczas kierunków zagospodarowania tych terenów. Właściciele nieruchomości położonych w tym rejonie wnioskują o możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Obszar niezagospodarowany położony na południu miasta, przeznaczony pod usługi i produkcję, w niniejszej edycji Studium wnioskowany jest do rozwoju w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami. Reasumując kierunki rozwoju terenów dotychczas nie zainwestowanych, określone w obowiązującym Studium, częściowo są sprzeczne z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.

2.4. Stan infrastruktury technicznej.

2.4.1. Sieć wodociągowa

Miasto zaopatrywane jest w wodę z ujęcia wody znajdującej się przy ul. Narutowicza oraz z ujęć lokalnych (studnie).
Stacja uzdatniania wody zlokalizowana jest w centralnej części miasta przy ul. Narutowicza. Ma ona przepustowość 2653 m^3/ dobę, które zabezpieczają w pełni potrzeby miasta.
Woda rozprowadzana jest na terenie miasta głównymi magistralami wodociągowymi i sieciami rozdzielczymi. Długość sieci wodociągowej wynosi 46,2 km. Tereny zurbanizowane wyposażone są w sieć wodociągową prawie w 90%. Najmniejszym stopniem zaopatrzenia w

wodę odznaczają się tereny peryferyjne miasta, które zaczynają się zabudowywać w oparciu o nowe plany miejscowe. Są to południowe oraz wschodnie części miasta.

2.4.2. Sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Miasto posiada komunalną mechaniczno- biologiczną oczyszczalnię ścieków usytuowaną w zachodniej części miasta. Przepustowość oczyszczalni po modernizacji w 2004 roku wynosi 5680 m^3/dobę, z perspektywą rozbudowy do 7200 m^3/dobę. Oczyszczalnia ta zbiera ścieki komunalne z terenu miasta, gminy Błonie oraz gminy Leszno i części gminy Baranów. Długość sieci kanalizacyjnej na terenie miasta wynosi 49,0 km (sieć grawitacyjna, próżniowa i ciśnieniowa), co stanowi 95% obecnych potrzeb miasta. Tereny nie skanalizowane to obszary znajdujące się w kierunku północo-wschodnim od ul. Nowakowskiego. Projektowana jest w tych obszarach (osiedla domów jednorodzinnych z dopuszczeniem usług) budowa sieci kanalizacji sanitarnej. W chwili obecnej na tych terenach ścieki odprowadzane są do przydomowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.
Ponadto na terenie miasta znajduje się osiem przepompowni ścieków, zlokalizowane w różnych częściach miasta.
Ścieki po uprzednim oczyszczeniu odprowadzane są do rzeki Rokitnicy.
Na terenie miasta Błonie istnieje sieć kanalizacji deszczowej, która prowadzi wody opadowe do rowów melioracyjne a następnie do rzeki Rokitnicy i powierzchniowych zbiorników wodnych bez ich uprzedniego oczyszczenia. Miasto posiada system sieci deszczowej zlokalizowanej głównie przy trasie A2, ul. Szkolnej, kilku ulicach w centrum miasta oraz przy terenach kolejowych.
Na terenie miasta część kanalizacji deszczowej połączona jest z kanalizacją sanitarną (ul. 3-go Maja, Piłsudskiego, Poniatowskiego, Karczewskiego, Niemstaka, Dobrzyńskiego, Mazowiecka oraz ulice osiedlowe na osiedlu wielorodzinnym przy ul. Sochaczewskiej/Narutowicza), która powoduje okresowe przeciążenia oczyszczalni. Dla powyższego terenu należy przewidzieć w kierunkach rozwoju wykonanie rozdzielczej sieci kanalizacji deszczowej.
Biorąc pod uwagę, że sieć deszczowa nie zaspokaja potrzeb miasta, należy w kierunkach rozwoju przewidzieć jej rozbudowę.

2.4.3. Sieć ciepłownicza.

Błonie przystąpiło do opracowania programu modernizacji i rozwoju sieci ciepłowniczej na terenie miasta.
Sieć ciepłownicza na terenie miasta uległa częściowej modernizacji do 2006 roku.
Prace modernizacyjne polegały m.in. na połączeniu dwóch systemów ciepłowniczych w jeden wraz z modernizacją kotłowni przy ul. Poznańskiej oraz likwidacji kotłowni przy ul. Nowakowskiego.
Sieć obsługiwana jest od 2004 roku przez przedsiębiorstwo Geotermia Mazowiecka S.A we Mszczonowie.
Długość sieci cieplnej wynosi ok. 6,5 km, z czego ok. 30% wymaga jeszcze modernizacji. Miasto nie przewiduje budowy kolejnej kotłowni miejskiej, gdyż moce przerobowe kotłowni istniejącej są wystarczające dla zaopatrzenia Błonia.
Sieć rozprowadzona jest głównie w centrum miasta, gdzie głównymi jej odbiorcami jest budownictwo wielorodzinne, oraz niektóre budynki użyteczności publicznej i szkolnictwa.
Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz większość zakładów i obiektów usługowych wyposażona jest w indywidualne źródła ciepła, oparte o takie nośniki ciepła jak; olej, gaz, energia elektryczna oraz węgiel.

2.4.4. Gospodarka odpadami.

Gospodarka odpadami stałymi na terenie miasta Błonie jest realizowana w oparciu o system zbiórki do pojemników. Na terenie miasta w zabudowie wielorodzinnej rozstawione są zestawy pojemników jedno lub wielokomorowych. Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, zabudowa usługowa i produkcyjna wyposażone są w indywidualne pojemniki do gromadzenia odpadów. Ponadto na terenie miasta rozstawione są pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów w trzynastu miejscach - stan z sierpnia 2007 r. Głównymi lokalizacjami rozstawionych pojemników są miejsca strategiczne czyli pobliża szkół czy miejsc o większym zurbanizowaniu (np. ul. Sochaczewska, ul. Narutowicza czy ul. Traugutta). W związku z tym, że na terenie miasta i gminy nie występuje żadne składowisko odpadów miasto, odprowadza nieczystości na składowiska poza teren gminy. Odpady wywożone są na składowiska odpadów poprzez firmy do tego upoważnione. Obszar miasta obsługuje (dane na 2007r.) osiem jednostek (zakładów) zajmujących się wywozem odpadów komunalnych oraz sześć zajmujących się nieczystościami ciekłymi. Największymi odbiorcami (80% odpadów) są: Miejski Zakład Oczyszczania w Pruszkowie Sp. z.o.o. oraz Wysypisko Odpadów Komunalnych „Góra Żbikowska" w Pruszkowie. Dodatkowo miasto korzysta z m. in. wysypiska we Frankach, gm. Krośniewice oraz Składowisko Odpadów Komunalnych w Słabomierzu-Krzyżówce, gm. Radziejowice.

Miasto i gmina Błonie nie posiada również terenu pod składowisko odpadów wielkogabarytowych, niebezpiecznych czy przemysłowych.

Odpady przemysłowe składowane są tymczasowo na terenie zakładów produkcyjnych, a następnie odbierane i transportowane przez uprawnionych odbiorców odpadów (również niebezpiecznych) do miejsca magazynowania, odzysku lub unieszkodliwiania.

Odpady pochodzenia zwierzęcego obierane są przez wyspecjalizowaną firmę do miejsca ich unieszkodliwiania (gm. Mszczonów)

Wskazane jest stworzenie w mieście i rejonie, centralnego systemu unieszkodliwiania odpadów komunalnych oraz systemu centralnego gromadzenia odpadów, surowców wtórnych oraz odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych ze strumienia odpadów komunalnych.

2.4.5. Inne media infrastruktury technicznej.

<u>Gazyfikacja.</u>

Miasto jest zaopatrywane w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm Mory –Błonie- Łódź (zlokalizowany przy wschodniej granicy miasta), który dochodzi do stacji redukcyjnej gazu Rokitno Iº (o przepustowości 25 000 Nm^3/h). Sieć rozdzielcza, zasilająca miasto zbudowana jest na bazie w/w gazociągu, siecią gazociągów średniego i podwyższonego niskiego ciśnienia doprowadzających gaz do odbiorców bytowo – komunalnych. Sieć średniego ciśnienia występuje przy głównych drogach w mieście (np. ul. Lesznowska, ul. Modlińska, Nowakowskiego, Faszczycka, Grodziska). Podwyższone niskie zaś na obszarze centrum (np. ul. Traugutta, Narutowicza, Kilińskiego, Armii Krajowej). Zmiana ciśnienia następuje w stacji pomiarowo-redukcyjnej, zlokalizowanej w centralnej części Błonia przy ul. Grodziskiej.

Obszarami gdzie nie występuje sieć gazowa stanowią tereny nie zurbanizowane we wschodniej i północnej części miasta.

Zaopatrzenie w gaz pozostałych terenów miasta będzie wymagało budowy, rozbudowy i modernizacji istniejącej sieci średniego i niskiego ciśnienia.

Dodatkowo na obszarze opracowania przebiega przy ul. Żukówka gazociąg średniego ciśnienia Ø 250 mm, zaś w południowej części, projektowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 200 mm Sochaczew – Błonie.

Telekomunikacja.

Teren opracowania jest w większości objęty telefonią kablowa oraz w 100% pokryty siecią komórkową.
Wzdłuż drogi krajowej nr 2 oraz terenów kolejowych i ul. Lesznowskiej, przebiegają główne kable telekomunikacyjne Centrum Radiotelekomunikacji i Telekomunikacji (CRiT).
Zapotrzebowanie na sieciowe telefony stacjonarne w ostatnich latach znacznie się zmniejszyło z uwagi na wygodniejszą i bardziej rozpowszechnioną telefonizację komórkową.

Elektroenergetyka.

Przez miasto Błonie przebiegają linie elektroenergetyczne wysokich napięć:
- napowietrzna linia 220 kV Mory –Janów
- napowietrzna linia 110 kV Ożarów Mazowiecki -Sochaczew

Miasto jest zasilane w energię z sieci wysokiego napięcia EE 110kV poprzez stację elektroenergetyczną 110/15 kV – Błonie, zlokalizowana w południowej części miasta (przy ul. Żukówka). Istniejąca sieć średniego napięcia 15kV o długości ok. 8 km składa się ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV (słupowych, wieżowych) zasilanych liniami napowietrznymi w układzie promieniowym.
Sieć NN na obszarze miasta podlega systematycznie procesowi skablowania. Ilość stacji transformatorowych jest wystarczająca dla obsługi istniejącej zabudowy, tylko obszary nie zurbanizowane, będą wymagały budowy nowych stacji transformatorowych bądź modernizacji istniejących.

2.5. Stan komunikacji.

Głównymi osiami komunikacyjnymi miasta rozprowadzającymi ruch samochodowy na zewnątrz są: droga krajowa Nr 2 relacji Poznań –Warszawa przecinająca miasto na kierunku wschód – zachód oraz droga wojewódzka Nr 579 relacji Grodzisk Mazowiecki – Leszno, przecinająca miasto poprzez teren kolejowy na kierunku północ – południe.

Droga krajowa charakteryzuje się bardzo dużym obciążeniem ruchem ciężarowym i bardzo dużym natężeniem ruchu, który potęguje ruch wewnętrzny w mieście. Najbardziej obciążonym ruchem jest skrzyżowanie: drogi krajowej z drogą wojewódzką.

Dużym natężeniem ruchu charakteryzuje się również droga wojewódzka, która wprowadza ruch ciężki do centrum miasta. Budowa projektowanej zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej nr 579, na odcinku od drogi krajowej do terenu kolejowego znacznie usprawniłaby ruch samochodowy na terenie miasta, wyprowadzając ruch ze ścisłego centrum miasta.

Ruch wewnętrzny w mieście nawiązuje do drogi krajowej i wojewódzkiej. Głównymi ulicami układu wewnętrznego miasta nawiązującymi do w/w dróg są ulice: Bieniewicka (droga powiatowa nr 4107W), Poniatowskiego, Nowakowskiego (droga powiatowa nr 4108W na odcinku od terenu kolejowego do skrzyżowania z ul. Nowakowskiego, pozostała to droga wojewódzka nr 720), Fabryczna, Faszczycka (droga powiatowa nr 4101W) oraz ul. Lesznowska, Warszawska, Passowska (drogi gminne).
Długość dróg ogółem na terenie miasta wynosi – *49,09* km

Długość dróg powiatowych na terenie miasta wynosi 2,36 km.

Długość sieci dróg gminnych w mieście wynosi 37 km w tym: o nawierzchni: utwardzonej 27,6 km o nawierzchni gruntowej 9,4 km.

Poza drogami gminnymi na terenie miasta funkcjonuje szereg dróg nieurządzonych, powstałych z podziału nieruchomości, które nie posiadają zakwalifikowania do w/w kategorii dróg.

Stan techniczny dróg (ulic), będących ważnymi arteriami komunikacyjnymi miasta, o dużym obciążeniu ruchem drogowym, jest na większości odcinków niezadowalający, wymagający remontu ok. 45%.

Błonie nie posiada komunikacji miejskiej MZK, natomiast teren obsługiwany jest przez przedsiębiorstwo PKS Grodzisk Mazowiecki Sp. z o.o., zapewniając transport zbiorowy w kierunku Sochaczewa, Warszawy i okolic.

Przez miasto przebiega ze wschodu na zachód linia kolejowa Warszawa – Sochaczew z dworcem kolejowym w obrębie miasta. Przez miasto w ciągu doby przejeżdża około 60 pociągów pasażerskich (osobowych).

3. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Miasto Błonie zajmuje powierzchnię 909 ha. Jest obszarem rozdzielonym głównymi szlakami komunikacyjnymi. Na kierunku północ-południe przecina miasto droga wojewódzka nr 579 a na kierunku wschód – zachód droga krajowa nr 2 oraz linia kolejowa Warszawa – Sochaczew.

Przestrzeń miasta kształtują różne formy zagospodarowania. Tereny zabudowane, które systematycznie rozwijały się od centrum miasta na zewnątrz zajmują powierzchnię 214,01 ha co stanowi 24% powierzchni miasta. Tereny komunikacji zajmują powierzchnię 94 ha co stanowi 10,34 % terenu miasta. Ogrody działkowe, parki i pozostałe tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej zajmują powierzchnię ok. 34 ha. Pozostałe to tereny rolne. Jak wynika z powyższego zestawienia powierzchni w zakresie struktury użytkowania, miasto poza terenem zurbanizowanym – centrum, posiada spore tereny rezerwowe pod zabudowę, szczególnie we wschodniej części miasta. Największym wskaźnikiem intensywności zabudowy terenu odznacza się centralna, najstarsza historycznie część miasta. Znaczna jej część objęta jest ochroną konserwatorską, ze względu na szereg obiektów zabytkowych oraz układ urbanistyczny rynku. Zachowane zostało historyczne rozplanowanie zabudowy, co pozwoliło zachować ład przestrzenny centralnej części miasta. Wykształcony układ komunikacyjny decydował o systematycznej urbanizacji miasta. Centralna część miasta była sukcesywnie na zewnątrz obudowywana na bazie nowo kształtowanych ulic.

Generalnie miasto posiada czytelny, usystematyzowany układ przestrzenny z rozdzieleniem funkcjonalnym terenów. Wykształciły się osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (głównie w centrum miasta) oraz jednorodzinnej (na północ od drogi krajowej oraz pomiędzy rzeką Rokitnicą a terenem kolejowym). W osiedlach funkcjonują usługi integralnie związane z obsługą ludności w zakresie podstawowym. Zabudowa produkcyjna od lat występowała na terenie „Mery" zlokalizowanej pomiędzy ul. Grodziską a ul. Żukówka. Obecnie teren ten podlega ciągłym przemianom, jednak bez jednoznacznego kierunku przeznaczenia.

Przestrzeń otwartą na terenie miasta stanowią grunty rolne w północnej (dolina rzeki Utraty), północno-wschodniej oraz wschodniej części miasta. Dolina rzeki w niektórych miejscach jest zabudowana (przy ul. Modlińskiej).

Przy kształtowaniu przestrzeni miasta wskazane jest zachowanie istniejącego stanu doliny rzeki Utraty, bez wprowadzania do niej nowej zabudowy. Ponadto należy

kontynuować istniejące kierunki w zagospodarowaniu miasta, z dążeniem do zachowania odrębności funkcjonalnej, a głównie oddzielania zabudowy mieszkaniowej od zakładów produkcyjnych i usług produkcyjnych. W nowo rozwijających się osiedlach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej winno się dążyć do ujednolicenia formy architektonicznej budynków mieszkalnych. Obecnie zabudowa postępuje w różnych okresach czasowych ze zmieniającymi się kierunkami architektonicznymi, stąd gabaryty i rozwiązania architektoniczne budynków różnią się, co wprowadza pewien dyskomfort przestrzenny. Elementem zwiększającym ten dyskomfort są obiekty wielkopowierzchniowe. Na terenie miasta występują trzy takie obiekty. Dla potrzeb kształtowania ładu przestrzennego należy ograniczyć powstawanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, co winno mieć swoje odzwierciedlenie w kierunkach rozwoju.

4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

4.1. Stan środowiska przyrodniczego.

Morfologia terenu

Miasto Błonie położone jest wg podziału fizyczno-geograficznego J. Kondrackiego (1994) w północnej części mezoregionu Równiniy Łowicko-Błońskiej, która jest subregionem Niziny Środkowomazowieckiej. Jest to płaska powierzchnia równiny erozyjno – denudacyjnej, która przykryta jest peryglacjalnymi utworami piaszczysto – pyłowymi i pyłowymi, naniesiony przez lodowiec stadiału Warty.
W obrębie opracowania wyróżnia się jeszcze kilka mniejszych jednostek geomorfologicznych:
- system dolinny obejmujący rzeki Utratę, Rokitnicę wraz z tarasem zalewowym rzeki Utraty
- płaską powierzchnię równinną
- formy antropogeniczne (np. nasypy komunikacyjne)

Błonie rozcięte jest z południowego wschodu na północny zachód doliną rzeki Rokitnicy oraz północną granicę miasta stanowi dolina rzeki Utraty. Na obszarze tym deniwelacja terenu występuje nieznacznie, tylko w obrębie rzeki Utraty wynosi ok. 8%.
Równina Łowicko-Błońska na terenie miasta jest formą o łagodnie pochylającej się z południa ku kierunku północno zachodnim, wypełnionej piaszczystymi osadami akumulacji rzecznej i fluwioglacjalnej o dużej miąższości.

Budowa geologiczna.

Budowa geologiczna obszaru opracowania nawiązuje do rzeźby terenu.
Doliny rzeczne tworzą osady czwartorzędowe okresu holoceńskiego. Osady te tworzą utwory pochodzenia organiczno – mineralnego (mady) lub organicznego (torfy).
Rozległą na tym obszarze równinę erozyjno-denudacyjną tworzą utwory pochodzenia czwartorzędowego jak i trzeciorzędowego.
Na warstwę czwartorzędową w przypowierzchniowej jej części znajdują się pyły pochodzenia wodnego, które znajdowały się w jeziorze przed czołem lodowca. Miąższość tej warstwy waha się w granicy ok. 0,5 do 1,5m. Pod nimi zalegają piaski gliniaste i gliny zwałowe naniesione przez wody lodowca stadiału Warty. Miąższość warstwy czwartorzędowej wynosi od 1m do 25m.
Na warstwę trzeciorzędowa składają się plioceńskie iły pstre, o grubości ponad 40 m, mioceńskie piaski drobnoziarniste i muły (o grubości 30m) oraz oligoceńskie piaski różnoziarniste z mułami. Utwory tego okresu zalegają na głębokości ok. 170 - 180m p p t.

Generalnie prawie na całym terenie miasta grunty charakteryzują się dobrą nośnością. Przeważają grunty spoiste, na których nie występują zjawiska geodynamiczne. Tylko doliny cieków wodnych oraz zagłębień bezodpływowych posiadają czynniki niekorzystne dla budownictwa. Spowodowane jest to występowaniem wyżej przytoczonych utworów organicznych o płytkim poziomie wód gruntowych oraz zróżnicowaniu nachylenia terenu (zbocza dolin rzek).

Na terenie miasta Błonie brak jest udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego.

Gleby.

Znaczna część obszaru Błonia jest zurbanizowana, w związku z czym wyłączona jest z klasyfikacji glebowej. Tereny rolnicze, które pozostały we wschodniej części miasta charakteryzują się występowaniem III i IV klas bonitacyjnych. Są to gleby: czarne ziemie, bielicowe i pseudobielicowe wykształcone na piaskach gliniastych i pyłach. W obrębie doliny rzeki Utraty występują tylko gleby pochodzenia organicznego (torfy) i mineralno-organicznego (mady).

Rozszerzający się proces urbanizacyjny doprowadza do wycofania się z miasta produkcji rolniczej.

Wody powierzchniowe.

Obszar Błonia położony jest w dorzeczu rzeki Bzury, stanowiącej bezpośredni lewy dopływ Wisły. Prawobrzeżnym dopływem Bzury jest rzeka Utrata przepływająca przez miasto, jednocześnie stanowiąca północną granicę miasta. Jest to największy ciek przebiegający przez obszar opracowania o uregulowanym korycie szerokości do 4m. Płynie ona w kierunku zachodnim. Drugim ciekiem wodnym miasta Błonie jest rzeka Rokitnica, tworząca lewostronny dopływ Utraty. Odwodnienie terenów miasta odbywa się za pomocą wyżej wymienionych rzek jak również istniejących rowów melioracyjnych.

Największym obszarem zmeliorowanym to wschodni teren miasta, który za pomocą rowów odprowadza wodę do rzeki Rokitnicy. Obszar północno-zachodni odwadniany jest rowami do rzeki Rokitnicy i Utraty.

Istniejące zasoby, rzek Utraty i Rokitnicy na obszarze miasta są wykorzystywane również do celów rekreacyjnych.

Według przeprowadzonych badań przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska wody obu rzek zaliczają się do wód poza klasowych.

Oprócz powierzchniowych wód płynących na terenie opracowania występują oczka wodne i stawy. Największy kompleks stawów o powierzchni ok. 5.6 ha zlokalizowany jest w części północnej miasta pomiędzy ul. Sochaczewską, ul. Lesznowską a ul. Graniczną. Dzięki wysokiej klasie czystości wody, wg badań klasa I i II, wody wykorzystywane są w celach rekreacyjnych. W okresie letnim służą za miejskie kąpielisko, ponieważ miasto nie posiada na swoim terenie innego obiektu kąpieliskowego. Ponadto obszar ten jest pewnym urozmaiceniem dla obszarów zurbanizowanych o małej ilości wód powierzchniowych.

Wody podziemne.

Na terenie miasta zasadniczym i jedynym zarazem poziomem użytkowym wód podziemnych powszechnie eksploatowanym i mającym największe znaczenie gospodarcze jest trzeciorzęd. Na zasoby trzeciorzędu składają się mioceńskie i oligoceńskie poziomy wodonośne.

Mioceńskie zasoby ze względu na słabe parametry wody, nie są wykorzystywane do szerszych celów. Spowodowane jest to przez tworzącą ich warstwę piasków drobnoziarnistych, pylastych, mułków z domieszką węgla brunatnego. Zasoby oligoceńskie zbudowane z piasków glaukonitowych zlokalizowane na głębokości ok. 170 m są eksploatowane po uprzednim uzdatnieniu (zbyt duża zawartość żelaza). W obrębie miasta, dla potrzeb komunalnych, funkcjonuje ujęcie wód oligoceńskich wraz ze stacją uzdatniania zlokalizowane przy ul. Narutowicza. Ponadto dla potrzeb usług i mieszkalnictwa istnieje kilka (prywatnych) lokalnych ujęć wody (studnie).

Pierwsze zwierciadło wód gruntowych w dolinach rzecznych i obniżeniach występuje na głębokościach mniejszych niż 1,0 m. ppt. Na pozostałej części, poziom wód gruntowych występuje poniżej 1,5 m ppt. W związku z dalszym procesem urbanizacji na obszarze opracowania, poziom ten sukcesywnie ulega obniżaniu się.

Biocenoza i krajobraz.

Obszar miasta Błonie pod względem klasyfikacji geobotanicznej (J.M. Matuszkiewicz – Atlas RP, 1993) należy do południowej części krainy Południowomazowiecko – Podlaskiej w okręgu Łowicko-Warszawskim (E.31.1.). Potencjalną roślinnością tego obszaru są grądy (subkontynentalne grądy lipowo - dębowo - grabiowe odmiany środkowopolskiej) oraz kompleksy łęgowego i bagiennego (łęgi jesionowo – olszowe).

Współczesny krajobraz roślinny miasta jest zmieniony antropogenicznie pod względem jakości potencjalnych siedlisk roślinnych.

Pod względem regionalizacji faunistycznej (A. S. Ostrowickiego – Atlas RP, 1993)obszar miasta leży w centralnej części podokręgu Wielkopolsko-Podlaskiego. Północna część Błonia (rejon doliny rzeki Utraty) została włączona w obręb potencjalnych ciągów ekologicznych i dróg migracji fauny i awifauny. Na terenie miasta bytuje fauna związana ze środowiskiem zurbanizowanym jak, gryzonie, krety itp.

Na terenie opracowania brak jest zwartych kompleksów leśnych, spowodowane jest to wcześniejszym charakterem rolniczym miasta.

Największym terenem zieleni miejskiej jest obszar o powierzchni ok. 3 ha położony pomiędzy ulicą Norwida a rzeką Rokitnicą.

Drzewostan zieleni urządzonej budują: klon jesionolistny, wiązy, klon pospolity, kasztanowiec, dąb szypułkowy, lipy, wierzba (obszar przy rzece). W ostatnim czasie, dokonano dodatkowych nasadzeń drzew w formie alei z dębu kolumnowego.

Z innych terenów zieleni mających znaczenie dla miasta i mieszkańców należy wymienić: obszar zieleni ok. 1.5 ha pomiędzy ul. Grodziską, rzeką Rokitnicą a terenem cmentarza oraz pas zieleni wzdłuż ul. Grodziskiej (pomiędzy terenami kolejowymi a rzeką Rokitnicą). Główne ciągi komunikacyjne posiadają nasadzenia w postaci drzew oraz krzewów.

4.2. Stan prawny środowiska przyrodniczego.

Na terenie miasta występuje fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu tj. „Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu" (Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870 z dnia 14 lutego 2007r). Obejmuje swymi granicami wąski obszar doliny Utraty. Granica wymienionego obszaru przyrodniczego, bezpośrednio przylega do granic miasta (na fragmencie) od strony północnej.

W obszarze miasta znajdują się aktualnie 6 pomników przyrody.

Są to następujące pojedyncze drzewa:

- 2 dęby szypułkowe – obwód 300 cm i 310 cm – ul. Narutowicza (obok budynku szkoły),
- kasztanowiec zwyczajny – obwód 270 cm – ul. Jana Pawła II (obok kościoła)
- wiąz szypułkowy – obwód 240 cm – ul. Okrzei (ogród)
- iglicznia trójcierniowa – obwód 280 cm – ul. Okrzei (obok budynku szkoły LO),
- topola biała – obwód 400 cm – cmentarz katolicki Parafii Św. Trójcy,

4.3. Warunki sozologiczne.

Na terenie miasta Błonia znajdują się zakłady przemysłowe, które mogą być źródłem hałasu. Większość tych zakładów zlokalizowana jest w terenach koncentracji zabudowy produkcyjnej w południowej części miasta przy ul. Grodziskiej, Żukówka oraz w północnej części miasta przy ul. Sochaczewskiej, Modlińskiej. Dość istotnym źródłem hałasu mogą być obiekty usługowe takie jak warsztaty samochodowe, blacharskie, stolarskie. Jest to problemem, gdyż większość tych warsztatów funkcjonuje w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stwarzając uciążliwość dla bezpośredniego sąsiedztwa.

Największą uciążliwość w zakresie hałasu powoduje ruch samochodowy i kolejowy.

Problem ten dotyczy ulic: Grodziskiej (droga wojewódzka nr 579), Sochaczewskiej i Powstańców (droga krajowa nr 2 Sochaczew –Warszawa) oraz linii kolejowej Warszawa – Sochaczew. Droga krajowa jak również wojewódzka przebiega przez najbardziej zurbanizowaną część miasta centrum, dzieląc go na dwie części wschodnią i zachodnią (droga wojewódzka) oraz północ i południe (droga krajowa). Ze względu na wzrastającą liczbę pojazdów, a tym samym zwiększające się natężenie ruchu w tym transportu ciężarowego, należy wnioskować, że na terenie miasta będzie się utrzymywać tendencja wzrostowa uciążliwości akustycznej powodowanej ruchem samochodowym. Częściowym rozwiązaniem jest budowa, projektowanej, uwzględnionej w planie miejscowym, zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej 579. Zmiana przebiegu ma wystąpić na odcinku droga krajowa- teren kolejowy w śladzie ul. Towarowej.

Do zanieczyszczeń komunikacyjnych należy wymienić; tlenki azotu, pyły, węglowodory i dwutlenek siarki, a wielkość zależy od natężenia ruchu samochodowego.

Na terenie miasta Błonie zanieczyszczenia do powietrza wprowadzane są przez źródła przemysłowe, energetyczne i technologiczne, kotłownie lokalne osiedli mieszkaniowych i obiektów użyteczności publicznej oraz kotłownie indywidualne budynków mieszkalnych. Głównie są to źródła opalane węglem. Na terenie miasta jako paliwo coraz częściej wykorzystywany jest gaz ziemny i olej opałowy.

Głównie podczas spalania paliw do celów energetycznych jak i technologicznych do atmosfery emitowane są; pyły, dwutlenek siarki, tlenki azotu, tlenki węgla.

Na zanieczyszczenie wód powierzchniowych wpływa wiele czynników, z których najważniejsze to czynniki antropogeniczne. Według badań przeprowadzonych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie rzeka Utrata w roku 2003, została zaklasyfikowana do najniższej klasy czystości, zaś stężenie fosforu przekroczyło pięciokrotnie dopuszczalne normy. Powyższej klasyfikacji dokonano wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 11 lutego 2004 r. w sprawie klasyfikacji dla prezentowania stanu wód powierzchniowych i podziemnych, sposobu prowadzenia monitoringu oraz sposobu interpretacji wyników i prezentacji tych wód (uchylonego 1 stycznia 2005r.). Próbki wody zostały pobierane na wysokości wsi Kopytów. Za stan czystości rzek odpowiedzialne jest w dużej mierze rolnictwo, lokalne zakłady przemysłowe oraz wody opadowe, które zanieczyszczają rzekę na całej jej długości.

4.4. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Występujące na terenie miasta Błonie obiekty przyrodnicze prawnie chronione tj. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu i pomniki przyrody, winny podlegać dalszej ochronie zgodnie z zasadami określonymi w przepisach powołujących te formy ochrony.
W przypadku tych form ochrony przyrody najistotniejsze zakazy to: niszczenie i uszkadzanie obiektu lub obszaru oraz istniejących siedlisk, wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkadzanie i zanieczyszczenie gleby w tym zmiany sposobu użytkowania terenów zielonych, dokonywanie zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce wodnej oraz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów rzek i jezior i innych zbiorników wodnych.

W celu ochrony środowiska gruntowo – wodnego i powietrza należy dążyć do:
- dalszego sukcesywnego porządkowania gospodarki wodno-ściekowej tj.: rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej
- przechodzenie w gospodarce cieplnej na stosowanie proekologicznych czynników energetycznych,
- wyeliminowanie z centrum miasta transportu ciężarowego zewnętrznego, odbywającego się po drodze krajowej nr 2 i wojewódzkiej nr 579, poprzez podjęcie starań w kierunku realizacji docelowej obwodnicy miasta (przy wschodniej granicy Błonia).
- dostosowania się do wymogów Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz innych aktów prawa dotyczących ochrony środowiska.

Ponadto należy chronić występujące na terenie opracowania zadrzewienia przed wycinką ze względu na ich znaczenie przyrodnicze jak również rekreacyjne i wypoczynkowe dla mieszkańców miasta. Podobnie winny być zachowane istniejące formy zieleni miejskiej począwszy od parku do skwerów.

4.5. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna na terenie miasta zajmuje powierzchnię 559,74 ha co stanowi ok. 60% powierzchni miasta. Struktura użytkowania omawianej przestrzeni zgodnie z ewidencją gruntów – stan na koniec roku 2007 (dane jeszcze niezaktualizowane)

Użytki rolne w ha				
Grunty orne	Sady	Łąki i pastwiska	Lasy	Razem
505,25	5,12	49,37	0,00	559,74

Jak widać z powyższego zestawienia największy udział w użytkach rolnych mają grunty orne skoncentrowane we wschodniej części miasta. Tereny te wykorzystywane są do upraw polowych. Łąki i pastwiska występują w północnej części miasta w dolinie rzeki Utraty, natomiast sady to najczęściej przydomowe ogrody sadownicze, bądź ich pozostałości będące przy zabudowie siedliskowej, która w większości nie posiada charakteru rolniczego. Na przeważającym obszarze dominują gleby klasy IV i III.
Leśna przestrzeń produkcyjna na terenie miasta nie występuje.
Na obszarze niniejszego studium występują tylko grunty zadrzewione i zakrzewione zlokalizowane w parku miejskim oraz w dolinach rzek.

5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

5.1 Rys historyczny

Ok. 1257 r - pierwsza wzmianka o Błoniu odnosząca się do budowy kościoła (obecnie kościół pod wezwaniem Św. Trójcy)

1380 r. - nadanie prawa miejskiego chełmińskiego wraz ze zgodą na prowadzenie handlu obrębie dzielnicy mazowieckiej, funkcjonuje plac targowy.

XIV w. Błonie zostało siedzibą powiatu w ziemi warszawskiej, a następnie ośrodkiem starostwa niegrodowego.

XV w - pod koniec wieku w Błoniu osiedlają się Żydzi, którzy pobudzają ośrodek handlowy

1580 r - miasto uzyskuje przywileje na 5 jarmarków i cotygodniowy targ. W okresie tym powstał również drewniany Ratusz.

XVII w - podczas wojen szwedzkich miasto uległo zniszczeniu.

1807 -1815 r - Błonie należało do Księstwa Warszawskiego, następnie zaś do Królestwa Polskiego.

1867 r. - powstaje powiat błoński

1903 r. - przez teren Błonia przeprowadzona zostaje linia kolejowa Warszawa- Łódź,

Na okres ten przypadł silny rozwój przemysłu, który trwał do wybuchu I wojny światowej.

1948 r. - Błonie przestaje być siedzibą powiatu.

1961 r. - liczba mieszkańców w mieście przekracza 10 000 osób

Stan zachowania elementów historycznych założeń:
Na terenie opracowania możemy wyróżnić kilka miejsc z zachowanymi założeniami pierwotnymi. Są to m. in:
- „Łysa Góra" – grodzisko położone nad rzeką Utratą
- Rynek wraz z ulicami wychodzącymi z naroży placu.
- wschodnia pierzeja rynku wraz z budynkiem Ratusza

5.2 Walory kulturowe i zabytkowe

Celem ochrony dóbr kultury jest ich zachowanie, należyte utrzymanie oraz społeczne, celowe wykorzystanie i udostępnienie dla celów dydaktycznych i wychowawczych, tak aby służyły nauce oraz stanowiły trwały element kultury narodowej. Dlatego też należy chronić nie tylko poszczególne obiekty, ale całe obszary o szczególnych walorach.
Celem opracowania problematyki ochrony środowiska kulturowego do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie jest:
- rozpoznanie struktury krajobrazu kulturowego miasta,
- określenie zagrożeń,
- określenie potrzeb i warunków ochrony tych dóbr,
- rewaloryzację istniejących wartości przestrzennych,

Krajobraz kulturowy obok treści posiada formę, która nazywa się architekturą krajobrazu – będącą syntezą elementów przyrodniczych i działalności człowieka.

Ochrona krajobrazu kulturowego jest obowiązkiem społeczeństwa w celu zachowania ważnego elementu tożsamości narodowej Polaków oraz związków społeczności lokalnych oraz regionalnych. Ochrona krajobrazu kulturowego wymaga współuczestniczenia w nim całego społeczeństwa, władz państwowych i samorządowych, instytucji państwowych i prywatnych jak i poszczególnych obywateli. Wiąże się to z podniesieniem warunków życia, gdyż działalności konserwatorskiej nie można odizolować od dyscypliny gospodarczej i społecznej aspiracji obywateli. Realna ochrona środowiska kulturowego musi polegać na ochronie najcenniejszych obiektów, zespołów lub obszarów, na świadomym przekształcaniu środowiska, w taki sposób, aby tworząc nowe wartości uniknąć szpetoty i deformacji otoczenia. Zagrożenia wynikają z faktu, że zmieniające się formy życia społecznego i gospodarki powodują, że określone formy przestają odpowiadać potrzebom ich użytkowników.
Na obszarze opracowania Studium znajdują się obiekty zabytkowe o różnej wartości i skali ochrony – od pojedynczych obiektów do zespołów. Brak jest natomiast pomników historii oraz parków kulturowych.
Teren miasta posiada liczne świadectwa wczesnego osadnictwa o czym świadczą liczne stanowiska archeologiczne. Zabytki archeologiczne ze względu na ich charakter są najczęściej narażone na zniszczenie, dlatego wszelka działalność na tym terenie wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5.3. Stan prawny ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Ulica	Obiekt	Nr rej.	Decyzja z dnia
Jana Pawła II	Zespół kościelny: - kościół pod wezwaniem Św. Trójcy - dzwonnica	 1002/129 1002/129	09.06.1958 r.
Rynek 6	Ratusz	1003/492	26.03.1962r.
C.K. Norwida	„Poniatówka” (dworek z parkiem)	1261	06.05.1985 r.
Towarowa	Zespół cmentarza parafialnego: Cmentarz, brama, ogrodzenie	1335	08.12.1989 r.
Polna	Cmentarz żydowski	1386/89	26.07.1989 r.

Obiekty znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej:

- budynek, ul. Bieniewicka 5
- dom mieszkalny, ul. Fabryczna 3
- dom mieszkalny, ul. Grodziska 15
- budynek OSP, 1905r., ul. Jana Pawła II 3
- plebania, koniec XIX ul. Jana Pawła II
- dom mieszkalny, I poł. XX w. ul. Kościuszki 8
- budynek, ul. 3-go Maja 9
- budynek, ul. 3-go Maja 11
- gmach szkoły podstawowej, I poł. XX w., ul. Narutowicza 4
- dom mieszkalny, 1927, ul. Narutowicza 9
- budynek, ul. Nowa 1
- budynek, ul. Nowakowskiego 30

- budynek, ul. Nowakowskiego 32
- budynek, 1947, ul. Poniatowskiego 12
- budynek, ul. Poniatowskiego 21
- budynek, ul. Powstańców 6
- budynek, ul. Poznańska 1
- budynek, ul. Poznańska 2
- dom mieszkalny, XVIII, Rynek 1
- budynek, Rynek 2
- dom mieszkalny, 1905, Rynek 3
- budynek, Rynek 9
- budynek, Rynek 11
- budynek, Rynek 12
- budynek, Rynek 13
- dom mieszkalny, XVII/XVIII w., Rynek 13
- budynek, Rynek 14
- budynek, Rynek 16
- Rynek- Warszawska – układ urbanistyczny
- budynek, ul. Sienkiewicza 1
- dom mieszkalny, ok. 1905, ul. Sienkiewicza 4
- budynek, ul. Sochaczewska 2
- budynek, ul. Sochaczewska 3
- budynek, ul. Sochaczewska 10
- budynek, ul. Sochaczewska 36
- budynek, ul. Towarowa 4
- budynek, ul. Warszawska 1A
- budynek, ul. Warszawska 3
- budynek, ul. Warszawska 4
- budynek, ul. Warszawska 10
- budynek, ul. Warszawska 13
- budynek, ul. Warszawska 15
- budynek, ul. Warszawska 16
- budynek, ul. Warszawska 17
- budynek, ul. Warszawska 18
- budynek, ul. Warszawska 19/21
- budynek, ul. Warszawska 20
- budynek, ul. Warszawska 29
- budynek, ul. Warszawska 31
- budynek, ul. Warszawska 37

Wykaz obiektów i obszarów zabytkowych będzie ulegał zmianie np: na skutek wpisów do rejestru oraz uzupełniania i weryfikacji ewidencji.

<u>Zabytkowe stanowiska archeologiczne.</u>

Na terenie opracowania studium znajdują się 3 stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków pod numerami
C – 1580/842 – ślady cmentarzyska starożytnego z III–IV w.p.n.e – nr ewidencyjny **AZP 57-62/17,**
C – 1129/778– grodzisko wczesnośredniowieczne z XIII „Łysa Góra" – nr ewidencyjny **AZP 57-63/53,**

C – 1161/1043– grodzisko wczesnośredniowieczne z XII-XIV w – nr ewidencyjny **AZP 57-62/6**

oraz stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych:

AZP 57-62/41; 57-62/53; 57-62/7; 57-62/4; 57-63/1; 57-62/21; 57-62/40; 57-62/38 - ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz relikty archeologiczne związane z funkcjonowaniem miasta historycznego Błonie.

6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA.

Miasto Błonie zamieszkuje 12 295 osób wg danych ze statystyki stałych mieszkańców prowadzonych przez Urząd Miasta i Gminy Błonie - stan na koniec 2007 roku. Wg danych Głównego Urzędu Statystycznego na koniec 2006 roku miasto liczyło 12 293 osób. W/w dane dają dość wysoki wskaźnik zaludnienia - 1353 osób na km^2. Ludność w wieku produkcyjnym (od 18 do 64 lat) stanowi - 63%, przedprodukcyjnym (od 0 do 17 lat) - 19%, poprodukcyjnym – 18%. Kobiety stanowią 53% ogólnej liczby ludności miasta. Przyrost naturalny łącznie dla miasta i gminy jest dodatni i wynosi – 32 na 1000 osób, a poziom salda migracji na koniec roku 2007 wynosił 107 osób (dane wspólne dla miasta i gminy).

Mieszkańców miasta w zakresie oświaty i wychowania obsługują: cztery przedszkola (w tym jedno prywatne), dwie szkoły podstawowe oraz dwa gimnazja. Szkolnictwo ponad gimnazjalne zapewniają: Liceum Ogólnokształcące, Zespół Szkół Nr 1 oraz Zespół Szkół Ogrodniczych i Spożywczych. Baza istniejącego szkolnictwa, jest wystarczająca dla miasta (a nawet gminy) chociażby z uwagi na utrzymujący się od dawna niż demograficzny nie tylko w skali miasta ale całego kraju.

Szkolnictwo wyższe w pełnym zakresie zapewniają większe ośrodki miejskie takie jak: Warszawa, Łódź, natomiast poszczególne filie bądź szkoły prywatne wstępują w miastach takich jak: Żyrardów, Pruszków, Łowicz.

Sferę kulturalną na terenie miasta zapewniają: Gminno-Miejski Dom Kultury mieszczący się w budynku „Poniatówki", Miejska Biblioteka Publiczna, Wojewódzka Biblioteka Pedagogiczna - filia w Błoniu.

Główną bazą rekreacyjno sportową miasta jest: tzw. „Glinianka" kompleks stawów z zielenią urządzoną wraz z halą sportową OLYMP zlokalizowaną przy ul. Lesznowskiej, stadion sportowy przy ul. Legionów oraz tereny sportowe zlokalizowane przy szkołach.

Dodatkowo rekreacyjnymi obszarami w mieście są tereny zieleni urządzonej – Park Miejski, ogródki działkowe oraz dolina rzeki Utraty.

Opiekę zdrowotną w zakresie lecznictwa stacjonarnego dla miasta i rejonu otaczającego świadczy Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej, Zakład Opieki Medycznej „Vita-Med" oraz Powiatowa Stacja Ratownictwa Medycznego zlokalizowana przy ul. Lesznowskiej Najbliższą dla mieszkańców miasta placówką medyczną o większym spectrum świadczenia usług szpitalnych jest Szpital w Grodzisku Mazowieckim.

Duży wpływ na warunki i jakość życia mieszkańców posiada czynnik ekonomiczny. Na terenie miasta Błonie prowadzą działalność nowe firmy produkcyjne i usługowe o zróżnicowanym profilu, a także nowe instytucje otoczenia rynkowego, poprawiające warunki funkcjonowania biznesu. Na strukturę gospodarczą miasta składa się ponad 1543 podmiotów gospodarczych, z czego spółek prawa handlowego 98, w tym 22 z udziałem zagranicznym.

Pozostałe to drobne lokalne przedsiębiorstwa oraz stowarzyszenia i organizacje (19).
Dla potrzeb mieszkańców na terenie opracowania funkcjonuje 5 oddziałów banków oraz Urząd Poczty. Zaplecze noclegowe Błonia zapewnia pięć baz noclegowych o chłonności do 250 osób.

Opiekę społeczną na terenie miasta sprawują Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.
W mieście zauważalny jest notoryczny niedobór mieszkań socjalnych dla rodzin najuboższych. Systematycznie są modernizowane i adaptowane istniejące zasoby lub następuje pozyskiwanie nowych obiektów na ten cel.

Warunki i jakość życia mieszkańców związane z miejscem zamieszkania, w obszarze miasta są zróżnicowane. Najkorzystniejsze pod względem warunków akustycznych, zanieczyszczenia powietrza czy innych uciążliwości regulowanych przepisami prawa są tereny osiedli mieszkaniowych zarówno jednorodzinnych jak i wielorodzinnych usytuowanych na obrzeżach miasta. Niekorzystne z punktu widzenia wszelkich uciążliwości są tereny zabudowy mieszkaniowej skoncentrowane wzdłuż linii kolejowej oraz budynki mieszkalne (głównie komunalne) sąsiadujące bezpośrednio z ulicą Sochaczewską, która jest w ciągu drogi krajowej nr 2.

7. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z ZAGROŻENIEM BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I MIENIA.

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i mienia mogą być spowodowane kataklizmami, poważnymi awariami przemysłowymi lub awariami związanymi z transportem substancji niebezpiecznych czy możliwości wystąpienia powodzi. Zagrożenia powodowane kataklizmami są najtrudniejsze do wyeliminowania, ponieważ nie wynikają bezpośrednio z działań mieszkańców miasta. Skutki mogą być łagodzone poprzez zapewnienie odpowiednich zabezpieczeń, dróg ewakuacji oraz wszelką pomoc w sferze psychicznej i ekonomicznej.

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska pod pojęciem poważnej awarii należy rozumieć zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Poważna awaria przemysłowa dotyczy poważnej awarii w zakładzie. Przepisy wykonawcze do w/w ustawy, do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku zaliczają zakład, w którym występuje jedna lub więcej substancji niebezpiecznych zgodnie z nazwami, kategorią i ilością substancji niebezpiecznych zawartych w załącznikach do Rozporządzenia M.G. z dnia 9 kwietna 2002r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na terenie miasta funkcjonują trzy zakłady, które zaliczają się do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. Są to: Centrum Dystrybucyjne Błonie Sp. z o.o. (ul. Wierzbowa 7) , Kazgod Sp. z o.o. (ul. Wierzbowa 7) i Fertico Sp. z o.o. (ul. Bieniewicka 43).

Innym potencjalnym zagrożeniem jest transport substancji niebezpiecznych po drodze krajowej i wojewódzkiej oraz linii kolejowej. Trasy przewozu przebiegają na niektórych odcinkach w znacznym zbliżeniu do budynków (centrum miasta) przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Jednym z istotnych elementów systemu bezpieczeństwa jest zapewnienie dróg pożarowych oraz budowa nowych sieci hydrantowych z hydrantami naziemnymi, dlatego indywidualnie na etapie projektu zagospodarowania terenu powinno się uwzględnić powyższe elementy.

Dodatkowym zagrożeniem, które może wystąpić na obszarze Błonia jest możliwość okresowych podtopień obszarów w dolinie rzeki Utraty. Dolina Utraty posiada opracowanie dotyczące obszarów zalewowych wyznaczonych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej. Biorąc pod uwagę jednak że obszary zalewowe są niezabudowane, zagrożenie bezpośrednie dla mieszkańców nie występuje.

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW.

Struktura stanu prawnego gruntów miasta Błonie kształtuje się następująco, wg stanu na wrzesień 2007 rok:

- grunty Skarbu Państwa – 62,00 ha
- grunty Skarbu Państwa przekazane w wieczyste użytkowanie – 30,00 ha
- grunty gminy i związków międzygminnych – 128,00 ha
- grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste – 18,00ha,
- grunty komunalnych osób prawnych – 6,08ha
- grunty osób fizycznych – 641,00 ha
- grunty spółdzielni – 16,00 ha
- grunty kościołów i związków wyznaniowych – 12,00 ha.
- grunty wspólnot gruntowych – 0,00 ha.
- pozostałe grunty– 0,00 ha

Najwięcej zasobów gruntowych miasta, znajduje się w rękach osób fizycznych ok. 70%. Grunty stanowiące zasoby miasta Błonie stanowią ok. 16% ogólnej powierzchni miasta.

Komunalne zasoby gruntowe to głównie:

- nieruchomości z zabudową komunalną stanowiące znaczny procent działek centralnej części miasta,
- nieruchomości niezabudowane w północnej części miasta,
- nieruchomości wchodzące w skład komunikacji i infrastruktury technicznej,
- nieruchomości wchodzące w skład terenów zielonych,
- nieruchomości w północnej części miasta w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i doliny rzeki Utraty, *które mogą być ofertą terenową dla potencjalnych mieszkańców,*

9. UWARUNKOWANIA INNE WYMAGANE PRZEPISAMI USTAWY.

W obszarze miasta nie występują udokumentowane złoża kopalin ani udokumentowane zasoby wód podziemnych, w związku z czym nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie miasta nie zarejestrowano obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU.

Potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego miasta, wynikają z całokształtu warunków środowiskowych, gospodarczych, społecznych, przestrzennych, otoczenia miasta, zanalizowanych w poprzednich punktach uwarunkowań oraz z wizji przyszłości i strategii rozwoju miasta Błonia.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że miasto posiada zarówno szanse jak i ograniczenia (słabości) rozwoju, które warunkują możliwości rozwoju.
Szansami rozwoju miasta są:

- dogodna dostępność komunikacyjna oraz bardzo korzystne powiązania komunikacyjne na zewnątrz z Aglomeracją Warszawską,
- bliskie położenie w stosunku do Warszawy szansą lokalizacji nowych podmiotów gospodarczych, rozwoju miasta jako „sypialni", obsługi mieszkańców miasta w zakresie wysoko wyspecjalizowanych usług infrastruktury społecznej,
- istniejące kompleksy sportowo – rekreacyjne,
- istniejący zabytkowy układ przestrzenny: Rynek wraz z otoczeniem ulic
- sąsiedztwo z kompleksami leśnymi Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- bliskość dużych rynków zbytu dla lokalnych produktów i usług,
- konkurencyjne ceny nieruchomości pod inwestycje w stosunku do sąsiednich aglomeracji,
- istniejący potencjał terenów pod rozwój budownictwa mieszkaniowego cieszącego się coraz większym zainteresowaniem,
- korzystne uzbrojenie terenu w media (pełen zakres).
- korzystna oferta terenowa dla potencjalnych mieszkańców i przedsiębiorców
- bliskość projektowanej autostrady A2

Słabymi stronami miasta oraz pewnym ograniczeniem dla rozwoju miasta są:

- powolne wdrażanie programu gospodarki odpadami stałymi, szczególnie w zakresie ich finalnej utylizacji,
- ciągły niedobór komunalnych zasobów mieszkaniowych na potrzeby socjalne, a także dekapitalizacja istniejących zasobów,
- linia kolejowa dzieląca miasto na część południową i północną, ruch komunikacyjny (tiry) zewnętrzny paraliżujący ruch lokalny (brak obwodnicy miasta)
- odpływ wysokokwalifikowanej siły roboczej do Warszawy o bardziej korzystnych warunkach pracy i kształcenia,

Dla rozwoju miasta Błonie przyjęto następujące cele strategiczne:

1. Stworzenie zróżnicowanej i efektywnej struktury gospodarczej miasta – w związku z tym wymagane jest między innymi wzmocnienie pozycji jednostek posiadających potencjał rozwojowy, dążenie do rozwoju w mieście nowoczesnych gałęzi przemysłu, rozwój instytucji otoczenia rynkowego.
2. Pozyskanie kapitału zewnętrznego i mobilizacja kapitału lokalnego - co wymaga stworzenia korzystnych warunków dla przyciągania inwestorów zewnętrznych, prowadzenie aktywnej polityki terenowo – prawnej, szeroka promocja miasta.
3. Podniesienie jakości i dopasowanie kwalifikacji siły roboczej do potrzeb nowoczesnej gospodarki rynkowej – poprzez stworzenie mieszkańcom warunków do podnoszenia kwalifikacji w mieście, działania na rzecz kształtowania rynku pracy.
4. Rozwój infrastruktury technicznej – w tym najważniejsze rozwiązanie gospodarki odpadami i gospodarki ściekami wód opadowych oraz poprawa stanu dróg.
5. Poprawa warunków życia mieszkańców – poprzez działania na rzecz poprawy środowiska naturalnego w mieście, podniesienie standardu bezpieczeństwa publicznego, rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej oraz kulturowej.
6. Tworzenie warunków przestrzennych dla rozwoju miasta – poprzez poprawę układu przestrzenno-funkcjonalnego, działania na rzecz budowy obwodnicy, prowadzenie aktywnej polityki informacyjnej oraz dążenie do powiększenia granic administracyjnych

11. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

Na terenie miasta do zadań służących realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym należy zaliczyć rozbudowę i modernizacje istniejącej infrastruktury technicznej obejmującej:

- sieci i urządzenia elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia
- sieci telekomunikacyjne główne kable CRiT
- sieci gazowe wysokiego i średniego ciśnienia,
- linię kolejową,
- drogi wojewódzkie, drogę krajową oraz drogi powiatowe.

Na terenie miasta zlokalizowane są instytucje zarządzane na szczeblu powiatowym, które spełniają zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych m. in.: szkoły ponadgimnazjalne, Powiatowy Urząd Pracy.

12. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego, wyartykułowane we wcześniejszych rozdziałach mają swoje odzwierciedlenie we wszystkich sferach funkcjonowania organizmu miejskiego zarówno gospodarczej, społecznej, ekologicznej co się przekłada bezpośrednio lub pośrednio na gospodarkę przestrzenną miasta.

Główna problematyka uwarunkowań decydująca o przyszłym kształcie kierunków rozwoju przestrzennego miasta oraz zasadach jego zagospodarowania jest następująca:

1. Uwarunkowania zewnętrzne – w tym; korzystne powiązania z ościennymi gminami na szczeblu powiatowym, dobre skomunikowanie z aglomeracją warszawską pozwalające na rozwój usług o znaczeniu ponadlokalnym i rozwój zaplecza mieszkaniowego dla Warszawy.
2. Uwarunkowania powodowane istniejącym stanem zagospodarowania i opracowanymi planami – w tym; potrzeba zachowania terenów o ugruntowanym sposobie zagospodarowania (głównie istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej), terenów o przeznaczeniu zgodnym z ustaleniami planów obowiązujących przy uwzględnieniu wniosków do studium w zakresie zmiany przeznaczenia dotychczasowego terenów oraz stanu wyposażenia terenów w niezbędne media infrastruktury technicznej szczególnie w zakresie ofert terenowych dla przyszłych inwestorów, rozwój funkcjonalnego układu komunikacyjnego w nawiązaniu do projektowanej obwodnicy miasta Błonia (po terenach gminy Błonie).
3. Uwarunkowania wynikające z konieczności zachowania istniejącej infrastruktury technicznej np.: linie elektroenergetyczne, gazociągi oraz tereny zalewowe i ograniczenia w zagospodarowaniu z tym związane.
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska - w tym: potrzeba zachowania istniejących terenów zieleni z ograniczeniem ich przeznaczania na cele budowlane, wyeliminowanie uciążliwości komunikacyjnych dla zabudowy mieszkaniowej, określenia terenów dla których normowany jest hałas dopuszczalny.
5. Uwarunkowania kulturowe – w tym: zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych (wpisanych do rejestru zabytków i w ewidencji konserwatora zabytków) ze szczególnych uwzględnieniem zabudowy zlokalizowanej w centrum miasta przy „Rynku" .
6. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze – w tym: potrzeba zapewnienia terenów pod usługi ogólnomiejskie (z zakresu użyteczności publicznej), zapewnienie rozwoju sfery rekreacyjno-wypoczynkowej dla mieszkańców, zapewnienie standardowych warunków

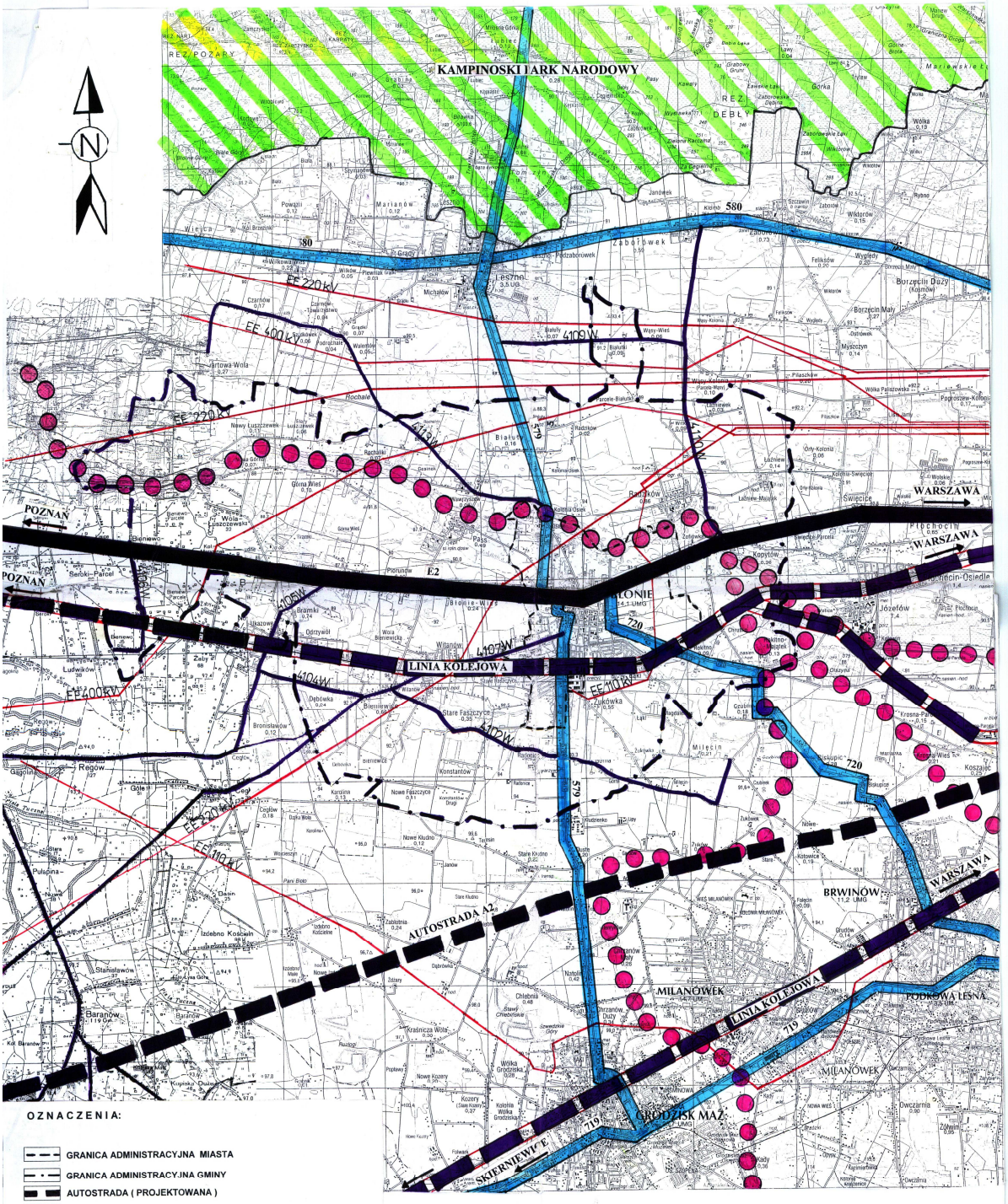
zamieszkania (odizolowania zabudowy mieszkaniowej od innych funkcji), stworzenie ofert terenowych dla rozwoju sfery produkcyjnej zapewniającej miejsca pracy.

7. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów. Mały zasób gruntów komunalnych, utrudnia rozwiązywanie problemów z zakresu celów publicznych.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

PLANSZA NR 1

UWARUNKOWANIA – POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE



OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- AUTOSTRADA (PROJEKTOWANA)
- DROGA KRAJOWA
- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGA POWIATOWA
- LINIA KOLEJOWA
- OBSZAR KAMPINOWSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- OBSZAR WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA

Sporządzający:	BURMISTRZ BŁONIA
Wykonawca:	MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE Dyrektor Zespołu: mgr inż. arch. Małgorzata Walczak
Autorzy:	**mgr inż. arch. Małgorzata Walczak upr. urb. Nr 1479/96 izb.urb.WA-222** **mgr inż. Maria Rogowska upr. urb. Nr 1960 izb.urb.WA-262** **mgr inż. arch. Alina Karlińska** **inż. Aneta Czuba** **inż. arch . Mariusz Wróbel** **techn. bud. Krystyna Jankowska** **techn. bud. Andrzej Zawadzki**

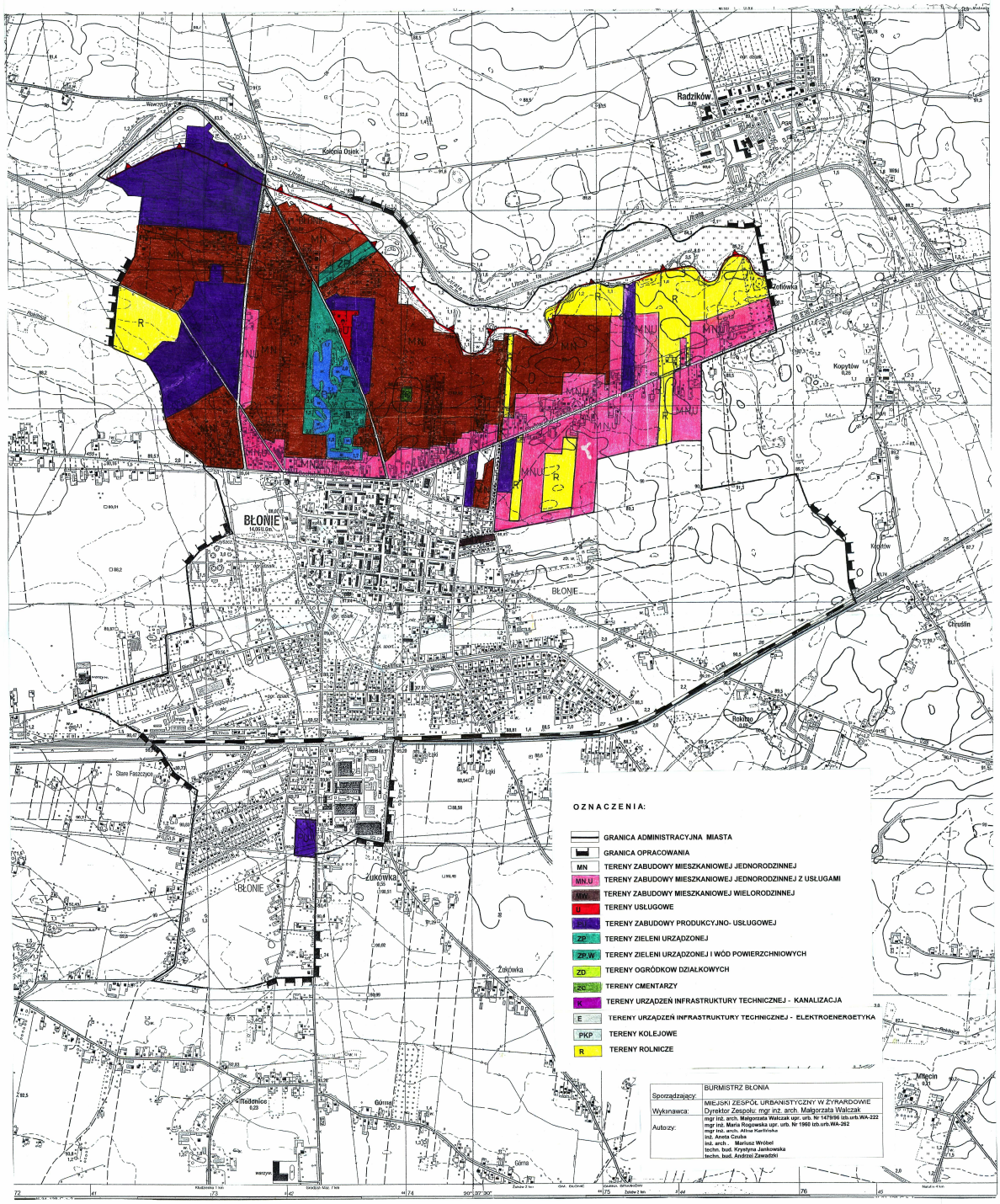
MIASTO BŁONIE

SKALA 1:10 000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA - DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENU

PLANSZA NR 2



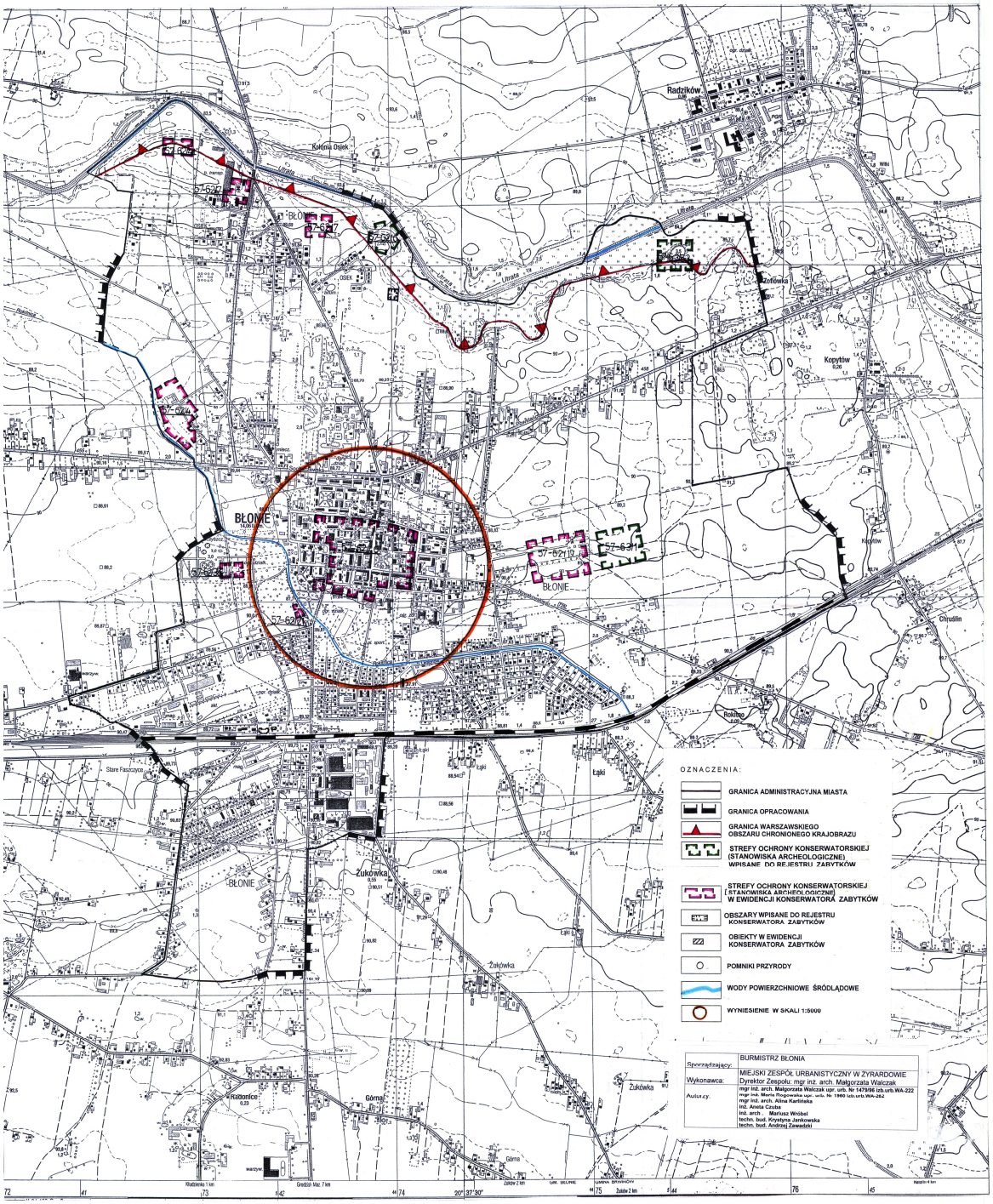
MIASTO BŁONIE

SKALA 1:10 000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA - PRZYRODNICZE I KULTUROWE

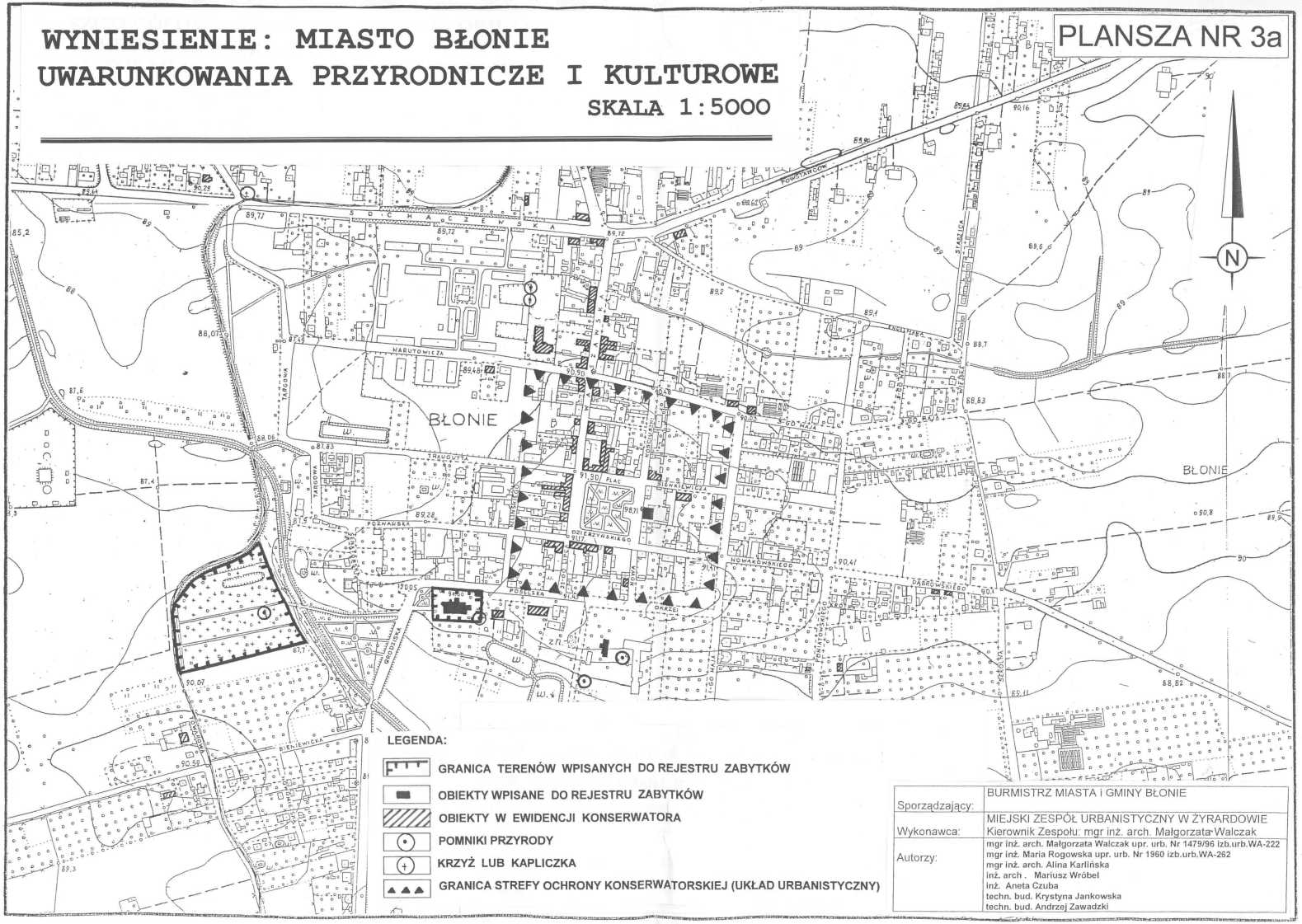
PLANSZA NR 3



WYNIESIENIE: MIASTO BŁONIE
UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I KULTUROWE

SKALA 1:5000

PLANSZA NR 3a



LEGENDA:

- GRANICA TERENÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY W EWIDENCJI KONSERWATORA
- POMNIKI PRZYRODY
- KRZYŻ LUB KAPLICZKA
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ (UKŁAD URBANISTYCZNY)

Sporządzający:	BURMISTRZ MIASTA i GMINY BŁONIE
Wykonawca:	MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE Kierownik Zespołu: mgr inż. arch. Małgorzata Walczak
Autorzy:	mgr inż. arch. Małgorzata Walczak upr. urb. Nr 1479/96 izb.urb.WA-222 mgr inż. Maria Rogowska upr. urb. Nr 1960 izb.urb.WA-262 mgr inż. arch. Alina Karlińska inż. arch . Mariusz Wróbel inż. Aneta Czuba techn. bud. Krystyna Jankowska techn. bud. Andrzej Zawadzki

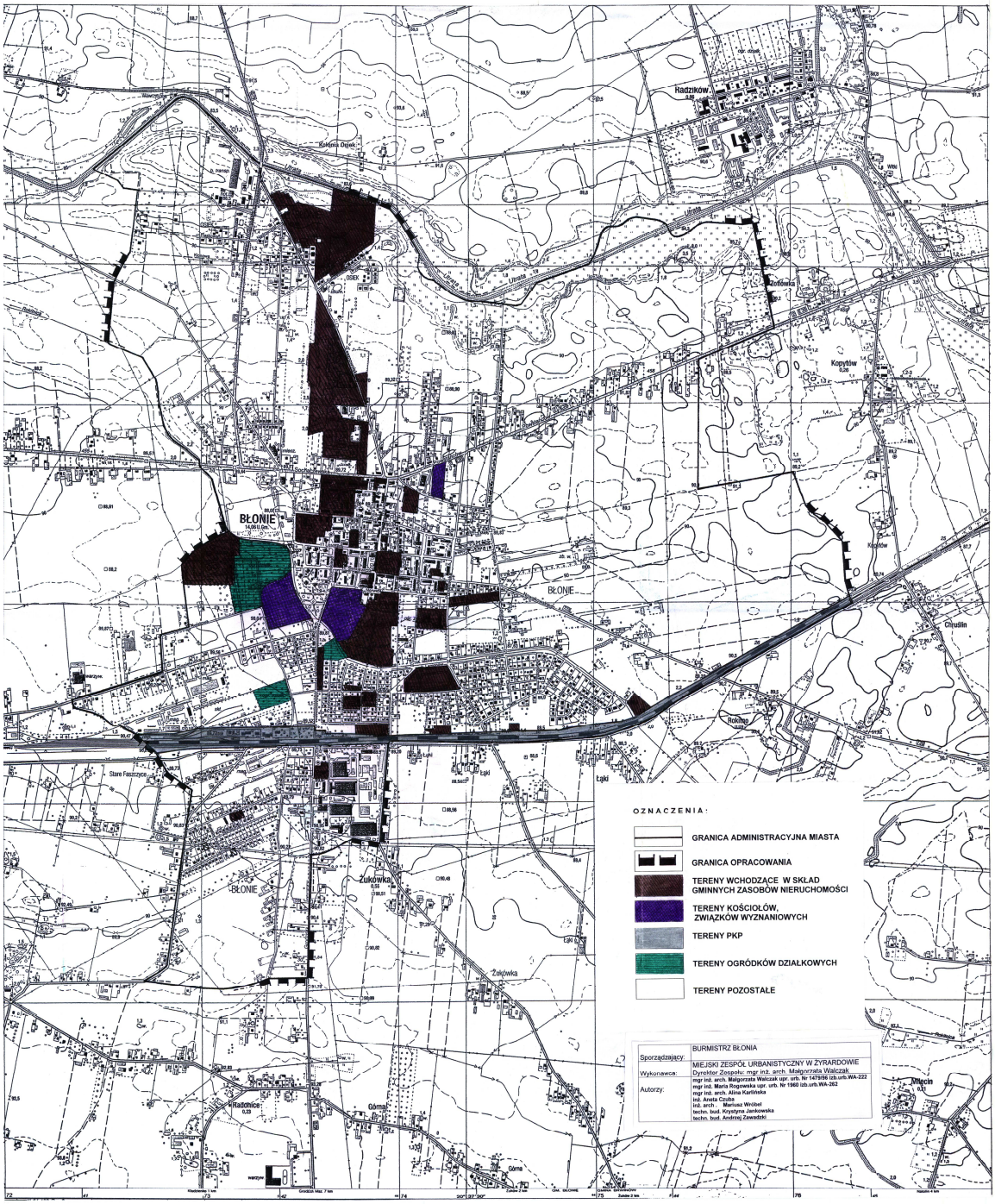
MIASTO BŁONIE

SKALA 1:10 000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA - STAN PRAWNY GRUNTU

PLANSZA NR 4



MIASTO BŁONIE

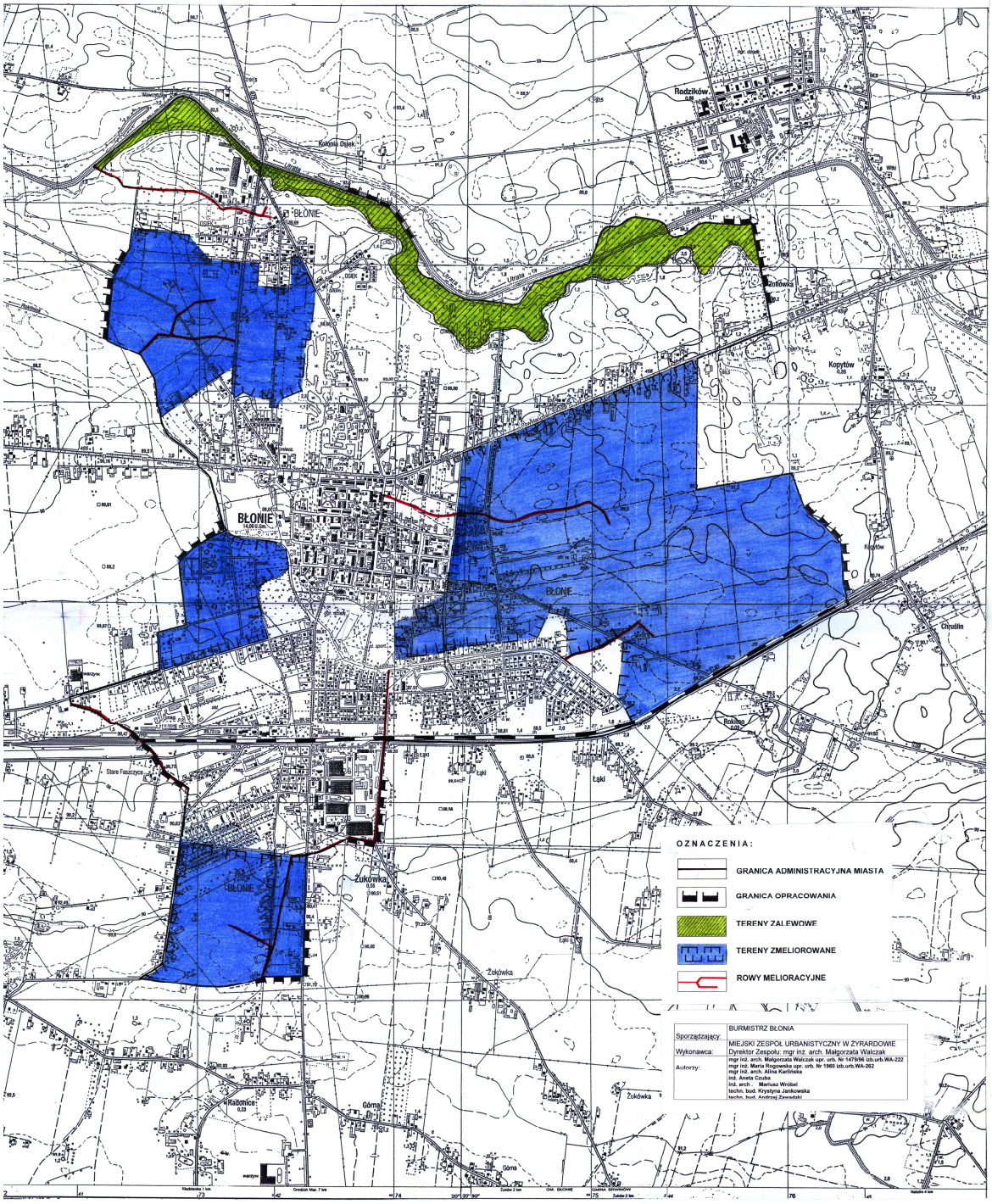
SKALA 1:10 000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA - INFRASTRUKTURA

MELIORACJE
TERENY ZALEWOWE

PLANSZA NR 5



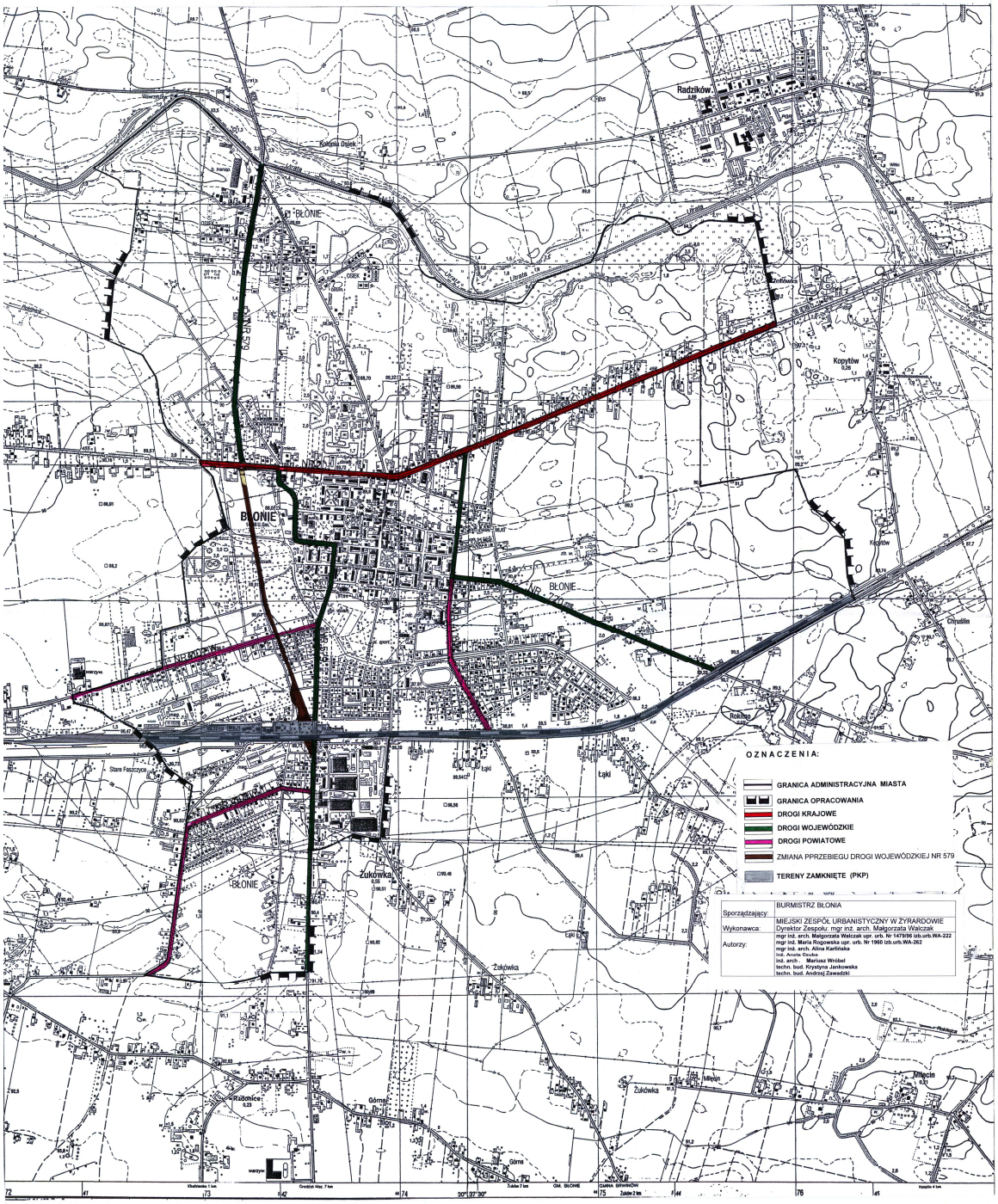
MIASTO BŁONIE

SKALA 1:10 000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA - INFRASTRUKTURA KOMUNIKACJA

PLANSZA NR 6



MIASTO BŁONIE

SKALA 1:10 000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA - INFRASTRUKTURA

SIEĆ WODOCIĄGOWA
SIEĆ KANALIZACYJNA

PLANSZA NR 7

MIASTO BŁONIE

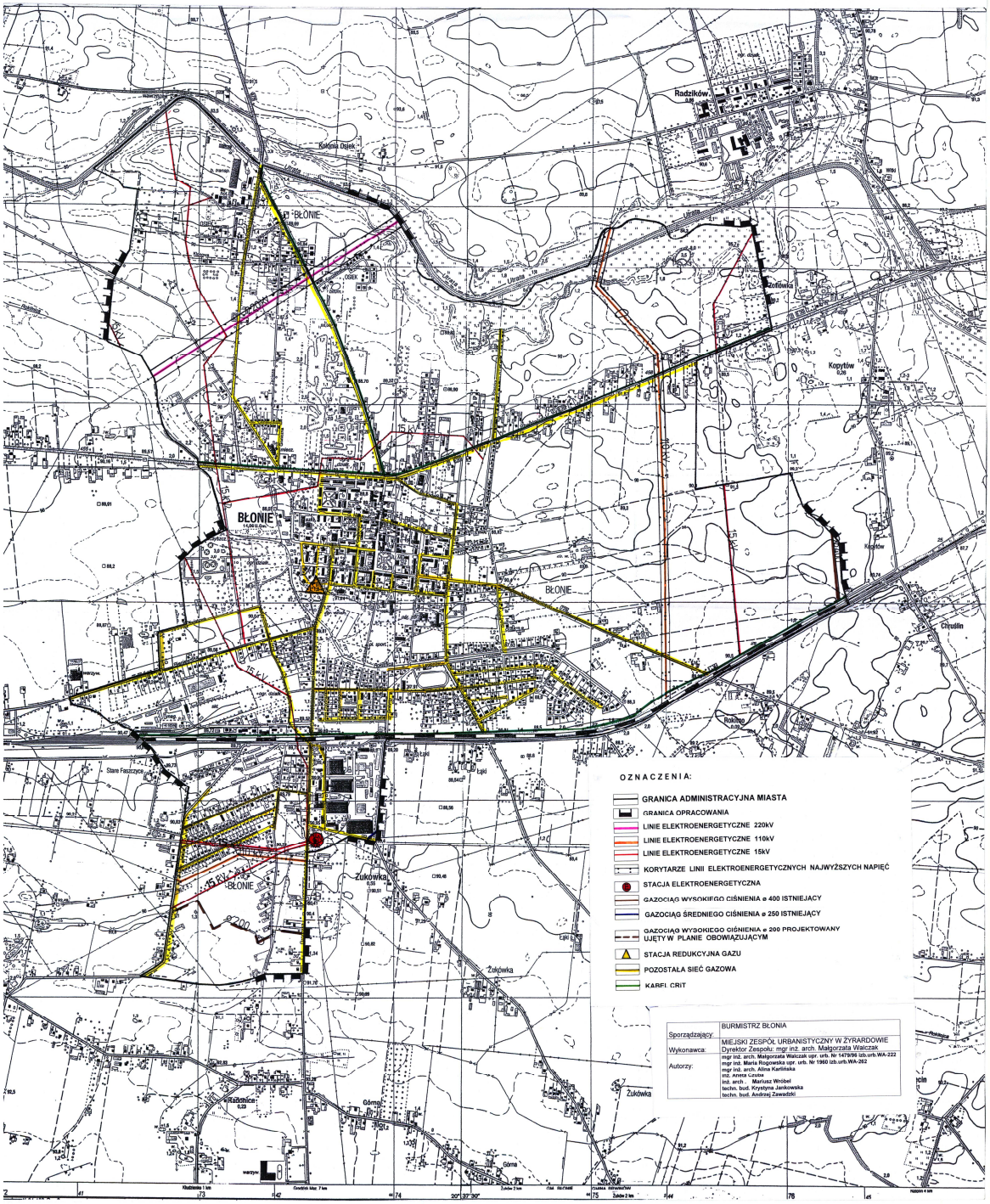
SKALA 1:10 000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA - INFRASTRUKTURA

SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA
SIEĆ GAZOWA
SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA

PLANSZA NR 8



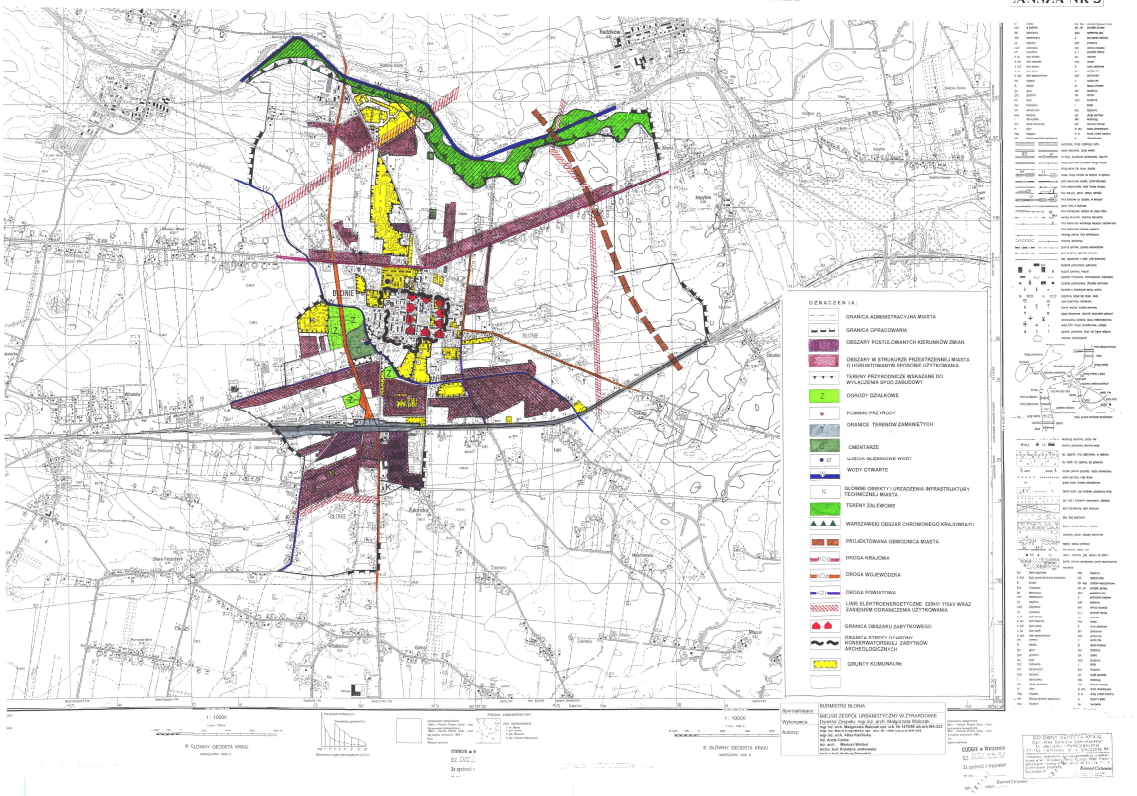
MIASTO BŁONIE

SKALA 1:10 000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ROZWOJU - SYNTEZA

PLANSZA NR 9



III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. KIERUNKI POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA.

Za podstawową zasadę kształtowania polityki rozwoju przestrzennego miasta Błonie przyjęto równoważenie rozwoju dziedzin: społecznej, gospodarczej i przyrodniczej.
Zasadzie tej przyświecają następujące cele strategiczne przyjęte w kontekście określenia przyszłego kierunku i intensywności wykorzystania terenów w mieście:

- Rozwój gospodarczy przyjazny dla środowiska (zrównoważony rozwój).
- Skuteczna ochrona i efektywne wykorzystanie walorów przyrodniczo-kulturowych.
- Bezpieczeństwo i stabilizacja życiowa mieszkańców oraz właściwe standardy środowiska zamieszkania.
- Skuteczna realizacja zadań własnych gminy w sferach około przestrzennych.

Założono zachowanie ukształtowanych na przestrzeni lat struktur przestrzennych użytkowania terenu oraz zasadę kontynuacji generalnych dotychczasowych kierunków zagospodarowania obszaru miasta

Wobec powyższego przyjęto, że kontynuowane będą generalne dotychczasowe kierunki zagospodarowania obszaru miasta wg określonej kolejnością hierarchii :

- Mieszkalnictwo – jednorodzinne i wielorodzinne.
- Usługi o funkcji lokalnej i ponadlokalnej w tym turystyka i rekreacja.
- Przemysł, magazyny, składy.

Wyodrębnione zostały zwarte tereny (osiedla) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które charakteryzują się jednorodną strukturą użytkowania korzystną z punktu widzenia środowiska zamieszkania oraz tereny zabudowy produkcyjnej.

Wzrastający nacisk inwestycyjny związany z korzystnym położeniem miasta w stosunku do obszaru metropolitalnego miasta Warszawy, wpłynął na potrzebę zachowania obecnego systemu terenów zieleni miejskiej i funkcji przyrodniczych. Wydzielone tereny przyrodnicze stanowić będą nienaruszalny zasób bezinwestycyjny.

Rozwój struktur mieszkaniowo- usługowych stanowić ma podstawowy kierunek rozwoju przestrzennego miasta. Kierunek ten kształtowany będzie na bazie istniejącej struktury użytkowania i zagospodarowania centralnej części miasta. W centralnej części obszaru miasta, założono wzmocnienie wielofunkcyjności struktur przestrzennych, ze szczególnym ukierunkowaniem na rozwój usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Dla struktur mieszkaniowo-usługowych przyjęto zasadę równoważenia rozwoju tych funkcji.

Rozwój struktur produkcyjno- magazynowych z uwagi na ograniczenia przestrzenne, nie będzie znaczącym kierunkiem rozwoju. W skali miasta ograniczał się będzie do utrzymania już wykształconych i kształtowania nowych w nawiązaniu do istniejących.

Rodzaje i formy zagospodarowania rekreacyjnego dostosowuje się do zasobów przyrodniczych i walorów kulturowych miasta.

Za podstawę kształtowania struktury zagospodarowania przestrzennego miasta przyjęto następujące główne kierunki rozwoju:

Symbol obszaru	**Główne kierunki rozwoju**
1	**2**
M	Zabudowa mieszkaniowa
B	Zabudowa wielofunkcyjna
MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
MNU	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
UM	Zabudowa usługowa i mieszkaniowa
U	Zabudowa usługowa
ZC	Cmentarze
ZD/ZC	Ogrody działkowe-rezerwa pod cmentarz
Z	Zieleń izolacyjna
UP	Zabudowa usługowa, produkcyjna, składy i magazyny, bazy transportowe
UZ	Zabudowa usługowa i tereny zieleni
WS	Wody powierzchniowe
KGP	Droga główna ruchu przyspieszonego
KG	Droga główna
KZ	Droga zbiorcza
KL	Droga lokalna
KK	Tereny zamknięte - kolejowe
Z/ZZ	Tereny zieleni w obszarze zagrożonym powodzią
B/ZZ	Zabudowa wielofunkcyjna w obszarze zagrożonym powodzią
K	Tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków
E	Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, WYTYCZNE DO ICH OKREŚLANIA W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Przyjęta struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta Błonie jest wyrazem założonych kierunków rozwoju przestrzennego miasta oraz kontynuowania dotychczasowych przesądzeń przestrzennych.

Studium sankcjonuje obecny przestrzenny rozkład funkcji wynikający z istniejącego zagospodarowania lub przesądzeń ustalonych planami miejscowymi. Wprowadzone są pewne modyfikacje funkcjonalne podyktowane dopuszczeniem wielofunkcyjności w postaci funkcji uzupełniających.

Dla wyodrębnionych w strukturze miasta obszarów określono odrębne polityki ich zagospodarowania i rozwoju.

Ze względu na potrzebę zróżnicowania polityki przestrzennej zagospodarowania niektórych obszarów stanowiących strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta wynikającą

z lokalnych nieco odmiennych uwarunkowań wprowadzono dodatkowy podział obszarów o symbolu B; MN; UM; UZ; ZC przy zachowaniu głównych kierunków rozwoju.

Struktura funkcjonalno przestrzenna miasta Błonie:

Symbol obszaru	**Polityka kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej i wytyczne do określania w planach**		
	Kierunki polityki w rozwoju obszaru	**Wytyczne zagospodarowania**	**Ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu**
1	**2**	**3**	**4**
M Zabudowa mieszkaniowa	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, - zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej.	- podział obszaru M na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub usługowej wg zapotrzebowania, przy warunku, że powierzchnia wydzielonych terenów pod skoncentrowaną zabudowę usługową nie przekroczy 20% powierzchni całego obszaru, - usługi w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m^2 mogą być realizowane w ramach terenów (działek) wyznaczonych pod zabudowę usługową, - każda z funkcji wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych, - usługi, mogą stanowić funkcję uzupełniającą w	**-** zakaz realizacji obiektów usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, - usługi takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji, - wyznaczane tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

		terenach zabudowy mieszkaniowej, - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna może stanowić funkcję uzupełniającą w terenach usługowych, - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, remontu istniejących obiektów i inwestycji, które nie mieszczą się w polityce określonej dla obszaru o symbolu M,	
B Zabudowa wielofunkcyjna	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej - zabudowa produkcyjna, składy, magazyny	- podział obszarów B na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej lub produkcyjnej wg zapotrzebowania, przy warunku, że w terenach wyznaczonych pod produkcję, składy i magazyny funkcja mieszkaniowa może być wprowadzona wyłącznie jako mieszkanie (dom) dla właściciela zakładu, - każda z funkcji wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych, - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, remontu istniejących obiektów i inwestycji, które nie mieszczą się w polityce określonej dla obszaru o symbolu B, - usługi, mogą stanowić funkcję uzupełniającą w terenach zabudowy	- zakaz realizacji obiektów usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, - usługi, usługi produkcyjne i obiekty produkcyjne takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji, - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży max do 2000,0 m^2, - wyznaczane tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi; - w terenach wyznaczanych w planie pod zabudowę mieszkaniową lokalizacja usług z zakresu baz transportowych,

		mieszkaniowej, - funkcja mieszkaniowa może stanowić funkcję uzupełniającą w terenach usługowych, - w terenach wyznaczanych planem pod zabudowę produkcyjną i składy nie powinny być lokalizowane obiekty użyteczności publicznej z zakresu oświaty i wychowania, kultu religijnego, ochrony zdrowia,	warsztatów samochodowych o więcej niż 2 stanowiskach, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz możliwa po szczegółowym przeanalizowaniu lokalnych uwarunkowań lokalizacyjnych, - w obszarach o symbolu B (ul. Bieniewicka i ul. Wierzbowa) znajdują się zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, które zostały oznaczone specjalnym symbolem na załączniku graficznym studium. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć zagospodarowanie terenu z zachowaniem bezpiecznych odległości od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
B1 Zabudowa wielofunkcyjna	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej - zabudowa produkcyjna,	- podział obszarów B1 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej lub produkcyjnej wg zapotrzebowania, przy warunku, że w terenach wyznaczonych pod produkcję, składy i magazyny funkcja	- usługi, usługi produkcyjne i obiekty produkcyjne takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji, - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży max do 2000,0 m^2, - w terenach wyznaczanych w planie pod zabudowę

	składy, magazyny	mieszkaniowa może być wprowadzona wyłącznie jako mieszkanie (dom) dla właściciela zakładu, - każda z funkcji wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych, - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, remontu istniejących obiektów i inwestycji, które nie mieszczą się w polityce określonej dla obszaru o symbolu B1, - usługi, mogą stanowić funkcję uzupełniającą w terenach zabudowy mieszkaniowej, - funkcja mieszkaniowa może stanowić funkcję uzupełniającą w terenach usługowych, - w terenach wyznaczanych planem pod zabudowę produkcyjną i składy nie powinny być lokalizowane obiekty użyteczności publicznej z zakresu oświaty i wychowania, kultu religijnego, ochrony zdrowia,	mieszkaniową lokalizacja usług z zakresu baz transportowych, warsztatów samochodowych o więcej niż 2 stanowiskach, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz możliwa po szczegółowym przeanalizowaniu lokalnych uwarunkowań lokalizacyjnych, - wyznaczane tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
MN Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej.	- obszary w znacznym stopniu zainwestowane, kontynuacja istniejącej struktury użytkowania i przeznaczenia terenów (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) - podział obszaru MN na tereny zabudowy	- zakaz realizacji obiektów usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - usługi takie, których oddziaływanie będzie

		mieszkaniowej jednorodzinnej, lub usługowej wg zapotrzebowania, - każda z funkcji wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych, - usługi, mogą stanowić funkcję uzupełniającą w terenach zabudowy mieszkaniowej, - zachowuje się z możliwością rozbudowy, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu MN.	zamykać się w granicach terenu danej inwestycji, - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży max do 200,0 m^2, - zakaz lokalizacji usług z zakresu baz transportowych, technicznego zaplecza motoryzacji w tym warsztatów samochodowych o więcej niż 2 stanowiskach, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz, - wyznaczane tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
MN1 Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej.	- podział obszaru MN1 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub usługowej wg zapotrzebowania, przy warunku, że powierzchnia wydzielonych terenów pod skoncentrowaną zabudowę usługową nie przekroczy 20% powierzchni całego obszaru, - każda z funkcji wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych, - usługi, obiekty	- zakaz realizacji obiektów usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - usługi takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji, - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 500,0 m^2, - zakaz lokalizacji usług z zakresu baz transportowych, technicznego zaplecza motoryzacji w tym warsztatów samochodowych o więcej

		użyteczności publicznej mogą stanowić funkcję uzupełniającą w terenach zabudowy mieszkaniowej, - zachowuje się z możliwością rozbudowy, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu MN1.	niż 2 stanowiskach, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz, - wyznaczane tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
MNU Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej - usługi produkcyjne	- podział obszarów MNU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz usługi produkcyjne wg zapotrzebowania, - każda z funkcji wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych, - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana w ramach wyznaczanych w planach miejscowych terenów usługowych lub działek usługowych - usługi, mogą stanowić funkcję uzupełniającą w terenach zabudowy mieszkaniowej, - dopuszcza się możliwość realizacji budynku mieszkalnego (mieszkania) dla właściciela usługi produkcyjnej. - dopuszcza się	- zakaz realizacji obiektów usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - usługi, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji, - w terenach wyznaczanych w planie pod zabudowę mieszkaniową lokalizacja usług z zakresu baz transportowych, warsztatów samochodowych o więcej niż 2 stanowiskach, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz możliwa po szczegółowym przeanalizowaniu lokalnych uwarunkowań lokalizacyjnych, - wyznaczane tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w

		zachowanie z możliwością rozbudowy, remontu istniejących obiektów i inwestycji, które nie mieszczą się w polityce określonej dla obszaru o symbolu MNU,	środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi; - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży max do 2000,0 m^2,
UM Zabudowa usługowa i mieszkaniowa	- zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,	- obszary o charakterze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o znacznym procencie zainwestowania funkcjami mieszanymi (zabudowa usługowa, użyteczności publicznej) do zachowania z możliwością przekształcania i uzupełniania zgodnie z określonymi kierunkami rozwoju, - podział obszarów UM na tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wg zapotrzebowania, - preferowane powstawanie usług o charakterze ogólnomiejskim i ponadlokalnym, - każda z funkcji wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych, - usługi mogą stanowić także funkcję uzupełniającą w terenach zabudowy	- zakaz realizacji obiektów usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - usługi, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji, - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m^2, - wyznaczane tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

		mieszkaniowej, - funkcja mieszkaniowa może także stanowić funkcję uzupełniającą w terenach usługowych, - zachowuje się z możliwością rozbudowy, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu UM.	
UM 1 Zabudowa usługowa i mieszkaniowa	- zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej, - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,	- obszary częściowo zainwestowane funkcjami mieszanymi, które się zachowuje z możliwością przekształcania i uzupełniania zgodnie z określonymi kierunkami rozwoju, - podział obszarów UM 1 na tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wg zapotrzebowania, przy warunku, że powierzchnia wydzielonych terenów pod skoncentrowaną zabudowę usługową nie przekroczy 20% powierzchni całego obszaru, - każda z funkcji wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych, - usługi mogą stanowić funkcję uzupełniającą w terenach zabudowy mieszkaniowej, - funkcja mieszkaniowa	- zakaz realizacji obiektów usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - usługi, tylko takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji, oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, - wyznaczane tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi; - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m^2,

		może stanowić funkcję uzupełniającą w terenach usługowych, - zachowuje się z możliwością rozbudowy, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu UM1.	
U Zabudowa usługowa	- zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej	- zachowuje się z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu U.	- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m^2, **-** zakaz realizacji obiektów usługowych, które zgodnie z przepisami zaliczane są do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowiska, oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji **-** usługi, tylko takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji,
UZ Zabudowa usługowa	- zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej, - zieleń	- usługi związane z rekreacją i wypoczynkiem z wyłączeniem obiektów hotelowych, - powierzchnia przeznaczona pod usługi do 30% powierzchni danego obszaru,	**-** zakaz realizacji obiektów usługowych, które zgodnie z przepisami zaliczane są do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, **-** usługi, tylko takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji,
UZ1	- zabudowa usługowa, - zieleń	- dopuszcza się powstanie terenów tylko usługowych pod skoncentrowaną zabudowę usługową nie	**-** zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300,0 m^2, **-** zakaz realizacji

Zabudowa usługowa		przekroczy 30% powierzchni całego obszaru, - dopuszcza się możliwość realizacji lokalu mieszkalnego dla właściciela.	obiektów usługowych, które zgodnie z przepisami zaliczane są do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, **-** usługi, tylko takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji,
UP Zabudowa usługowa i produkcyjna	- zabudowa usługowa, - zabudowa produkcyjna, - składy, magazyny, bazy transportowe	- tereny koncentracji zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów i usług, - podział obszarów UP na tereny zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny , bazy transportowe wg zapotrzebowania, - każda z funkcji wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych, - dopuszcza się funkcjonowanie w ramach działek zabudowy usługowej i produkcyjnej funkcjonowanie mieszkań lub domu mieszkalnego dla właściciela, - zachowuje się z możliwością rozbudowy, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu UP.	- zakaz realizacji obiektów usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - w obszarze nie powinny być lokalizowane obiekty użyteczności publicznej z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m2 - usługi, usługi produkcyjne i obiekty produkcyjne tylko takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji,
	- tereny	- obiekty i urządzenia	

E Tereny infrastruktury technicznej	infrastruktury technicznej	infrastruktury technicznej – elektroenergetyka	
K Tereny infrastruktury technicznej	- tereny infrastruktury technicznej	- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – oczyszczalnia komunalna - dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych funkcji związanych z gospodarką odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi	
US Zabudowa usług sportu i rekreacji	- zabudowa usługowa z zakresu sportu, rekreacji i wypoczynku	- dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących obiektów i inwestycji, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu US (istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Harcerskiej).	
ZC Cmentarze	- Cmentarze - usługi.	- cmentarz istniejący - dopuszcza się realizację tylko usług związanych z obsługą cmentarza.	- zakaz zabudowy niezwiązanej z funkcjonowaniem cmentarza,
ZC1 Cmentarze – rezerwa	- Cmentarze - usługi	- tereny pod poszerzenie istniejącego cmentarza - dopuszcza się realizację tylko usług związanych z obsługą cmentarza.	- zakaz zabudowy niezwiązanej z funkcjonowaniem cmentarza, - w granicach projektowanego cmentarza winna się zawierać strefa zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZD/ZC Ogrody działkowe – rezerwa pod cmentarz	- ogrody działkowe - cmentarz -usługi	-dopuszcza się pozostawienie terenu pod ogrody działkowe bądź w przypadku przeznaczenia terenów	- w przypadku przeznaczenia terenu pod cmentarz w granicach projektowanego cmentarza winna się

		pod cmentarz, realizację obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, - dopuszcza się realizację tylko usług związanych z obsługą cmentarza.	zawierać strefa zgodnie z przepisami odrębnymi.
Z Zieleń izolacyjna	- zieleń izolacyjna		- zakaz realizacji budynków
WS Wody powierzchniowe	- Wody powierzchniowe	- dopuszcza się realizację urządzeń służących rekreacji.	- zakaz zabudowy niezwiązanej z gospodarką wodną i rekreacją.
KGP; KG; KZ; KL Drogi publiczne	- drogi publiczne	- ulice główne ruchu przyspieszonego (KGP), ulice główne (KG), ulice zbiorcze (KZ), ulice lokalne (KL) - dopuszcza się w planach miejscowych obniżenie lub podniesienie określonej klasy ulicy (o jedną klasę) , jeżeli będzie to podyktowane względami funkcjonalno-komunikacyjnymi.	
KK Tereny zamknięte	Tereny zamknięte - kolejowe	- zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami	
Z/ZZ Tereny zieleni w obszarze zagrożonym powodzią	- tereny zieleni w obszarze zagrożonym powodzią	- teren objęty zagrożeniem powodziowym, granica wyznaczona przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej,	**-** zakaz zabudowy z wyłączeniem ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych
B/ZZ Zabudowa wielofunkcyjna w obszarze zagrożonym powodzią	- zabudowa wielofunkcyjna w obszarze zagrożonym powodzią	- teren objęty zagrożeniem powodziowym, granica wyznaczona przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, - dopuszcza się zachowanie z możliwością remontu i przebudowy istniejących	**-** zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych

		obiektów i inwestycji, pod warunkiem, że wszelkie prace związane z wykonywaniem robót oraz czynności na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią uzyskają zwolnienia z zakazów obowiązujących na tych obszarach zgodnie z przepisami odrębnymi.	
Dotyczy wszystkich obszarów	- zakłada się, że we wszystkich wyodrębnionych w granicach miasta obszarach dopuszcza się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej (obiekty, urządzenia, sieci)w tym ulice z możliwością wykonywania na nich robót budowlanych, a także z możliwością likwidacji w sytuacji zaistniałej potrzeby , - zakłada się, że we wszystkich wyodrębnionych w granicach miasta obszarach może być realizowana infrastruktura techniczna (obiekty, urządzenia, sieci) w tym również komunikacji (ulice, ścieżki rowerowe) i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, stosownie do aktualnych potrzeb danego obszaru lub całego obszaru miasta , - we wszystkich obszarach niniejszego studium wprowadza się zakaz lokalizowania inwestycji do utylizacji odpadów niebezpiecznych oraz lokalizacji (nowych) zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. - w obszarach objętych granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje treść obowiązującego Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu			

Przyjmuje się, że ustalone na rysunku studium… linie rozgraniczające obszary o różnych kierunkach rozwoju i polityce kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej mogą być korygowane na etapie planów miejscowych , jeżeli będzie to wynikać z potrzeb funkcjonalnych np. realizacja danej inwestycji na pograniczu obszarów pod warunkiem, że nie będzie to stanowiło więcej niż 10% powierzchni terenu danej inwestycji, lub dostosowania do aktualnych granic własności czy uwarunkowań fizjograficznych.

Przyjmuje się, że ewentualny podział funkcjonalny wyznaczonych w studium… obszarów liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) i różnych zasadach zagospodarowania, nastąpi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu zasady rozdzielenia przestrzennego funkcji, które są w stosunku do siebie kolizyjne i uciążliwe, szczególnie pod kątem zachowania standardów środowiska w sąsiedztwie i warunków zamieszkania.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się możliwość pozostawienia istniejących terenów rolniczych w terenach o innym kierunku rozwoju.

3. KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, WYTYCZNE ICH DO OKREŚLANIA W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.

Dla poszczególnych obszarów tworzących strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta przyjmuje się poniższe parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania oraz użytkowania.

Symbol obszaru	**Kierunki rozwoju**	**Parametry i wskaźniki urbanistyczne do określania w planach**
1	**2**	**3**
M	Zabudowa mieszkaniowa	- w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia biologicznie czynna na poziomie: • min. 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, • min. 25% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, • min. 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy usługowej, - w terenach zainwestowanych zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu na etapie sporządzania planu, - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości min 1,5 miejsca na dwa lokale mieszkalne, - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie określa się ilości miejsc parkingowych, - dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min 1 miejsce parkingowe na każde 200,0 m^2 powierzchni użytkowej; min 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne; min 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m^2 powierzchni sprzedaży, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojącej – 800,0 m^2; szeregowej – 250,0 m^2; bliźniaczej - 400,0 m^2, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie - min 1000,0 m^2 (nie dotyczy obiektów usługowych o powierzchni do 80m^2 - typu kiosk), - nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być

		określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy, - powierzchnia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zespołów tej zabudowy winna być dostosowana do konieczności zapewnienia możliwości realizacji placów zabaw dla dzieci, miejsc wypoczynku, miejsc parkingowych itp. - dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu zmniejszenie określonej minimalnej powierzchni działki o max 15%, - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niska, - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska lub średniowysoka
B	Zabudowa wielofunkcyjna	- w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia biologicznie czynna na poziomie: • min 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, • min 25% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, • min 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy usługowej i produkcyjnej, - w terenach zainwestowanych zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu na etapie sporządzania planu, - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości min 1,5 miejsca na dwa lokale mieszkalne, - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie określa się ilości miejsc parkingowych, - dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min 1 miejsce parkingowe na każde 200,0 m^2 powierzchni użytkowej; min 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne; min 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m^2 powierzchni sprzedaży, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojącej – 800,0 m^2; szeregowej – 250,0 m^2; bliźniaczej - 400,0 m^2, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie – min 1000,0 m^2 (nie dotyczy obiektów usługowych o powierzchni zabudowy do 80,0 m^2 - typu kiosk), - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek

		budowlanych zabudowy produkcyjnej określa się w wysokości – min. 1500,0 m^2, - nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy, - powierzchnia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zespołów tej zabudowy winna być dostosowana do konieczności zapewnienia możliwości realizacji placów zabaw dla dzieci, miejsc wypoczynku, miejsc parkingowych itp. - dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu zmniejszenie określonej minimalnej powierzchni działki o max 15%, - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niska, - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska i średniowysoka - zabudowa usługowa i produkcyjna do max 25,0 m n.p.t.
MN; MN1;	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	- w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia biologicznie czynna na poziomie: • min 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, • min 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy usługowej, - w terenach zainwestowanych zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu na etapie sporządzania planu, - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie określa się ilości miejsc parkingowych - dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min 1 miejsce parkingowe na każde 200,0 m^2 powierzchni użytkowej; min 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne; min 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m^2 powierzchni sprzedaży, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojącej – 800,0 m^2; szeregowej – 250,0 m^2; bliźniaczej - 400,0 m^2, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie – min 1000,0 m^2 (nie dotyczy obiektów usługowych o powierzchni zabudowy do 80,0 m^2 - typu kiosk) - nie określa się powierzchni wydzielanych działek z

		zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy, - dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu zmniejszenie określonej minimalnej powierzchni działki o max 15%, - zabudowa niska,
MNU	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa	- w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia biologicznie czynna na poziomie: • min 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, • min 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy usługowej, - w terenach zainwestowanych zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu na etapie projektu planu, - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie określa się ilości miejsc parkingowych, - dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min 1 miejsce parkingowe na każde 200,0 m^2 powierzchni użytkowej; min 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne; min 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m^2 powierzchni sprzedaży, oraz min jedno stanowisko na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojącej – 800,0 m^2; szeregowej – 250,0 m^2; bliźniaczej - 400,0 m^2, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie – min 1000,0 m^2 (nie dotyczy obiektów usługowych o powierzchni zabudowy do 80,0 m^2 - typu kiosk), - nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy, - dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu zmniejszenie określonej minimalnej powierzchni działki o max 10%, - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niska, - zabudowa usługowa do max 25,0 m n.p.t.
UZ;UZ1	Zabudowa usługowa i tereny zieleni	- dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min. 1 miejsce parkingowe na każde 200,0 m^2 powierzchni użytkowej; min. 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca

		konsumpcyjne; min. 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m^2 powierzchni sprzedaży, oraz min jedno stanowisko na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy, - w obrębie działek zabudowy usługowej powierzchnia biologicznie czynna winna się kształtować na poziomie min. 50%, powierzchni działki lub terenu danej inwestycji usługowej, - zabudowa do 12,0m n.p.t.,
UM;UM1	Zabudowa usługowa i mieszkaniowa	- w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia biologicznie czynna na poziomie: • min 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, • min 25% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, • min 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy usługowej, - w terenach zainwestowanych zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu na etapie sporządzania planu, - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości min 1,5 miejsca na dwa lokale mieszkalne, - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie określa się ilości miejsc parkingowych, - dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min 1 miejsce parkingowe na każde 200,0 m^2 powierzchni użytkowej; min 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne; min 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m^2 powierzchni sprzedaży, oraz min jedno stanowisko na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojącej – 800,0 m^2; szeregowej – 250,0 m^2; bliźniaczej - 400,0 m^2, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie – min 1000,0 m^2 (nie dotyczy obiektów usługowych o powierzchni zabudowy do 80,0 m^2 - typu kiosk) - nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy, - powierzchnia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zespołów tej zabudowy

		winna być dostosowana do konieczności zapewnienia możliwości realizacji placów zabaw dla dzieci, miejsc wypoczynku, miejsc parkingowych itp. - dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu zmniejszenie określonej minimalnej powierzchni działki o max 10%, - dla obszarów UM położonych w granicy strefy śródmiejskiej miasta nie określa się wymogów w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych oraz wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnej i minimalnej powierzchni działki budowlanej, potrzeby te winny być rozpatrywanie indywidualnie na etapie planów miejscowych wg potrzeb i możliwości realizacyjnych, - w terenie UM1 zabudowa niska - w terenie UM zabudowa niska i średniowysoka.
U	Zabudowa usługowa	- w obrębie działek zabudowy usługowej powierzchnia biologicznie czynna winna się kształtować na poziomie min 20%, powierzchni działki lub terenu danej inwestycji usługowej, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie – min 800,0 m^2 (nie dotyczy obiektów usługowych o powierzchni zabudowy do 80,0 m^2 - typu kiosk) - dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min. 1 miejsce parkingowe na każde 200,0 m^2 powierzchni użytkowej lub min. 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne bądź min. 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m^2 powierzchni sprzedaży, oraz min jedno stanowisko na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy - dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu zmniejszenie określonej minimalnej powierzchni działki o max 10%, - zabudowa do 25m n.p.t.,
ZC, ZC1	Cmentarze, Cmentarze-rezerwa	- zabudowa usługowa związana z obsługą cmentarza do 10,0m n.p.t., - nie określa się parametrów zabudowy sakralnej
ZD/ZC	Ogrody działkowe – rezerwa pod cmentarz	- zagospodarowanie zgodne z ustawą o ogrodach działkowych, a w przypadku przeznaczenia w miejscowym planie pod cmentarz zabudowa usługowa związana z obsługą cmentarza do 10,0m n.p.t., - nie określa się parametrów zabudowy sakralnej
UP;UP1	Zabudowa usługowa, produkcyjna, składy i	- na działkach nowo zabudowujących się, powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji,

	magazyny, bazy transportowe	- w terenach (działkach) już zainwestowanych zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu na etapie sporządzania planu, - dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min 1 miejsce parkingowe na każde 200,0 m^2 powierzchni użytkowej; min 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne; min 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m^2 powierzchni sprzedaży, oraz min jedno stanowisko na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy produkcyjnej określa się w wysokości - min 1500,0 m^2, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie – min 1000,0 m^2 (nie dotyczy obiektów usługowych o powierzchni zabudowy do 80,0 m^2 - typu kiosk) - nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy, - dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu zmniejszenie określonej minimalnej powierzchni działki o max 15%, - zabudowa usługowa i produkcyjna do max 25,0 m n.p.t.
K	Tereny infrastruktury technicznej	- powierzchnia biologicznie czynna w nowo kształtowanych terenach i urządzeniach infrastruktury technicznej, winna kształtować się na poziomie min. 10%
E	Tereny infrastruktury technicznej	- powierzchnia biologicznie czynna w nowo kształtowanych terenach i urządzeniach infrastruktury technicznej, winna kształtować się na poziomie min. 10%
Z	Zieleń izolacyjna	- nie ustala się wskaźników
WS	Wody powierzchniowe	- nie ustala się wskaźników
KGP; KG; KZ;KL;	Drogi publiczne	- parametry zgodnie z obowiązującymi przepisami.
Dotyczy wszystkich obszarów zabudowy	- we wszystkich obszarach z dopuszczoną realizacją budynków, dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45º, przy zasadzie, że dla poszczególnych terenów nachylenie to będzie określane indywidualnie z zawężeniem rozpiętości nachylenia w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań lokalnych. - dopuszcza się w planach miejscowych określanie innych wskaźników urbanistycznych przy warunku nie przekraczania minimalnych i maksymalnych wskaźników określonych w niniejszym studium…	

	- dla obiektów telekomunikacyjnych ze względów technologicznych nie określa się maksymalnych i minimalnych parametrów , które zostały określone dla poszczególnych obszarów w kierunkach rozwoju powyżej tj. dotyczących wysokości, powierzchni nowo wydzielanych działek czy powierzchni biologicznie czynnej i wysokości zabudowy. - w przypadku wysokości równej lub większej niż 50,0m n.p.t obiekt budowlany należy zgłosić przed uzyskaniem pozwolenia na budowę do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W studium obszarem wyłączonym spod zabudowy jest:

- Teren zieleni w obszarze zagrożonym powodzią

W obszarze miasta terenami w obrębie, których zabudowa będzie realizowana w ograniczonym zakresie i przy znacznych ograniczeniach są:

- Tereny cmentarzy – zabudowa związana tylko z obsługą tej funkcji,
- Teren zabudowy wielofunkcyjnej w obszarze zagrożonym powodzią (remont, przebudowa istniejących obiektów).

4. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

Studium przewiduje ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez ochronę i zachowanie w jak najlepszym stanie elementów środowiska zgodnie z założeniami zrównoważonego rozwoju.
Utrzymanie standardów jakości elementów środowiska i krajobrazu kulturowego, zapewnione będzie poprzez:
- rozwój infrastruktury technicznej w szczególności sieci kanalizacji sanitarnej,
- ograniczania oraz likwidację emisji zanieczyszczeń,
- wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów na terenie miasta,
- zakazu wprowadzania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w poszczególnych obszarach struktury funkcjonalno przestrzennej określonych w punkcie 2,
- ograniczenie zabudowy na obszarze, gdzie funkcją wiodącą jest zieleń,
- wprowadzenia w zależności od uwarunkowania w terenach usługowych i produkcyjnych zieleni izolacyjnej na etapie sporządzania miejscowych planów,
- w pasie terenu o szerokości min. 50,0m od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- dostosowaniu się do wymogów aktualnie obowiązującej ustawy Prawo Wodne w odniesieniu do rowów i rzek,
- dostosowanie się do wymogów aktualnie obowiązującego rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz innych aktów prawa dotyczących ochrony środowiska,
- propagowanie edukacji ekologicznej.

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków konieczne jest :

- prowadzenie gminnej ewidencji zabytków
- uwzględnianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów widniejących w ewidencji zabytków oraz stref ochrony konserwatorskiej wyznaczonych w Studium.

Dopuszcza się na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korygowanie granic stref ochrony konserwatorskiej w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W obszarach, na których znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty będące w ewidencji konserwatora, stanowiska archeologiczne o nr ewidencyjnych AZP 57-62/6 i 57-63/53 (grodziska z XII-XIVw), posiadające własną formę krajobrazową, należy zachować jako widoczne świadectwa historii, utrzymywać w należytym stanie i odpowiednio eksponować. Na ich terenie obowiązuje zakaz prowadzenia działań naruszających istniejący stan zabytku, z wyjątkiem badań archeologicznych i prac konserwatorskich, prowadzonych za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Wokół stanowiska nr 57-63/53 należy wprowadzić strefę ochrony ekspozycji, obejmującą teren w odległości 100m od granic stanowiska, w której obowiązywać będzie zakaz budowy naziemnych obiektów budowlanych.

Na etapie planów miejscowych dopuszcza w zależności od potrzeb wyznaczanie stref ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych jak również możliwość skorygowania istniejącej.

Na terenach stanowisk archeologicznych o nr AZP 57-62/4, 57-62/7, 57-62/21, 57-62/38, 57-62/40, 57-62/41, 57-62/53, 57-63/1, 57-62/17 oraz na terenie występowania archeologicznych reliktów związanych z funkcjonowaniem historycznego miasta Błonie, budowa obiektów budowlanych wiązać się będzie z prowadzeniem badań archeologicznych, które pozbawią omawiany obszar cech zabytkowych.

Szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

Na terenach stanowisk archeologicznych, do czasu przeprowadzania na nich badań archeologicznych, powinien obowiązywać zakaz nasypywania lub niwelacji gruntów.

W strefie ochrony konserwatorskiej (układ urbanistyczny) uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków wymagają obiekty kubaturowe.

6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

Przyjęto dla miasta zasadę uzbrojenia i pełnego wyposażenia terenów w podstawowe media infrastruktury technicznej.

6.1. zaopatrzenie w wodę

Za podstawowe i wystarczające źródło zasilania w wodę przyjmuje się istniejące ujęcie wody przy ul. Narutowicza. Dodatkowym źródłem zasilania w wodę dla prywatnych potrzeb jest kilka lokalnych ujęć wody w formie studni.

Zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych lub projektowanych, po wybudowaniu niezbędnych przewodów doprowadzających. Sieci te winny być lokalizowane w miarę możliwości w liniach rozgraniczających ulic.

Dopuszcza się alternatywnie zaopatrzenie terenu w wodę, w przypadku braku występowania wodociągu gminnego z indywidualnych ujęć.

6.2. kanalizacja sanitarna

Dla terenów zurbanizowanych przewiduje się skanalizowanie w 100% przez komunalny system kanalizacyjny. Skanalizowanie odbywać się będzie w oparciu o poszczególne koncepcje kanalizacyjne, gdzie przyjęte zostało, że ilość ścieków na 1 mieszkańca wynosi 100 - 120 l/dn. Projektowane sieci kanalizacyjne winne być usytuowane w miarę możliwości w liniach rozgraniczających ulic. Nowo powstałe sieci nie powinny kolidować z innymi istniejącymi już sieciami. Podstawowym odbiornikiem ścieków jest komunalna oczyszczalnia ścieków w Błoniu, która ze względu na swoje moce przerobowe, ma możliwość być odbiorcą ścieków z gminy Błonie, Leszno oraz części gminy Baranów. Dopuszcza się alternatywnie zaopatrzenie terenu w bezodpływowe zbiorniki na nieczystości lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, w przypadku braku występowania kanalizacji sanitarnej.

Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na obszary kolejowe oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.

Zakazuje się wprowadzania wód opadowych do kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe powinny być odbierane przez kanalizację deszczową (grawitacyjną), rowy melioracyjne do głównego odbiornika jakim jest rzeka Rokitnica i rzeka Utrata.

Przed miejscem wylotu wód opadowych do głównych zbiorników w zależności od potrzeb należy przewidzieć urządzenia zapewniające podczyszczanie częściowe tych ścieków zgodne z przepisami odrębnymi.

6.3. zaopatrzenie w gaz

Większość obszaru Błonia jest już zgazyfikowana. Przez teren miasta w jej wschodniej części przebiega gazociąg wysokoprężny relacji Mory – Błonie - Łódź.

Odbiorcy gazu przewodowego zasilani są na terenie miasta z gazociągu średnioprężnego ze stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia zlokalizowanej w miejscowości Rokitno oraz stacji redukcyjno - pomiarowej II stopnia zlokalizowanej przy ul. Grodziskiej. Przyjmuje się systematyczną rozbudowę sieci rozdzielczej na terenie całego miasta z preferencjami dla terenów zabudowy na obrzeżach miasta. Zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci gazowych po wybudowaniu niezbędnych przewodów doprowadzających,

Stacje redukcyjne gazu mogą być lokalizowane we wszystkich kierunkach rozwoju. Studium przewiduję budowę projektowanej sieci gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 200 mm Sochaczew – Błonie, w południowej części miasta.

6.4. zaopatrzenie w energię elektryczną

W celu pełnego zaspokojenia potrzeb miasta w zakresie energetyki konieczne jest rozbudowanie (sukcesywnie, zgodnie z zapotrzebowaniem) istniejącej sieci energetycznej wraz ze stacjami transformatorowymi, remont istniejących linii energetycznych 15 kV oraz zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia z uwzględnieniem pasów technologicznych. Pasy technologiczne i ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się budowę linii 400kV albo wielotorowej, wielonapięciowej, po trasie istniejącej linii 220kV Janów-Mory. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacja nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę rozbudowę, przebudowę istniejącej linii oraz linii, która zostanie ewentualnie wybudowana na jaj miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyklucza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowo miejscach. Wzdłuż istniejącej linii 220 kV należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 70,0m (po 35 m od osi linii w

obu kierunkach, tj. wymagany dla linii 400kV lub linii wielonapięciowych, dla których obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania ich terenów)
Budowa i rozbudowa stacji transformatorowych 15/0,4 kV w terenach nowo urbanizowanych – zgodnie z zapotrzebowaniem.
Systematyczne podjęcie działań na rzecz skablowania sieci napowietrznych.

6.5. zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie głównie w oparciu o indywidualne źródła ciepła opalane paliwem o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń lub ogrzewanie przy użyciu energii elektrycznej. Dla terenów o większej koncentracji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej dopuszcza się budowę wspólnych, lokalnych źródeł ciepła. Istniejąca sieć cieplna obsługiwana przez Przedsiębiorstwo Geotermia Mazowiecka S.A. przeznaczona jest częściowo do remontu i przebudowy. Moce przerobowe istniejącej kotłowni przy ul. Poznańskiej pozwalają na rozbudowę sieci, która winna być rozbudowywana w miarę zapotrzebowania.

6.6. telekomunikacja

Przez teren miasta wzdłuż drogi krajowej oraz terenów PKP przebiegają główne kable telekomunikacji międzymiastowej.

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i rejonie z zachowaniem wymogów obowiązującej ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Dopuszcza się modernizowanie istniejących sieci telekomunikacyjnych.

Dla obiektów telekomunikacyjnych ze względów technologicznych nie określa się maksymalnych i minimalnych parametrów, które zostały określone dla poszczególnych obszarów w kierunkach rozwoju w pkt. 3 tj. dotyczących wysokości, powierzchni nowo wydzielanych działek czy powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy. W przypadku wysokości równej lub większej niż 50,0m n.p.t obiekt budowlany należy zgłosić przed uzyskaniem pozwolenia na budowę do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.7. gospodarka nieczystościami stałymi

W związku z tym, że zwiększa się nie tylko na szczeblu miasta ale i kraju produkcja odpadów komunalnych, należy wprowadzić zasady określone w planie gospodarki odpadami gminy Błonie wraz z jednoczesnym monitoringiem jej stanu. Biorąc pod uwagę, że gmina jak i miasto nie przewidują na swoim obszarze terenu pod składowisko odpadów, usuwanie śmieci z terenu miasta odbywać się będzie w oparciu o wysypiska odpadów poza granicami miasta i gminy Błonie, m. in. „Góra Żbikowska" w Pruszkowie za pośrednictwem firm do tego celu upoważnionych. W przyszłości należy brać pod uwagę konieczność selektywnej zbiórki odpadów z wykorzystaniem ich części jako surowce wtórne, oraz opracować metody utylizacji odpadów uciążliwych.

7. KIERUNKI ROZWOJU SYSYTEMÓW KOMUNIKACJI.

Oprócz utrzymania i ciągłej modernizacji istniejących dróg – w perspektywie planowane jest:

- poprawa stanu drogi krajowej nr 2 (ul. Sochaczewska, Powstańców)

- przeprowadzenie zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej nr 579 pomiędzy ul. Sochaczewską a terenem PKP w ciągu ul. Towarowej.
- budowa bezkolizyjnego skrzyżowania drogi wojewódzkiej (z terenem PKP, ul. Bieniewicką i droga krajową),
- budowa tzw. „Paszkowianki", która ma przejąć ruch z drogi wojewódzkiej nr 720. Droga ta przechodzi przy wschodniej granicy miasta i dochodzi do drogi krajowej przez obszar gminy Błonie.
- modernizacja linii kolejowej E20 w tym budowa trzeciego toru na odcinku Warszawa-Błonie
- budowa wschodniej obwodnicy miasta, która w połączeniu z projektowaną „Paszkowianką" i autostradą A2 ma wyprowadzić ruch z centrum Błonia.
- wytrasowanie ścieżek rowerowych na terenach atrakcyjnych krajobrazowo oraz w miarę możliwości wzdłuż bardziej ruchliwych tras komunikacji kołowej. Ze względu na dogodne położenie względem Kampinoskiego Parku Narodowego wzrasta zapotrzebowanie na realizację ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych kołowych na obszarze miasta.

Szerokości dróg w liniach rozgraniczających określone zostaną miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Układ komunikacyjny obszaru miasta jest dostatecznie nasycony drogami, które wymagają jednak remontu, przebudowy ze względu na funkcjonowanie coraz większych obszarowo terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Remontu i przebudowy wymaga przede wszystkim droga wojewódzka, której pomiędzy drogą krajową a terenem kolejowym, należy zmienić przebieg.

Nowe drogi w zależności od zapotrzebowania będą wyznaczane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.

Studium nie wyznacza obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego (inwestycje kubaturowe), gdyż będą one wyznaczone na etapie planów miejscowych w terenach o przeznaczeniu, w którym dopuszcza się lokalizację obiektów użyteczności publicznej. Podyktowane zostało to, zbyt małymi powierzchniami terenu zajmowanego pod te inwestycje. Ponadto niejednokrotnie trudno oddzielić lokalizacyjnie funkcję celu publicznego od innych funkcji. Działki budowlane, gdzie funkcjonują inwestycje celu publicznego zawierają się w obszarach o różnych kierunkach rozwoju Inwestycjami takimi w zależności od zapotrzebowania są:

- budowa szkoły, przedszkola, obiekty administracji publicznej itd..

Studium nie wyznacza obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego (infrastruktura techniczna – liniowa), gdyż dopuszcza się ich lokalizację we wszystkich obszarach wyznaczonych w studium. Do inwestycji takich należy zaliczyć:

- budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- budowa i remonty dróg gminnych i chodników,
- zakładanie oświetlenia dróg,
- rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej,
- rozbudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej NN,

9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW RZĄDOWYCH.

Studium nie wyznacza obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, gdyż w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Uchwała Nr 65/2004 z dn. 07.06.2004r. Sejmiku Województwa Mazowieckiego) brak jest konkretnego terenowego odniesienia dotyczącego lokalizacji inwestycji ponadlokalnych na terenie miasta Błonie. Opisane zostały pewne przedsięwzięcia dotyczące miasta Błonie, natomiast nie wskazano konkretnej lokalizacji. W niniejszym studium pomimo braku sprecyzowania w planie województwa mazowieckiego, uwzględnione zostały następujące inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym:

- budowa wschodniej obwodnicy miasta,
- budowa zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej nr 579 w śladzie ul. Towarowej,
- modernizacja drogi krajowej.
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 200 mm Sochaczew – Błonie.

10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIAZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

10.1. Obszary inne wynikające z przepisów odrębnych.

W studium nie wyznacza się obszarów dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych wynikających z przepisów odrębnych.

10.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Studium nie wyznacza w obszarze miasta terenów dla których obligatoryjnie wymagane byłoby przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z zapisem art.10 ust.2 pkt.8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjmuje się możliwość wskazywania w planach miejscowych terenów do scalenia gruntów i ponownego ich podziału, co może być podyktowane lokalnymi uwarunkowaniami wynikłymi na etapie sporządzania planu.

10.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

W studium nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

10.4. Obszary przestrzeni publicznej.

W studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZADZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTREZNNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.

Obszar miasta Błonie pokryty jest w około 40% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Plany obowiązują w północnej części miasta oraz częściowo we wschodniej części Błonia. Na pozostałym obszarze miasta plany są w trakcie opracowania.

Przede wszystkim miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą sporządzane dla terenów urbanizujących są to:

- teren w południowo-wschodniej części miasta ograniczony ul. Nowakowskiego, ul. Powstańców i terenem kolejowym – oznaczone symbolem B i MNU.
- teren w południowej części miasta ograniczony południową granicą terenu zamkniętego kolejowego a zachodnią i południową granicą miasta i zachodnią granicą ul. Mokrej – oznaczony symbolem MNU.

Obszary dla których gmina będzie opracowywała plany ze względu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze winny obejmować zwarte obszary ograniczone drogami, ciekami wodnymi bądź innymi charakterystycznymi elementami przestrzennymi pod warunkiem, że objęcie planem części obszaru nie ograniczy rozwiązań komunikacyjnych pozostałej części obszaru w nawiązaniu do komunikacji wewnątrzmiejskiej.

Ponadto przyjmuje się, że w miarę potrzeb będą realizowane plany miejscowe dla terenów już zagospodarowanych i posiadających plany, szczególnie tam gdzie dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania jest niezadowalający.

12. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

W obszarze miasta nie przewiduje się rozwoju rolnictwa z uwagi na jego nieopłacalność, w związku z czym nie określa się kierunków i zasad kształtowania przestrzeni rolniczej. Obszary obecnie rolnicze występujące w mieście w studium przeznaczone są na cele nierolnicze. Zakładany jest rozwój tych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Studium nie określa kierunków i zasad związanych w zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej z lasami, gdyż Błonie nie posiada obszarów zalesionych.

Nie wskazuje się również w obszarze miasta terenów do zalesienia.

13. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie opracowania występują tereny narażone na występowanie powodzi, jest nim dolina rzeki Utraty. Granice określające obszary narażone na wystąpienie podstopień zostały wyznaczone przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie i uwzględnione zostały w kierunkach rozwoju jako tereny zieleni w obszarze zagrożonym powodzią oraz tereny zabudowy wielofunkcyjnej w obszarze zagrożonym powodzią o symbolach Z/ZZ i B/ZZ. Obszar Z/ZZ został wyłączony spod zabudowy, natomiast obszar B/ZZ ma ograniczony zakres zabudowy, na którym dopuszcza się remont i przebudowę istniejących obiektów przy zakazie wprowadzenia nowej zabudowy.

14. OBIEKTY I OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY .

Na terenie miasta nie występują złoża surowców naturalnych w związku z czym nie ma obszarów i obiektów, dla których zachodziłaby potrzeba wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

15. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.

Studium nie wyznacza obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABLILITACJI LUB REKULTYWACJI

Studium nie wyznacza obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji oraz rekultywacji.

17. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie miasta Błonie znajduje się linia kolejowa, która stanowi teren zamknięty w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989r. Teren ten nie posiada wyznaczonej strefy ochronnej. Realizacja inwestycji czy wykonywanie robót budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych wymaga dostosowania do przepisów odrębnych.