Załącznik nr 2 i 2a
do Uchwały Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia29 września 2011r
w sprawie uchwalenia studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowani
przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BŁONIE

TEKST „STUDIUM" GMINY BŁONIE- ZAŁĄCZNIK NR 2
RYSUNEK STUDIUM GMINY BŁONIE – ZAŁĄCZNIK NR 2a

WRZESIEŃ 2011 R.

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 gminy 6
5. Materiały wyjściowe.....6

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.
1. Uwarunkowania zewnętrzne
1.1.Powiązania funkcjonalno – przestrzenne z otoczeniem.....7
1.2.Powiązania komunikacyjne.....8
1.3.Powiązania w zakresie infrastruktury technicznej.....8
1.4.Powiązania przyrodnicze.....9
1.5.Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa i województwa.....9
2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.
2.1. Przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych.....10
2.2. Tereny o ugruntowanym sposobie zagospodarowania i użytkowania.....14
2.3. Tereny niezabudowane.....15
2.4. Stan infrastruktury technicznej.
2.4.1. Sieć wodociągowa.....15
2.4.2. Sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej.....15
2.4.3. Sieć ciepłownicza.....16
2.4.4. Gospodarka odpadami..... 16
2.4.5. Inne media infrastruktury technicznej.....17
2.5. Stan komunikacji.....18
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....19
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.....20
4.2. Stan prawny ochrony środowiska przyrodniczego.....23
4.3. Warunki sozologiczne.....24
4.4. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....25
4.5. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....25
5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5.1. Rys historyczny.....26
5.2. Walory kulturowe i zabytkowe.....26
5.3. Stan prawny ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....27
6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia..... 28
7. Uwarunkowania związane z zagrożeniem bezpieczeństwa ludności i mienia.....29
8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.....30
9. Uwarunkowania inne wymagane przepisami ustawy.....30
10. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju.....31
11. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....32

12. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego oraz synteza uwarunkowań. 32
13. Część graficzna uwarunkowań rozwoju przestrzennego.
- plansza nr 1 – powiązania zewnętrzne 34
- plansza nr 2 - dotychczasowe przeznaczenie terenu.....35
- plansza nr 3 – przyrodnicze i kulturowe.....36
- plansza nr 4 – infrastruktura.....37
- plansza nr 5 – gleby chronione 38
- plansza nr 6 - infrastruktura.....39
- plansza nr 7 - infrastruktura.....40
- plansza nr 8 - infrastruktura.....41
- plansza nr 9 - synteza 42

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. Kierunki polityki rozwoju przestrzennego gminy.....43
2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, wytyczne do ich określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....44
3. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, wytyczne do ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....54
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....61
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.....63
6.3. zaopatrzenie w gaz.....63
6.4. zaopatrzenie w energię elektryczną.....64
6.5. zaopatrzenie w ciepło.....64
6.6. telekomunikacja.....64
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.....68
10.4. Obszary przestrzeni publicznej.....68
11. Obszary, dla których gmina 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.....69
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/37/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Błonie.

2. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest obszar w granicach administracyjnych Gminy 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 i gminy 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 gminy i przeznaczenia terenów wynikających z polityki przestrzennej Samorządu i wniosków mieszkańców,
- zmian uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych dotyczących poszczególnych sfer funkcjonowania gminy, jakie zaistniały na przestrzeni okresu od momentu obowiązywania obecnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie i Gminy 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 gminy oraz stanu komunikacji i infrastruktury przestrzennej,
- kierunki struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy 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 gminy.

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 gminy.
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 gminy wobec potencjalnych inwestorów,
- operacyjna w zakresie działań gospodarczych i społecznych mających wpływ na przestrzeń gminy i powiązania zewnętrzne,
- bazy informacyjnej w dziedzinie przestrzennych uwarunkowań i możliwości rozwojowych gminy.

5. Materiały wyjściowe.

Podczas prac nad studium oparto się na istniejącej wiedzy o gminie 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
- mapy ewidencyjne, skala 1:5000

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.

1. Uwarunkowania zewnętrzne.

Gmina Błonie o powierzchni 8584ha, z czego 909ha stanowią grunty miasta Błonie. Gmina położona jest w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, stanowiąc południową granicę powiatu.
Gmina Błonie graniczy:
- od północy z gminą Leszno (powiat warszawski zachodni),
- od wschodu z gminą Ożarów Mazowiecki (powiat warszawski zachodni),
- od południa z gminą Brwinów (powiat pruszkowski), gminą Grodzisk Mazowiecki (powiat grodziski), gminą Baranów (powiat grodziski),
- od zachodu z gminą Teresin (powiat sochaczewski)

W centralnej części gminy położone jest miasto Błonie.
Powiązania z otoczeniem w skali rejonu zaznaczają się na płaszczyźnie administracyjnej, usługowej, infrastrukturalnej, natomiast w skali kraju głównie w zakresie komunikacyjnym.

GMINA BŁONIE NA TLE POWIATU WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO: ŹRÓDŁO – INTERNET

1.1. Powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem.

Gmina Błonie korzysta z różnych funkcji usługowo - społecznych skupionych na terenie miasta Błonie. Ponadto gmina wykazuje silne powiązania z aglomeracją warszawską. Warszawa jest dla mieszkańców gminy Błonie 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 gmina Błonie zaczyna coraz częściej pełnić funkcję „sypialni". Stan ten ma związek z korzystnym powiązaniem kolejowym oraz drogowym z Warszawą, lokalnym rynkiem pracy oraz atrakcyjnością terenową dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Najbliższymi zurbanizowanymi ośrodkami miejskimi są miasta: Grodzisk Mazowiecki, Milanówek, Brwinów, Ożarów Mazowiecki, Sochaczew. 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 gminy o charakterze weekendowym.

Gmina Błonie jest w ok. 30% zurbanizowana, o różnorodnym natężeniu zagospodarowania. Zróżnicowanie owych terenów wynika z podziału gminy na mniejsze obszary poprzez główne ciągi komunikacyjne (droga krajowa, wojewódzka, linia kolejowa, drogi powiatowe), dostępność mediów oraz sposób wykorzystania terenu. Najbardziej zagospodarowaną częścią gminy jest obszar przy drodze krajowej, wojewódzkiej oraz drodze powiatowej 4107W (część wsi Dębówka, Bieniewice, osiedle Witanów, Błonie Wieś) oraz obszary południowo – zachodnie gminy (część wsi Bramki i Pass). Tereny wschodnie oraz północno – wschodnie w większości wykorzystywane są jako obszary rolnicze.

Obecnie dalsze zagospodarowywanie terenów następuje poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy (wyznaczone w miejscowych planach oraz wydanych decyzjach o warunkach zabudowy).

1.2. Powiązania komunikacyjne.

Elementami komunikacyjnymi wiążącymi gminę Błonie w skali ponadlokalnej (regionalnej) są:
- linia kolejowa E20 relacji Berlin - Sochaczew – Warszawa – Moskwa, 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 południowej granicy gminy ok. 2 km.

Wymieniony układ komunikacyjny stanowi także połączenia w skali lokalnej, wzmocniony dodatkowym układem dróg powiatowych, oraz gminnych 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 gminę przebiegają następujące napowietrzne linie elektroenergetyczne:
  - linia 400 kV relacji Mościska - Rogowiec,
  - linia 400 kV relacji Miłosna – Płock,
  - linia 220 kV relacji Mory – Janów,
  - linia 220 kV relacji Mory – Sochaczew,
  - linia 220 kV relacji Mory – Podolszyce,
  - linia 110 kV z kierunku Ożarowa Mazowieckiego zasilająca sieć linii napowietrznych 15 kV.
- W zakresie zaopatrzenia w wodę - gmina zaopatrywana jest w wodę z pięciu ujęć głębinowych (z czego jedna zlokalizowana na terenie miasta Błonie) oraz z lokalnych studni i ujęć wody gmin ościennych,
- W zakresie zaopatrzenia w gaz – przez gminę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 400 mm Mory – Łódź ze stacją redukcyjną w miejscowości Rokitno, zasilający teren gminy oraz miasta poprzez sieć średniego ciśnienia. Ponadto przez gminę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 80 mm Leszno – gm. Błonie, gazociąg średniego ciśnienia Ø 355 mm Sochaczew – gm. Błonie, gazociąg średniego ciśnienia Ø 250 mm, oraz

projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 200 mm Sochaczew – gm. Błonie z projektowaną stacją redukcyjną gazu w miejscowości Żukówka o przesądzonej lokalizacji,

- W zakresie utylizacji odpadów - obszar gminy obsługiwany jest przez głównie przez rejonowe wysypisko śmieci „Góra Żbikowska" zlokalizowane w Pruszkowie.
- W zakresie telekomunikacji – przez gminę na kierunku wschód-zachód (wzdłuż trasy poznańskiej, terenów kolejowych) , przebiegają główne kable telekomunikacyjne, stanowiące również zaopatrzenie miasta.

1.4. Powiązania przyrodnicze.

Na terenie gminy Błonie 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.

Mniejszymi ciągami ekologicznymi występującymi na terenie gminy są lewobrzeżne dopływy Utraty - rzeka Rokitnica i rzeka Korytnica. Rzeki te przepływają przez środkową część gminy w kierunku z południowego – wschodu na północny – zachód. Ponadto przez gminę przebiega ciąg ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym łączący Kampinoski Park Narodowy z doliną rzeki Utraty, o przebiegu po wschodniej stronie drogi powiatowej nr 4110W.

1.5. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa i województwa.

Możliwości rozwoju gminy Błonie, podobnie jak innych ośrodków gminnych, w dużej mierze uzależnione są i będą od stanu 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 gminy.

Gmina 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 gminy Błonie. W miejscowym planie województwa, uwzględniono budowę obejścia Błonia 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, budowie gazociągu DN 700 Nasielsk – Błonie oraz budowie wałów przeciwpowodziowych w dolinie rzeki Utraty.

Wszystkie w/w założenia mają na celu m.in. poprawę układu komunikacyjnego.

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

2.1. Przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych.

Obszar gminy 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, są nadal aktualne w zakresie polityki przestrzennej.
Wykaz planów miejscowych:

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. fragmentu wsi Bramki – Uchwała Nr 24/IV/97 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 4 czerwca 1997 roku.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. fragmentu wsi Faszczyce Stare – Uchwała Nr 25/IV/97 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 4 czerwca 1997 roku.
3. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. części wsi Pass /MENARD/– Uchwała Nr 25/V/98 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 maja 1998 roku.
4. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. fragmentu wsi Pass - Uchwała Nr 26/V/98 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 29 maja 1998 roku.
5. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. części wsi Kopytów dz. ewid. 29/1, 30/1, 31/6, 31/7, 45/2 - Uchwała Nr 10/III/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 23 lutego 1999 roku.
6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. fragmentu wsi Błonie Wieś – Uchwała Nr 75/XIV/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 14 października 1999 roku.
7. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. fragmentu wsi Błonie Wieś – Uchwała Nr 61/IX/2000 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 30 czerwca 2000 roku.
8. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. fragmentów wsi Wawrzyszew – Uchwała Nr 62/IX/2000 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 30 czerwca 2000 roku.
9. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. części wsi Kopytów dz. ewid. 32/1, 33/1, 34/1, 35/1, 36/1, 37/1, 38/1, 39, 40/2, 40/3, 40/4, 41/1, 42, 43, 44/1, 44/2, 154 - Uchwała Nr 123/XV/2000 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 29 grudnia 2000 roku.
10. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. fragmentów wsi Wawrzyszew, dz. ewid. 34, 98 i 99 – Uchwała Nr 110/XII/2001 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 3 grudnia 2001 roku.
11. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. fragmentu wsi Radonice – Uchwała Nr 44/VII/2002 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 28 sierpnia 2002 roku.
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Bramki część dz. ewid. 92/2 – Uchwała Nr 57/XII/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 15 września 2003 roku.
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Nowa Wieś część dz. ewid. 33 – Uchwała Nr 58/XII/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 15 września 2003 roku.

14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Marysiek część dz. ewid. 11/1, 11/2 – Uchwała Nr 59/XII/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 15 września 2003 roku.
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Marysiek dz. ewid. 83, 84/1 – Uchwała Nr 60/XII/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 15 września 2003 roku.
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Bramki dz. ewid. 84/1, 84/2 – Uchwała Nr 64/XII/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 27 października 2003 roku.
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Stare Faszczyce dz. ewid. 163 – Uchwała Nr 73/XIV/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 24 listopada 2003 roku.
18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Błonie Wieś część dz. ewid. 154/2 – Uchwała Nr 74/XIV/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 24 listopada 2003 roku.
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Bramki dz. ewid. 122/1 – Uchwała Nr 75/XIV/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 24 listopada 2003 roku.
20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Piorunów część dz. ewid. 31 – Uchwała Nr 76/XIV/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 24 listopada 2003 roku.
21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Piorunów dz. ewid. 63, cz. 38/1, 36, 39 – Uchwała Nr XXIII/139/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 23 sierpnia 2004 roku.
22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Piorunów część dz. ewid. 15– Uchwała Nr XXIII/140/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 23 sierpnia 2004 roku.
23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Bieniewo Parcela dz. ewid. 114/1, 114/2 – Uchwała Nr XXIII/141/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 23 sierpnia 2004 roku.
24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Błonie Wieś część dz. ewid. 143 – Uchwała Nr XXIII/142/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 23 sierpnia 2004 roku.
25. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Bramki część dz. ewid. 115/1 – Uchwała Nr XXIII/143/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 23 sierpnia 2004 roku.
26. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Bramki dz. ewid. 118/17, 118/18 – Uchwała Nr XXIII/144/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 23 sierpnia 2004 roku.
27. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Bramki dz. ewid. 80 – Uchwała Nr XXIII/145/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 23 sierpnia 2004 roku.
28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Bramki dz. ewid. 58, 63 – Uchwała Nr XXIII/146/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 23 sierpnia 2004 roku.
29. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Bramki część dz. ewid. 78– Uchwała Nr XXIII/147/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 23 sierpnia 2004 roku.
30. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Bramki dz. ewid. 50 – Uchwała Nr XXVI/178/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 29 listopada 2004 roku.

31. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Kopytów część dz. ewid. 157/2, 52/1 – Uchwała Nr XXVI/179/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 29 listopada 2004 roku.
32. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Błonie Wieś /Górniak/ – Uchwała Nr XXX/202/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 14 marca 2005 roku.
33. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Pass dz. ewid. 4/3, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 5/1, 5/2, cz. dz. 6, 13, 24, 3/4 – Uchwała Nr XXXI/208/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 18 kwietnia 2005 roku.
34. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Piorunów dz. ewid. 56, 57/1, 57/2, 58/3 oraz część dz. 59 – Uchwała Nr XXXI/209/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 18 kwietnia 2005 roku.
35. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Bieniewo Parcela dz. ewid. 60, 90, 91 – Uchwała Nr XXXIV/230/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 13 czerwca 2005 roku.
36. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Bieniewice dz. ewid. 11/1, 11/2, cz. dz. 33 – Uchwała Nr XXXIV/231/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 13 czerwca 2005 roku.
37. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Nowa Wieś z wyłączeniem korytarza trasy Poznańskiej (50 m) oraz części dz. 33, 38, 39, 40 – Uchwała Nr XXXI/210/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 15 września 2005 roku.
38. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Bieniewice północna część obszaru wsi – Uchwała Nr XXXVIII/258/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 21 listopada 2005 roku.
39. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Bieniewo Parcela dz. ewid. 85 – Uchwała Nr XXXVIII/259/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 21 listopada 2005 roku.
40. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Piorunów dz. ewid. 51 – Uchwała Nr XXXVIII/260/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 21 listopada 2005 roku.
41. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Błonie Wieś część dz. ewid. 87 – Uchwała Nr XXXIX/266/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 19 grudnia 2005 roku.
42. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Błonie Wieś /II etap Górniak/– Uchwała Nr XXXIX/267/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 19 grudnia 2005 roku.
43. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Piorunów pozostała część obszaru wsi – Uchwała Nr XXXIX/268/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 19 grudnia 2005 roku.
44. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. wsi Błonie Wieś /II etap Górniak/– Uchwała Nr XXXIX/267/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 19 grudnia 2005 roku.
45. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. części wsi Konstantów – Uchwała Nr XLVIII/570/06 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 26 czerwca 2006 roku.
46. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. części wsi Witki – Uchwała Nr LI/589/06 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 23 października 2006 roku.
47. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. części wsi Łaźniew – Uchwała Nr LI/590/06 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 23 października 2006 roku.

48. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. części wsi Marysiek (obszar na północ od drogi krajowej) – Uchwała Nr LI/591/06 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 23 października 2006 roku.
49. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. części wsi Bramki – Uchwała Nr LI/592/06 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 23 października 2006 roku.
50. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. części wsi Bieniewo Parcela terenów położonych po północnej i południowej stronie trasy poznańskiej – Uchwała Nr VI/30/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 14 marca 2007 roku.
51. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. części wsi Błonie Wieś – Uchwała Nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 14 marca 2007 roku.
52. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. części wsi Bieniewice, ograniczonego od strony wschodniej granicą z wsią Błonie Wieś, Faszczyce Stare oraz Faszczyce Nowe, od strony zachodniej granicą z wsią Dębówka, od strony południowej granicą z gminą Baranów (wieś Karolina), od strony północnej: południową granicą własności działek nr ewid. 3/1, 3/5, 7/1, 8, 46, 40, 42 – Uchwała Nr IX/63/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 25 kwietnia 2007 roku.
53. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dot. części wsi Bramki, ograniczonego od strony wschodniej granicą z wsią Nowa Wieś oraz gminą Baranów (wieś Bronisławów), od strony zachodniej granicą z gminą Baranów (wieś Żaby), od strony północnej drogą gminną ul. Ukośną, drogą powiatową nr 01427 oraz granica obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r., od strony południowej granicą z wsią Dębówka, terenem linii PKP Warszawa – Poznań oraz granicą z gminą Baranów – Uchwała Nr XVI/108/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dn. 24 października 2007 roku.
54. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla obszaru wsi Stary Łuszczewek w jej granicach administracyjnych – Uchwała Nr L/349/10 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 maja 2010 roku.
55. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla obszaru wsi Rochaliki w jej granicach administracyjnych – Uchwała Nr L/351/10 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 maja 2010 rok.

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 — ***tereny zabudowy usługowej*** – w 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.

MU – ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej*** – w terenach mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz usługi zarówno w budynkach mieszkalnych jak i samodzielne budynki na odrębnych działkach usługowych. W niektórych planach użyty został symbol MNU.

MN,RM,U – ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i usług –*** w terenach mogą być realizowane budynki: mieszkalne jednorodzinne z budynkami gospodarczymi i garażami, budynki usługowe oraz mieszkalne i gospodarcze w siedliskach rolniczych.

UP; – ***tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej*** oraz w innych planach – ***tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składów, magazynów*** – 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, urządzeniami służącymi rekreacji, jeżeli tak stanowią ustalenia szczegółowe,
ZP/MU – ***tereny zieleni urządzonej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*** – są to tereny zieleni z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i z urządzeniami i obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej, obiektami usługowymi.
MN/MW/U – ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , wielorodzinnej i usługowej*** – może być realizowane budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne oraz zabudowa usługowa.
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 po części zaspokajają 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 jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej na terenach o innym przeznaczeniu, szczególnie rolniczym.

2.2. Tereny o ugruntowanym sposobie zagospodarowania i użytkowania.

Obszar gminy Błonie, objęty planami miejscowymi stanowi około 30% powierzchni gminy. Pozostałe tereny w części posiadają podjęte uchwały w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Częściowo są to tereny zainwestowane i zagospodarowane. Ich zagospodarowywanie następowało na przestrzeni kilku lat w oparciu o miejscowy plan ogólny gminy Błonie oraz o uzyskane decyzje o warunkach zabudowy czy decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego. W ten sposób wykształciła się, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna głównie przy ciągach komunikacyjnych (południowy obszar gminy, wieś Bieniewice, wieś Bramki, osiedle Witanów).
Ugruntowanym, produkcyjno-usługowym sposobem zagospodarowania, charakteryzuje się obszar ograniczony doliną rzeki Utraty a drogą krajową nr 2 obejmujący przede wszystkim wieś Pass oraz obszary zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej nr 579 (wieś Radonice)

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 w północnej i północno - wschodniej części gminy oraz na jej południowych obrzeżach. Są to tereny luźnej zabudowy zagrodowej. Tylko w rejonie drogi wojewódzkiej nr 579 w południowej części opracowania przeważa zabudowa produkcyjno - składowo - usługowa. Grunty niezagospodarowane stanowią ponad 70% powierzchni gminy.

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 rejonach niezabudowanych wnioskują przede wszystkim o możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Obszar niezagospodarowany położony przy terenie kolejowym we wsi Żukówka na południu gminy, przeznaczony w obowiązującym Studium pod zabudowę jednorodzinną,

usługową i produkcyjną, w niniejszej edycji Studium wnioskowany jest do rozwoju w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej 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

Gmina Błonie zaopatrywana jest w wodę z wodociągu gminnego, który zasilany jest z czterech komunalnych stacji wodociągowych. W/w stacje wraz ze stacjami uzdatniania wody, znajdują się w miejscowościach: Konstantów, Bieniewice, Górna Wieś i Pass. Stacje obsługiwane są przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Błoniu. Ujęcia wykorzystują wody pochodzenia trzeciorzędowego i czwartorzędowego a wydajność ich w m^3/h wynosi: Konstantów – 50, Bieniewice - 42, Górna Wieś – 37 i Pass - 23.
Wschodnia część gminy, w której skład wchodzą wsie Łaźniew, Łaźniewek, Witki i Kopytów Ihar zaopatrywane są z wodociągów gmin sąsiednich: Leszno i Ożarów Mazowiecki.
Dodatkowym źródłem zasilania w wodę stanowią indywidualne ujęcia w postaci studni zakładowych, zlokalizowane we wsi: Kopytów, Radzików, Radonice, Bramki i Pass. Długość sieci wodociągowej na terenie gminy wynosi ok. 105 km, natomiast długość przyłączy wynosi 31,1 km dane na koniec roku 2007. Obecna sieć wodociągowa zaspokaja ok. 95% zapotrzebowania gminy.

2.4.2. Sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Gmina Błonie posiada ok. 30% powierzchni skanalizowanej.
Długość sieci kanalizacyjnej dane na koniec roku 2007 wynosiła 72,8 km, natomiast długość przyłączy wynosi 17,3 km.
Ścieki bytowo – komunalne z obszaru gminy odprowadzane są do oczyszczalni ścieków (mechaniczno-biologicznej) znajdującej się na terenie miasta Błonie. Obszary skanalizowane obejmują już zagospodarowane tereny w szczególności po południowej stronie drogi krajowej nr 2 oraz przy drodze wojewódzkiej nr 579 w północnej i południowo-wschodniej części gminy.
Obszary gdzie brak jest sieci kanalizacyjnej to tereny jeszcze niezurbanizowane bądź tylko częściowo zurbanizowane, północno- zachodnia część gminy. Obecnie na tych terenach ścieki odprowadzane są do przydomowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe bądź przydomowych oczyszczalni ścieków.
Ponadto na terenie gminy znajdują się przepompownie ścieków służące istniejącej sieci kanalizacyjnej.
Ścieki po uprzednim oczyszczeniu odprowadzane są do rzeki Rokitnicy.
Na terenie gminy brak jest występowania sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane są bezpośrednio bez uprzedniego oczyszczenia do rowów melioracyjnych a następnie do rzek występujących na terenie gminy. W związku z występowaniem dużego procesu urbanizacji gminy jak i miasta Błonie oraz występowania problemu zanieczyszczania rzek należy przewidzieć budowę systemu odwodnienia terenu z uprzednim podczyszczeniu ścieków opadowych.

2.4.3. Sieć ciepłownicza.

Obszar gminy w większości posiada indywidualne zaopatrzenie w ciepło.
Tylko zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występująca na terenie wsi Pass i Radzików Ihar posiada zbiorowe i lokalne kotłownie.

Dla zabudowy wielorodzinnej największym źródłem ciepła jest gaz ziemny oraz w mniejszej ilości paliwa stałe.
W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dominują paliwa stałe, ponad 50% indywidualnej zabudowy.
Drugim źródłem ciepła w/w zabudowie jest gaz ziemny (przewodowy), w związku z występowaniem sieci gazowej na terenie gminy. Mniejszym zainteresowaniem cieszą się energia elektryczna i olej opałowy.

2.4.4. Gospodarka odpadami.

Gospodarka odpadami stałymi na terenie gminy Błonie jest realizowana w oparciu o system zbiórki do pojemników. 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 gminy rozstawione są pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów w dziewięciu miejscach - stan z sierpnia 2007 r. Głównymi lokalizacjami rozstawionych pojemników są miejsca strategiczne czyli pobliża szkół czy miejsc o większym zurbanizowaniu (np. Bieniewice – szkoła, wspólnota mieszkaniowa Pass czy osiedle Witanów). W związku z tym, że na terenie gminy i miasta nie występuje żadne składowisko odpadów, gmina odprowadza nieczystości na składowiska poza swój obszar.
Odpady wywożone są na składowiska odpadów poprzez firmy do tego upoważnione. Obszar gminy obsługuje (dane na 2007r.) osiem jednostek (zakładów) zajmujących się wywozem odpadów komunalnych oraz sześć zajmujących się nieczystościami ciekłymi. Największymi odbiorcami (80% odpadów z terenu gminy i miasta) są: Miejski Zakład Oczyszczania w Pruszkowie Sp. z.o.o. oraz Wysypisko Odpadów Komunalnych „Góra Żbikowska" w Pruszkowie. Dodatkowo gmina korzysta z m. in. wysypiska we Frankach, gm. Krośniewice oraz Składowisko Odpadów Komunalnych w Słabomierzu-Krzyżówce, gm. Radziejowice.
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 (m.in. gm. Mszczonów)

2.4.5. Inne media infrastruktury technicznej.

Gazyfikacja.

Gmina jest zaopatrywana w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm Mory – Błonie - Łódź (przechodzący przez południowo-wschodnią część gminy), który dochodzi do stacji redukcyjnej gazu Rokitno Iº (o przepustowości 25 000 Nm^3/h). Sieć rozdzielcza, zasilająca obszar gminy 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 i zasila miejscowości takie jak: Błonie Wieś, Bieniewice, Bramki, Dębówka, Stare Faszczyce, Nowe Raszczyce oraz Konstantów, Nowa Wieś, Radonice, Żukówka, Pass, Wawrzyszew, Radzików, Witki, Łaźniewek, Łaźniew, Kopytów, Rokitno.

Obszarami gdzie nie występuje sieć gazowa są tereny nie zurbanizowane we wschodniej i północnej części gminy.

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

Dodatkowo na obszarze gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 80 mm Kopytów – Leszno, gazociąg średniego ciśnienia Ø 250 mm, gazociąg średniego ciśnienia Ø 355 mm Sochaczew – Błonie, zaś w południowej części gminy (na południe od drogi krajowej nr 2), projektowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 200 mm Sochaczew – Błonie z projektowanymi stacjami redukcji gazu w miejscowości Bramki i Żukówka.

Telekomunikacja.

Teren opracowania jest w większości objęty telefonią kablową oraz w 100% pokryty siecią komórkową. Na terenie gminy znajdują się trzy wieże telefonii komórkowej (wieś Bramki, wieś Białuty).
Wzdłuż drogi krajowej nr 2 oraz terenów kolejowych i drogi wojewódzkiej nr 579, 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 gminę Błonie przebiegają linie elektroenergetyczne wysokich napięć:
- linia 400 kV relacji Mościska - Rogowiec,
- linia 400 kV relacji Miłosna – Płock,
- linia 220 kV relacji Mory – Janów,
- linia 220 kV relacji Mory – Sochaczew,
- linia 220 kV relacji Mory – Podolszyce,
- linia 110 kV z kierunku Ożarowa Mazowieckiego zasilająca sieć linii napowietrznych 15 kV.
- projektowana linia 400 kV relacji Olsztyn - Ołtarzew

Gmina jest zasilana 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, składa się ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV (słupowych, wieżowych) zasilanych liniami napowietrznymi w układzie promieniowym. Długość sieci elektroenergetycznych na koniec 2007 roku na terenie gminy wynosi: WN – 18,4km napowietrzne ; SN- 108,9 km napowietrzne, 17,1km kablowe.
Sieć NN o długości 126,4 km napowietrzne oraz 4,3 km kablowe na obszarze gminy podlega systematycznie procesowi kablowania. Ilość stacji transformatorowych jest wystarczająca dla obsługi istniejącej zabudowy, tylko obszary niezurbanizowane, będą wymagały budowy nowych stacji transformatorowych bądź remontu istniejących. Pod względem zaopatrzenia w energię elektryczną gminę obsługuje PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa.

2.5. Stan komunikacji.

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

Droga krajowa charakteryzuje się bardzo dużym obciążeniem ruchem ciężarowym i bardzo dużym natężeniem ruchu. Najbardziej obciążonym ruchem jest skrzyżowanie: drogi krajowej z drogą wojewódzką na terenie miasta Błonie.

Dużym natężeniem ruchu charakteryzuje się również droga wojewódzka, która wprowadza ruch ciężki na teren miasta.

Długość dróg krajowych na terenie gminy wynosi – *10,38 km*, natomiast długość dróg wojewódzkich – *7,0km*

Dodatkowym wsparciem dróg wojewódzkich jest rozbudowany układ dróg powiatowych:

Przez gminę przechodzą następujące drogi powiatowe:

- 4101W – relacji - droga wojewódzka nr 579 - Konstantów
- 4102W – relacji - Bieniewice – Stare Faszczyce – Mielęcin
- 4103W – relacji – Stare Faszczyce – Nowe Faszczyce
- 4104W – relacji - Bieniewice – Boża Wola
- 4105W – relacji - droga krajowa nr 2 – Nowa Wieś – Boża Wola
- 4106W – relacji - Bieniewo Parcela – Bieniewo Wieś
- 4107W – relacji - Błonie - Bieniewice
- 4108W – relacji - Błonie – Magdalenów
- 4109W – relacji - Wąsy – Bialutki – droga wojewódzka nr 579
- 4110W – relacji - Zaborówek – Wąsy – Kopytów
- 4113W – relacji - Wawrzyszew droga wojewódzka nr 579 – Gawartowa Wola
- 4115W – relacji - Bramki Ludne – Nowy Łuszczewek– Czarnów- Grądy

Długość dróg powiatowych na terenie gminy wynosi *34,79 km*.

Długość sieci dróg gminnych wynosi *103,1 km* w tym: o nawierzchni: utwardzonej 34,8 km o nawierzchni gruntowej 68,3 km.

Długość dróg ogółem na terenie Gminy wynosi – *155,27 km*

Poza drogami gminnymi na terenie gminy 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 gminy, o dużym obciążeniu ruchem drogowym, jest na większości odcinków niezadowalający, wymagający remontu ok. 40%.

Transport zbiorowy na terenie gminy obsługiwany jest przez przedsiębiorstwo PKS Grodzisk Mazowiecki Sp. z o.o.

Przez gminę przebiega ze wschodu na zachód linia kolejowa E20 relacji Warszawa – Sochaczew ze stacja kolejową Witanów w miejscowości Bieniewice. Przez gminę w ciągu doby przejeżdża około 60 pociągów pasażerskich (osobowych).

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

Gmina miejsko-wiejska Błonie zajmuje powierzchnię 8584 ha, z czego 909ha stanowi obszar miasta Błonie. Gmina obejmuej 35 obrębów ewidencyjnych (wsi) rozmieszczonych w 32 sołectwach.

Wykaz sołectw Gminy Błonie

Lp.	Sołectwo		
1.	Białuty	17.	Stary Łuszczewek
2.	Bieniewice	18.	Nowy Łuszczewek
3.	Bieniewo Wieś	19.	Łąki
4.	Bieniewo Parcela	20.	Marysinek
5.	Białutki	21.	Nowa Górna

6.	Bramki	22.	Nowa Wieś
7.	Błonie Wieś	23.	Piorunów
8.	Cholewy	24.	Radonice
9.	Dębówka	25.	Radzików Wieś
10.	Nowe Faszczyce	26.	Rokitno
11.	Stare Faszczyce	27.	Rochaliki
12.	Górna Wieś	28.	Wawrzyszew
13.	Konstantów	29.	Witki
14.	Kopytów	30.	Witanów
15.	Łaźniew	31.	Wola Łuszczewska
16.	Łaźniewek	32.	Żukówka

(dane pozyskane z Urzędu Miejskiego w Błoniu)

Gmina jest obszarem rozdzielonym głównymi szlakami komunikacyjnymi. Na kierunku północ-południe gminę przecina droga wojewódzka nr 579 a na kierunku wschód – zachód droga krajowa nr 2 oraz linia kolejowa Warszawa – Sochaczew.

Przestrzeń gminy kształtują różne formy zagospodarowania. Tereny zabudowane, które systematycznie rozwijały się zajmują powierzchnię 106,62 ha co stanowi 1,39% powierzchni gminy (dane niezaktualizowane) . Tereny komunikacji zajmują powierzchnię 227,31 ha co stanowi 2,97% terenu gminy. Ogrody działkowe, parki i pozostałe tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej zajmują powierzchnię ok. 42 ha. Pozostałe to tereny rolne. Jak wynika z powyższego zestawienia, gmina poza terenami zurbanizowanymi, posiada duże tereny rezerwowe pod zabudowę, szczególnie w południowej części gminy. Największym wskaźnikiem intensywności zabudowy terenu odznaczają się miejscowości takie jak Bramki, Bieniewice, osiedle Witanów czy Dębówka które są silnie związane położeniem względem głównych szlaków komunikacyjnych. W/w obszary mają również korzystne położenie względem obszaru miasta Błonie, które jest centralnym ośrodkiem gminy.

Generalnie gmina posiada czytelny, usystematyzowany układ przestrzenny z rozdzieleniem funkcjonalnym terenów. Wykształciły się osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (Pass, Radzików) oraz jednorodzinnej (zabudowa wzdłuż ciągów komunikacyjnych). W osiedlach funkcjonują usługi integralnie związane z obsługą ludności. Zabudowa usługowa i usługowo – produkcyjna wykształciła się przy drodze krajowej nr 2 (wieś Kopytów, Pass) oraz drodze wojewódzkiej nr 579 (wieś Radonice, częściowo wieś Żukówka)

Przestrzenią otwartą na terenie gminy stanowią grunty rolne w północnej, północno-wschodniej oraz wschodniej części (wieś Witki, Łaźniew, Łaźniew Ihar, Łaźniewek, Radzików).

Przy kształtowaniu przestrzeni gminy wskazane jest zachowanie istniejącego stanu doliny rzeki Utraty, bez wprowadzania do niej nowej zabudowy. Ponadto należy kontynuować istniejące kierunki w zagospodarowaniu, 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.

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

4.1. Stan środowiska przyrodniczego.

Morfologia terenu

Gmina Błonie położona 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, Korytnicę 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 Utraty oraz jej dopływów Rokitnicy i Korytnicy. Na obszarze tym deniwelacja terenu występuje nieznacznie, tylko w obrębie rzeki Utraty wynosi do ok. 8%.
Równina Łowicko-Błońska na terenie gminy 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 gminy, 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 gminy Błonie brak jest udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego.

Gleby.

Gmina Błonie charakteryzuje się korzystnymi warunkami do produkcji rolnej w związku z występowaniem gleb o dobrych i bardzo dobrych klasach. W obszarze niniejszego studium największy procent stanowią czarne ziemie, gleby brunatne i płowe zbudowane na podłożu pyłowym oraz gliniasto – iłowym pochodzenia mineralnego.
W obrębie doliny rzeki Utraty występują tylko gleby pochodzenia organicznego (torfy) i mineralno-organicznego (mady).

Wg klasyfikacji botanicznej, gleby chronione (klasy I – III zgodnie z przepisami szczególnymi) stanowią ok. 55% powierzchni gminy.

Gleby klasy I stanowią ok. 200 ha (2,6% powierzchni gminy), klasy II - ok. 900 ha (11,7%), klasy III – ok. 3130 ha (40,8%), grunty klasy IV – ok. 2148 ha (28%).

Obszary, na których są skoncentrowane gleby klasy I i II to północno – wschodnia część gminy (wieś Łaźniew, Witki, Łaźniewek, Łaźniew Ihar), południowa część gminy (wieś Żukówka) oraz część centralna przy zachodniej granicy miasta (wieś Błonie Wieś). Grunty klasy III obejmują południową oraz północno – wschodnią część gminy. Grunty klasy IV przeważają w zachodniej i częściowo w centralnej części gminy (Górna Wieś, Łuszczewek Nowy, Cholewy).
Obszary gdzie występują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które uzyskały już zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz grunty klas IV, V bądź VI obejmują ok. 45% powierzchni gminy.
Tereny te znajdują się w centralnej części wzdłuż trasy poznańskiej, we wsi Pass oraz rozproszone na całym obszarze gminy

W związku z rozszerzającym się procesem urbanizacyjnym oraz uwarunkowaniami społeczno – ekonomicznymi, zachodzi potrzeba zmniejszenia obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Wody powierzchniowe.

Obszar gminy położony jest w dorzeczu rzeki Bzury, stanowiącej bezpośredni lewy dopływ Wisły. Prawobrzeżnym dopływem Bzury jest rzeka Utrata przepływająca przez gminę. Jest to największy ciek przebiegający przez obszar gminy z południowego – wschodu na północny – zachód o uregulowanym korycie szerokości miejscami max. do 4m. Płynie ona w kierunku zachodnim. Mniejszymi ciekami gminy są rzeki Rokitnica i Korytnica, lewostronne dopływy rzeki Utraty.

Odwodnienie terenów odbywa się za pomocą wyżej wymienionych rzek jak również poprzez istniejącą gęstą sieć rowów melioracyjnych. Gmina Błonie jest prawie w 100% zmeliorowana i zdrenowana. Tylko części obszarów wsi Bieniewo Wieś , Bieniewo Parcele, Nowa Wieś, Bieniewice oraz Kopytów nie są zmeliorowane.

Istniejące zasoby, rzek Utraty i Rokitnicy w mniejszym stopniu rzeki Korytnicy wykorzystywane są również do celów rekreacyjnych.

Według przeprowadzonych badań przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska wody rzek Utraty i Rokitnicy zaliczają się do wód poza klasowych. Rzeka Korytnica nie posiada przeprowadzonych badań.

Oprócz powierzchniowych wód płynących na terenie gminy występują nielicznie oczka wodne i stawy. Największe stawy występują w miejscowości Piorunów i Łaźniew, pozostałe to przydomowe oczka wodne.

Wody podziemne.

Na terenie gminy zasadniczym poziomem użytkowym wód podziemnych powszechnie eksploatowanym i mającym największe znaczenie gospodarcze jest czwartorzęd. Zasoby trzeciorzędowe wykorzystywane są w mniejszym stopniu częściej w lokalnych ujęciach.
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 gminy, dla potrzeb komunalnych, funkcjonuje ujęcie wód oligoceńskich wraz ze stacją uzdatniania wody zlokalizowaną w Górnej Wsi.

Zasoby czwartorzędowe posiadają dwie warstwy wodonośne. Głębsze zbudowane z drobnych piasków wodnolodowcowych (z otoczakmi) można zlokalizować na głębokości 8,0 – 22,0 m p.p.t. Strop warstwy stanowi nakład gliny zwałowej i gliny piaszczystej, zaś spąg to iły i pyły. Jest to poziom o dobrej filtracji. Wykorzystywany jest w dwóch ujęciach wody na terenie gminy w Bieniewicach i Konstantowie.

Płytsze warstwy wodonośne czwartorzędowe zalegają zmiennie od 0,0m do kilku metrów p.p.t. Warstwę tworzą piaski rzeczne i eluwialne położone na nieprzepuszczalnych osadach morenowych i zastoiskowych. Poziom ten charakteryzuje się słabą filtracją i nie jest wykorzystywany do zaopatrzenia gminy.

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. p.p.t. Na pozostałej części, poziom wód gruntowych występuje poniżej 1,5 m p.p.t. W związku z dalszym procesem urbanizacji na obszarze opracowania, poziom ten sukcesywnie ulega obniżaniu się.

Biocenoza i krajobraz.

Obszar gminy 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 jest zmieniony antropogenicznie pod względem jakości potencjalnych siedlisk roślinnych.
Pod względem regionalizacji faunistycznej (A. S. Ostrowickiego – Atlas RP, 1993) obszar gminy leży w centralnej części podokręgu Wielkopolsko-Podlaskiego. Rejon doliny rzeki Utraty został włączony w obręb potencjalnych ciągów ekologicznych i dróg migracji fauny i awifauny. Na terenie opracowania bytuje fauna związana ze środowiskiem zurbanizowanym i rolniczym jak, gryzonie, krety, jeże, wiewiórki, zające itp.
Na obszarze gminy możemy również spotkać choć w mniejszym stopniu: łosie, lisy, jenoty, wydry, które występują na obszarze gminy jako gatunki wędrujące a nie bytujące.
W związku z występowaniem bardzo dobrych gleb, brak jest występowania naturalnych zbiorowisk roślinności. Na terenie gminy brak jest zwartych kompleksów leśnych, spowodowane jest to wcześniejszym charakterem rolniczym gminy. Lasy zajmują powierzchnię ok. 15 ha. Większy obszar zajmują zadrzewienia zakrzaczenia, które występują w parkach (jako pomniki przyrody) oraz w dolinie rzeki Utraty.

Największym terenem zieleni parkowej jest obszar o powierzchni ok. 15 ha położony w miejscowości Pass.

Drzewostan zieleni urządzonej budują: klon jesionolistny, wiązy, topola biała, dąb szypułkowy, lipy, olchy, wierzba (obszar przy rzece).
Główne ciągi komunikacyjne posiadają nasadzenia w postaci drzew oraz krzewów.

4.2. Stan prawny środowiska przyrodniczego.

Na terenie gminy 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, przebiega wzdłuż rzeki Utraty po obu jej stronach, tylko w miejscowości Pass i we wschodniej części gminy (wieś Kopytów, Rokitno i Rokitno Majątek) granica odchodzi od doliny rzeki obejmując swym zasięgiem większy obszar w/w wsi.

W obszarze gminy znajdują się aktualnie 134 pomniki przyrody.
Są to następujące drzewa:

Obiekt	Miejscowość	Lokalizacja	Obwód/wysokość w m	Nr rejestru
jesion wyniosły	Bieniewo-Parcele	Reszta parku nad stawem	2,7/16	463
75 lip drobnolistnych	Bramki	Park zabytkowy (Dom Pomocy Społecznej dla Dorosłych)	1,0-2,7/15-25	305
27 jesionów wyniosłych (aleja)			1,0-2,7/15-25	
2 wiązy szypułkowe			2,6;2,7/28	306
2 olchy czarne			2,7;2,6/28	
lipa drobnolistna	Cholewy	Przy drodze Cholewy – Nowy Łuszczewek	4,3/22	847
2 wiązy szypułkowe		Park wiejski	3,3;2,8/20;22	848
jesion wyniosły			2,5/18	
dąb szypułkowy	Piorunów	Park zabytkowy	3,2/22	720
wiąz szypułkowy			2,9/22	
5 dębów szypułkowych	Pass	Park zabytkowy	3,3-5,1/20-30	755
6 lip drobnolistnych			3,1-5,4/20-30	
2 topole białe			4,3;4,5/30;35	
2 graby zwyczajne			2,1;2,4/18;20	
świerk pospolity			3,0/22	
modrzew polski			2,5/22	
modrzew europejski	Rochaliki	Park zabytkowy	3,3/20	651
wiąz szypułkowy	Radzików	Park zabytkowy	4,0/22	802
lipa drobnolistna			4,3/18	
lipa drobnolistna	Wawrzyszew	We wsi, przy drodze	3,9/20	652

Na terenie gminy nie występują inne formy ochrony przyrody poza powyżej przytoczonymi.

4.3. Warunki sozologiczne.

Na terenie gminy Błonie znajdują się zakłady przemysłowe i usługowe, które mogą być źródłem hałasu. Większość tych zakładów zlokalizowana jest w terenach koncentracji zabudowy produkcyjnej w południowej części przy ul. Grodziskiej oraz w północnej części gminy wieś Pass. 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 szczególnie drogi krajowej nr 2, drogi wojewódzkiej nr 579, oraz linii kolejowej Warszawa – Sochaczew. Droga krajowa jak również wojewódzka przebiega przez zurbanizowaną część gminy, dzieląc ją na dwie części wschodnią i zachodnią (droga wojewódzka) oraz północną i południową (droga krajowa). Ze względu na wzrastającą liczbę pojazdów, a tym samym zwiększające się natężenie ruchu w tym transportu ciężarowego, należy wnioskować, że na terenie gminy będzie się utrzymywać tendencja wzrostowa uciążliwości akustycznej powodowanej ruchem samochodowym. Rozwiązaniem jest budowa, obwodnicy, która usprawniałaby ruch na w/w drogach a zarazem zmniejszyłaby poziom hałasu w obszarach zabudowanych.

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

Na terenie gminy 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 gminy jako paliwo coraz częściej wykorzystywany jest gaz ziemny.

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 gminy 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,
- 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 gminy zadrzewienia śródpolne przed wycinką ze względu na ich znaczenie kompozycyjno - przyrodnicze. Podobnie winny być zachowane istniejące formy począwszy od parku do skwerów.

4.5. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna na terenie gminy zajmuje powierzchnię 7112,31 ha co stanowi 93% powierzchni gminy. Struktura użytkowania omawianej przestrzeni zgodnie z ewidencją gruntów – stan koniec roku 2007

Użytki rolne w ha				
Grunty orne	Sady	Łąki i pastwiska	Lasy	Zadrzewiania i zakrzewienia
6410,04	176,96	525,31	15,70	41,13

Jak widać z powyższego zestawienia największy udział w użytkach rolnych mają grunty orne, szczególnie skoncentrowane w północnej i wschodniej części gminy. Na przeważającym obszarze dominują gleby klasy II i III. Tereny te wykorzystywane są w większości pod uprawy warzywnictwa, rzadziej do upraw polowych.
Łąki i pastwiska najczęściej występują w północnej części gminy w dolinie rzeki Utraty, natomiast sady to najczęściej przydomowe ogrody sadownicze, bądź ich pozostałości będące przy zabudowie siedliskowej.
Leśna przestrzeń produkcyjna na terenie gminy prawie nie występuje.
Na obszarze niniejszego studium grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione zlokalizowane są w pozostałościach parków, dolinach rzek oraz jako zadrzewienia śródpolne.

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

5.1Rys 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.
1698-1883r. - budowa murowanego barokowego kościoła na miejscu grodowego drewnianego w miejscowości Rokitno (obecnie zabytek)
XVII w - podczas wojen szwedzkich miasto i część gminy uległo zniszczeniu.

1807 -1815r. - Błonie należało do Księstwa Warszawskiego, następnie zaś do Królestwa Polskiego.
1830r. - budowa Pałcu klasycystycznego miejscowości Pass
1867r. - powstaje powiat błoński
1903r. - 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. - gmina Błonie przestaje być siedzibą powiatu.
1961 r. - liczba mieszkańców w całej gminie łącznie z miastem przekracza 10 000 osób.

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 gminy Błonie jest:
- rozpoznanie struktury krajobrazu kulturowego gminy,
- 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 gminy znajdują się obiekty zabytkowe o różnej wartości i skali ochrony – od pojedynczych obiektów do zespołów. Brak jest natomiast pomników historii oraz parków kulturowych.
Teren gminy 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 winna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Miejscowość	Obiekt	Nr rej.	Decyzja z dnia
Stare Faszczyce	Park dworski	989/1213	29.09.1979 r.
Pass	Pałac klasycystyczny 1 ćw. XIX Park krajobrazowy	1073/610 1073/610	04.04.1962 r. 04.04.1962 r.
Piorunów	Park krajobrazowy, ok. poł. XIX w	1307	20.05.1987 r.
Radonice	Dworek, ok. 1930 r. z ogrodem	1624	30.01.1997 r.
Rokitno	Kościół p.w. Św. Jakuba i Wniebowzięcia NMP Cmentarz	1099/498 1463	23.03.1962 r. 20.02.1991 r.
Bieniewo Parcele	Park dworski	1511	07.03.1992 r.
Nowy Łuszczewek	Park dworski oraz dwór	9062	10.03.2010 r.

Obiekty znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej:

- Bramki Ludne – park dworski
- Cholewy, park dworski krajobrazowy
- Łaźniew, park dworski krajobrazowy
- Łaźniew, cmentarz parafialny
- Pass, stajnia- wozownia, I poł. XIX w
- Pass, oficyna
- Pass, czworak k. XVIII
- Piorunów, spichlerz lata 20- te XIX
- Radzików, park dworski
- Rochaliki, park dworski
- Rochaliki, dwór
- Rokitno, plebania
- Rokitno, dzwonnica
- Rokitno, cmentarz wojenny z I wojny światowej oraz pozostałości parku

Zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

Na terenie opracowania studium znajdują się 8 stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków o nr ew. AZP 58-63/25, 57-63/23, 57-63/14, 57-63/24, 57-61/23, 57-61/13, 57-62/9, 57-62/56

Zabytki archeologiczne znajdujące się w ewidencji Konserwatora Zabytków

Na terenie opracowania studium znajduje się 117 stanowisk archeologicznych o nr ew. AZP 58-62/51; 58-62/14; 58-62/49; 58-62/44; 58-62/45; 58-62/47; 58-62/28; 58-62/30; 58-62/36; 58-62/46; 58-62/32; 58-62/17; 58-62/34; 58-62/33; 58-62/19; 58-62/37; 58-62/26; 58-62/16; 58-62/48; 58-62/10; 58-62/50; 58-62/35; 58-62/39; 58-62/27; 58-62/29; 58-62/15; 58-62/31; 58-62/13; 58-62/38; 58-62/8; 58-62/20; 58-62/25; 58-62/23; 58-62/22; 58-62/24; 58-62/21; 58-62/18; 58-63/1; 57-63/30; 57-63/45; 57-63/22; 57-63/29; 57-63/31; 57-63/32; 57-63/43; 57-63/8; 57-63/52; 57-63/34; 57-63/28; 57-63/6; 57-63/35; 57-62/35; 57-62/19; 57-62/1; 57-62/3; 57-62/20; 57-62/26; 57-62/43; 57-62/45; 57-62/31; 57-62/15; 57-62/13; 57-62/34; 57-62/14; 57-62/2; 57-62/12; 57-62/11; 57-62/27; 57-

62/29; 57-62/28; 57-62/32; 57-62/30; 57-62/36; 57-62/25; 57-62/18; 57-62/8; 57-62/44; 57-61/17; 57-61/21; 57-61/22; 57-61/19; 57-61/20; 57-61/14; 57-61/15; 57-61/16; 57-61/18; 57-62/42; 57-62/22; 57-62/5; 57-62/39; 57-62/46; 57-62/37; 57-62/50; 57-62/49; 57-62/52; 57-62/48; 57-62/57; 57-62/58; 57-62/47; 57-61/24; 57-61/25; 57-62/10; 57-62/16; 57-62/24; 57-62/33; 57-62/51; 57-63/2; 57-63/3; 57-63/33; 57-63/51; 58-63/30; 58-63/4; 58-63/68; 58-63/4; 58-63/73)

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

Gminę Błonie zamieszkuje 7568 osoby wg wykazu z Urzędu Miejskiego w Błoniu – stan na koniec 2007 rok, co daje wskaźnik zaludnienia - 100 osób na km^2. Ludność w wieku produkcyjnym (od 18 do 64 lat) stanowi - 65%, przedprodukcyjnym (od 0 do 17 lat) - 20%, poprodukcyjnym – 15%. Kobiety stanowią 52% ogólnej liczby ludności gminy. Przyrost naturalny w Błoniu (miasto i gmina) na koniec 2007 roku był dodatni i wynosił – 32 na 1000 ludności, a poziom salda migracji na koniec roku 2007 łącznie dla miasta i gminy wynosił 107 osób.

Mieszkańców gminy w zakresie oświaty i wychowania obsługują placówki oświatowe na terenie miasta, dodatkowo na obszarze opracowania występują dwa publiczne przedszkola zlokalizowane we wsi Radzików i Bieniewice oraz Zespół Szkół w Bieniewicach przy ul. Błońskiej 62 (szkoła podstawowa i gimnazjum). Szkolnictwo ponad gimnazjalne zapewnione jest przez miasto Błonie: Liceum Ogólnokształcące, Zespół Szkół Nr 1 oraz Zespół Szkół Ogrodniczych i Spożywczych. Baza istniejącego szkolnictwa, jest wystarczająca dla gminy chociażby z uwagi na utrzymujący się od dawna niż demograficzny nie tylko w skali niniejszego opracowania 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 gminy zapewnia w większości miasto, w którym znajdują się takie obiekty jak: Centrum Kultury , Miejska Biblioteka Publiczna, Wojewódzka Biblioteka Pedagogiczna - filia w Błoniu. Podobnie jest z innymi usługami.

Opiekę zdrowotną w zakresie lecznictwa stacjonarnego dla obszaru gminy i rejonu otaczającego świadczy Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Błoniu, Zakład Opieki Medycznej „Vita-Med" filia w Bramkach oraz Powiatowa Stacja Ratownictwa Medycznego zlokalizowana w Błoniu przy ul. Lesznowskiej. Najbliższą dla mieszkańców gminy 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 gminy Błonie prowadzą działalność nowe firmy produkcyjne i usługowe o zróżnicowanym profilu, a także nowe instytucje otoczenia rynkowego, poprawiające warunki funkcjonowania biznesu. Na strukturę gospodarczą gminy składa się ponad 621 podmiotów gospodarczych, z czego spółek prawa handlowego 59, w tym 28 z udziałem zagranicznym.

Ponadto w skład struktury wchodzą: spółdzielnie (4), drobne lokalne przedsiębiorstwa (488), stowarzyszenia i organizacje (9) oraz pozostałe (33).

Pod względem korzystania z usług administracji, handlu i gastronomii mieszkańcy gminy obsługiwani są przez miasto, gdzie takie usługi funkcjonują.

Warunki i jakość życia mieszkańców związane z miejscem zamieszkania w obszarze gminy 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 gminy. Niekorzystne z punktu widzenia wszelkich uciążliwości są tereny zabudowy mieszkaniowej skoncentrowane wzdłuż linii kolejowej oraz drogi krajowej i wojewódzkiej.

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 gminy. 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 gminy funkcjonuje jeden zakład, magazyn Bayer Sp. z o.o. (zaklasyfikowany do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej). Innym potencjalnym zagrożeniem jest transport substancji niebezpiecznych po drodze krajowej i wojewódzkiej oraz linią kolejową. Trasy przewozu przebiegają na niektórych odcinkach w znacznym zbliżeniu do budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Dodatkowym zagrożeniem, które może wystąpić na obszarze gminy jest możliwość okresowych podtopień obszarów w dolinie rzeki Utraty. Dolina Utraty posiada opracowanie dotyczące obszarów zalewowych wyznaczonych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie. 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 gminy Błonie kształtuje się następująco, wg stanu na wrzesień 2007 rok:

- grunty Skarbu Państwa – 295,00 ha
- grunty Skarbu Państwa przekazane w wieczyste użytkowanie – 589,00 ha
- grunty gminy i związków międzygminnych – 92,00 ha
- grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste – 1,00ha,
- grunty komunalnych osób prawnych – 1,37ha
- grunty osób fizycznych – 6099,00 ha
- grunty spółdzielni – 82,00 ha
- grunty kościołów i związków wyznaniowych – 114,00 ha.
- grunty wspólnot gruntowych – 1,00 ha.
- pozostałe grunty (powiat, województwo, spółki prawa handlowego) – 373,00 ha

Najwięcej zasobów gruntowych gminy, znajduje się w rękach osób fizycznych ok. 79%. Grunty stanowiące zasoby komunalne gminy stanowią ok. 2% ogólnej powierzchni gminy.

Gminne zasoby gruntowe to głównie:

- nieruchomości wchodzące w skład komunikacji i infrastruktury technicznej,
- nieruchomości wchodzące w skład terenów zielonych,

Gmina Błonie nie posiada gruntów, które mogłyby stanowić ofertę terenową dla potencjalnych mieszkańców jako rezerwę pod zabudowę mieszkaniową czy zabudowę usługową (w tym użyteczności publicznej). Ilość działek spełniających parametry działek budowlanych, będąca we władaniu gminy jest niewielka, wobec powyższego nie wpłynie to znacząco na dalszy jej rozwój.
W przypadku, realizacji przez gminę inwestycji o znaczeniu lokalnym, wskazanie terenu może się odbywać kosztem innych własności.

9. UWARUNKOWANIA INNE WYMAGANE PRZEPISAMI USTAWY.

W obszarze gminy 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 gminy nie zarejestrowano również obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU.

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

Z przeprowadzonych analiz wynika, że gmina posiada zarówno szanse jak i ograniczenia (słabości) rozwoju, które warunkują możliwości rozwoju.
Szansami rozwoju 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 Błonia jako „sypialni", obsługi mieszkańców gminy w zakresie wysoko wyspecjalizowanych usług infrastruktury społecznej,
- 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 gminy oraz pewnym ograniczeniem dla jego rozwoju są:

- powolne wdrażanie programu gospodarki odpadami stałymi, szczególnie w zakresie ich finalnej utylizacji,
- brak rozwiniętego zaplecza kulturalnego, sportowego
- linia kolejowa dzieląca gminę 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,
- zbyt mała ilość gruntów komunalnych
- duże zgrupowanie linii wysokiego napięcia na obszarze gminy, szczególnie w północno wschodniej jej części

Dla rozwoju gminy Błonie przyjęto następujące cele strategiczne:

1. Stworzenie zróżnicowanej i efektywnej struktury gospodarczej gminy – w związku z tym wymagane jest między innymi wzmocnienie pozycji jednostek posiadających potencjał rozwojowy, dążenie do rozwoju w gminie 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 gminy.
3. Podniesienie jakości i dopasowanie kwalifikacji siły roboczej do potrzeb nowoczesnej gospodarki rynkowej – poprzez stworzenie mieszkańcom warunków do podnoszenia kwalifikacji, 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, podniesienie standardu bezpieczeństwa publicznego, rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej oraz kulturowej.
6. Tworzenie warunków przestrzennych dla rozwoju gminy – poprzez poprawę układu przestrzenno-funkcjonalnego, działania na rzecz budowy obwodnicy, prowadzenie aktywnej polityki informacyjnej.

11. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

Na terenie gminy do zadań służących realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym należy zaliczyć rozbudowę i modernizację 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.

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 gminnego zarówno gospodarczej, społecznej, ekologicznej co się przekłada bezpośrednio lub pośrednio na gospodarkę przestrzenną gminy.

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

1. Uwarunkowania zewnętrzne – w tym; korzystne powiązania z ościennymi gminami na szczeblu powiatowym, bardzo dobre skomunikowanie z aglomeracją warszawską (kołowe i kolejowe) 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 i usługowej). Zachowanie terenów o przeznaczeniu zgodnym z ustaleniami planów obowiązujących przy uwzględnieniu wniosków do studium w zakresie zmiany przeznaczenia dotychczasowego oraz stanu wyposażenia terenów w niezbędne media infrastruktury technicznej szczególnie w

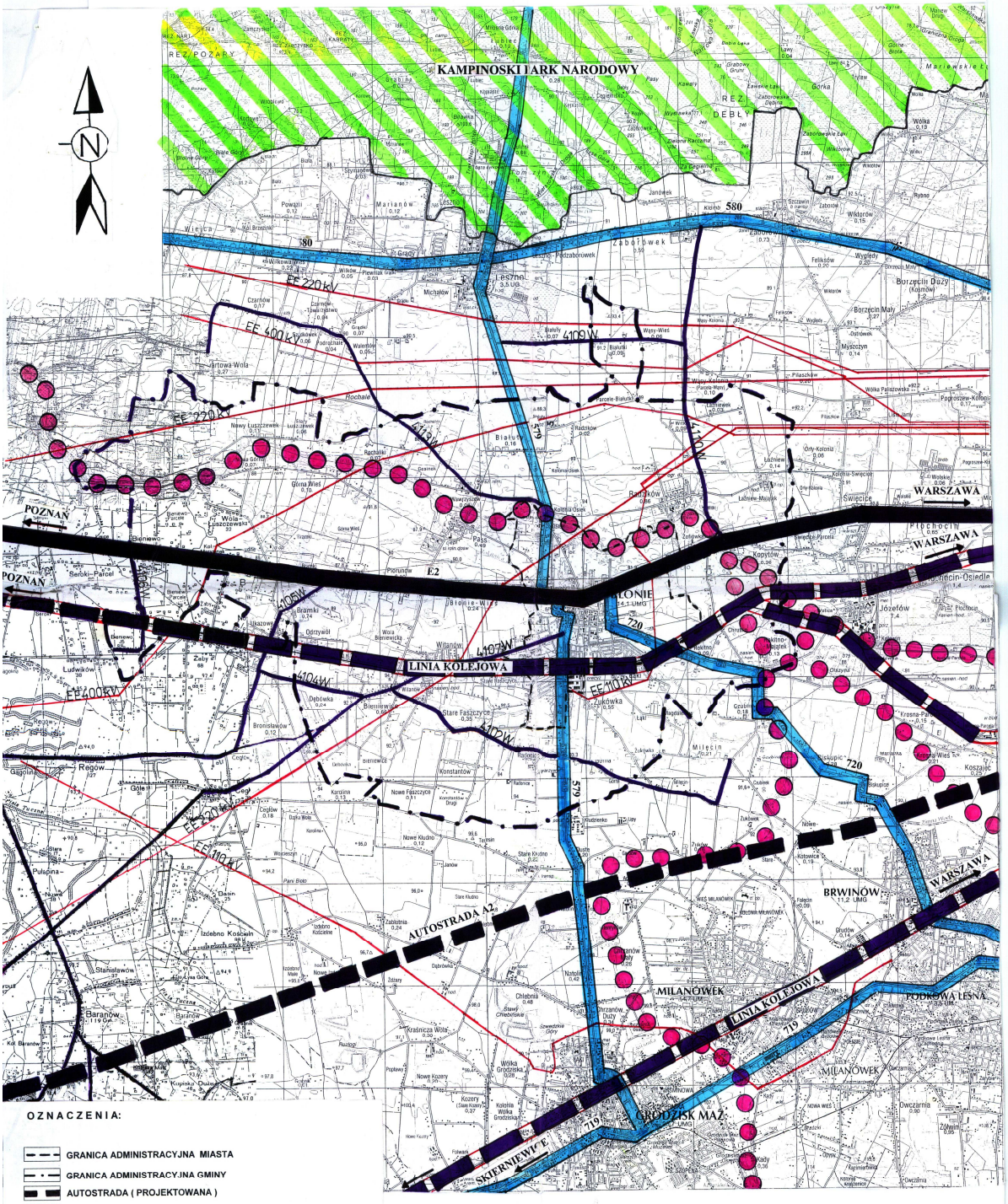
zakresie ofert terenowych dla przyszłych inwestorów, rozwój funkcjonalnego układu komunikacyjnego w nawiązaniu do projektowanej obwodnicy miasta Błonie.

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 przeznaczenia 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).
6. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze – w tym: potrzeba zapewnienia terenów pod usługi (z zakresu użyteczności publicznej), zapewnienie rozwoju sfery rekreacyjno-wypoczynkowej dla mieszkańców, zapewnienie standardowych warunków zamieszkania (wyizolowanie zabudowy mieszkaniowej od innych funkcji w miejscach gdzie jest to możliwe), stworzenie ofert terenowych dla rozwoju sfery produkcyjnej zapewniającej miejsca pracy.
7. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów. Bardzo 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**

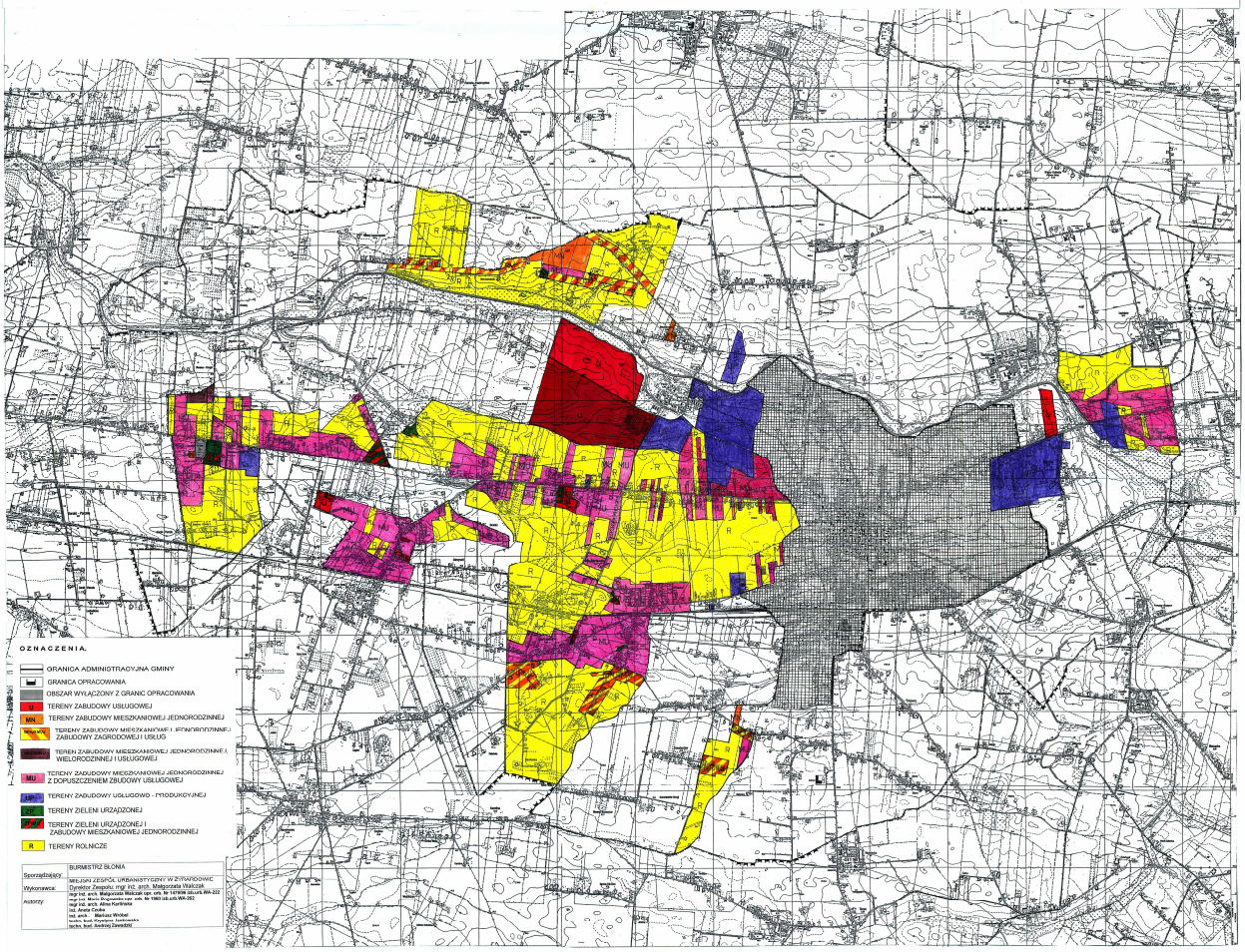
GMINA BŁONIE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:20 000

UWARUNKOWANIA - DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENU

PLANSZA NR 2



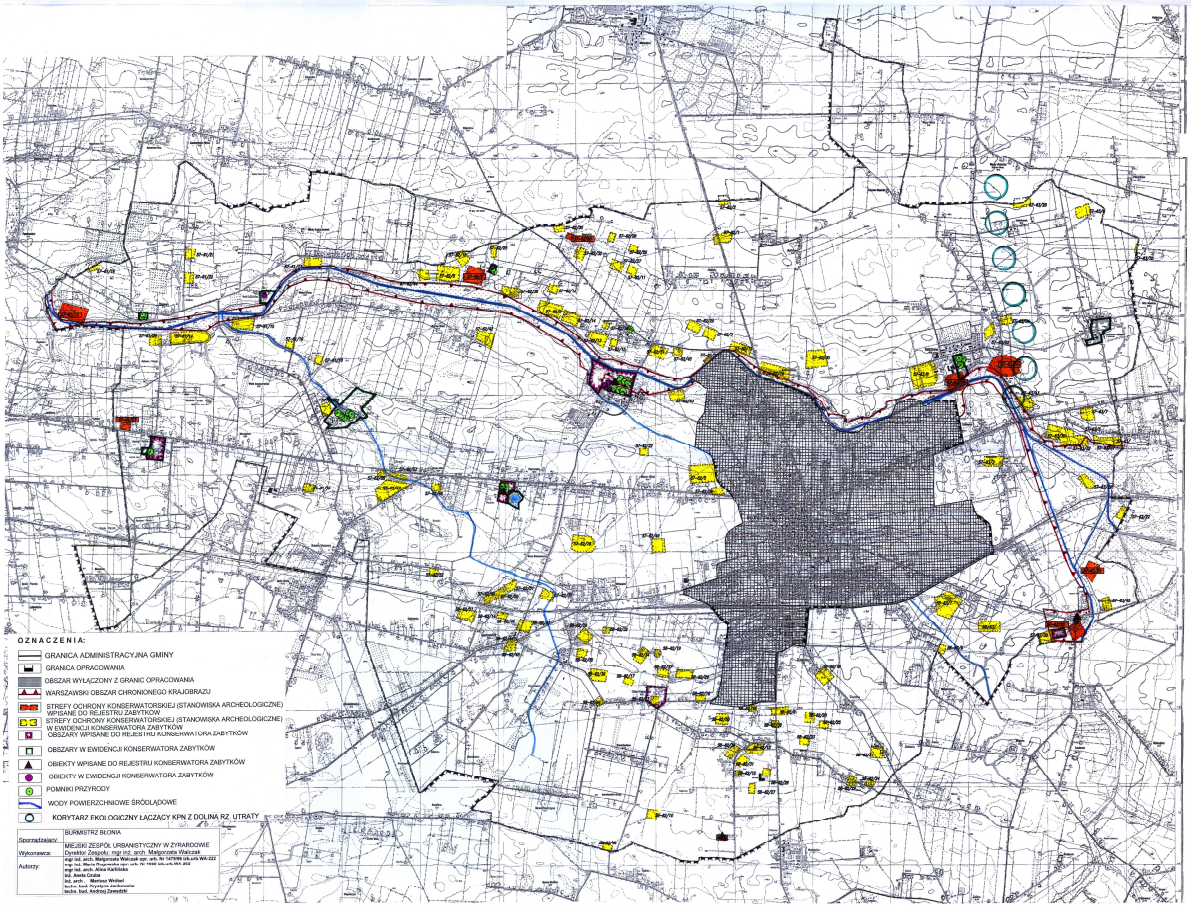
GMINA BŁONIE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:20 000

UWARUNKOWANIA – PRZYRODNICZE I KULTUROWE

PLANSZA NR 3



GMINA BŁONIE

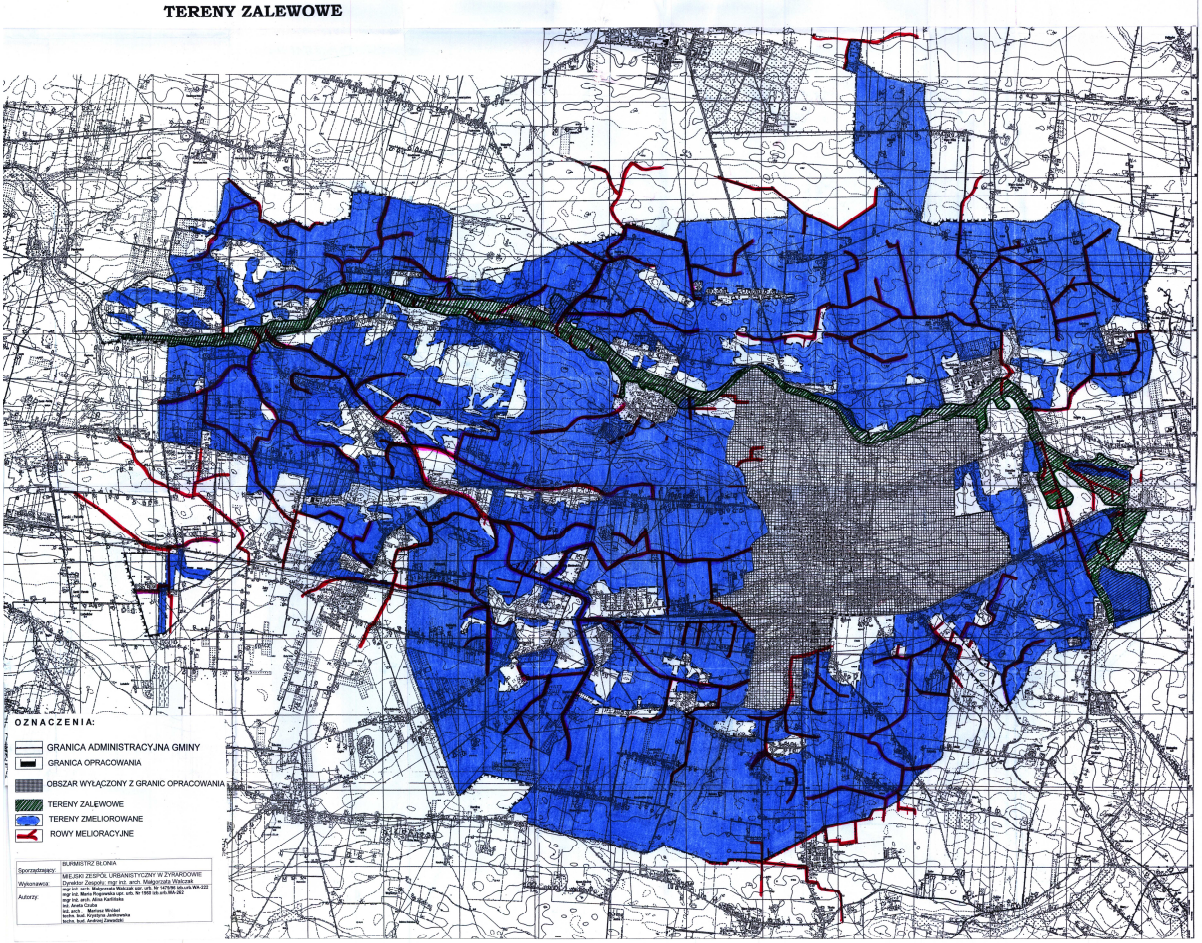
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:20 000

UWARUNKOWANIA – INFRASTRUKTURA

MELIORACJE
TERENY ZALEWOWE

PLANSZA NR 4



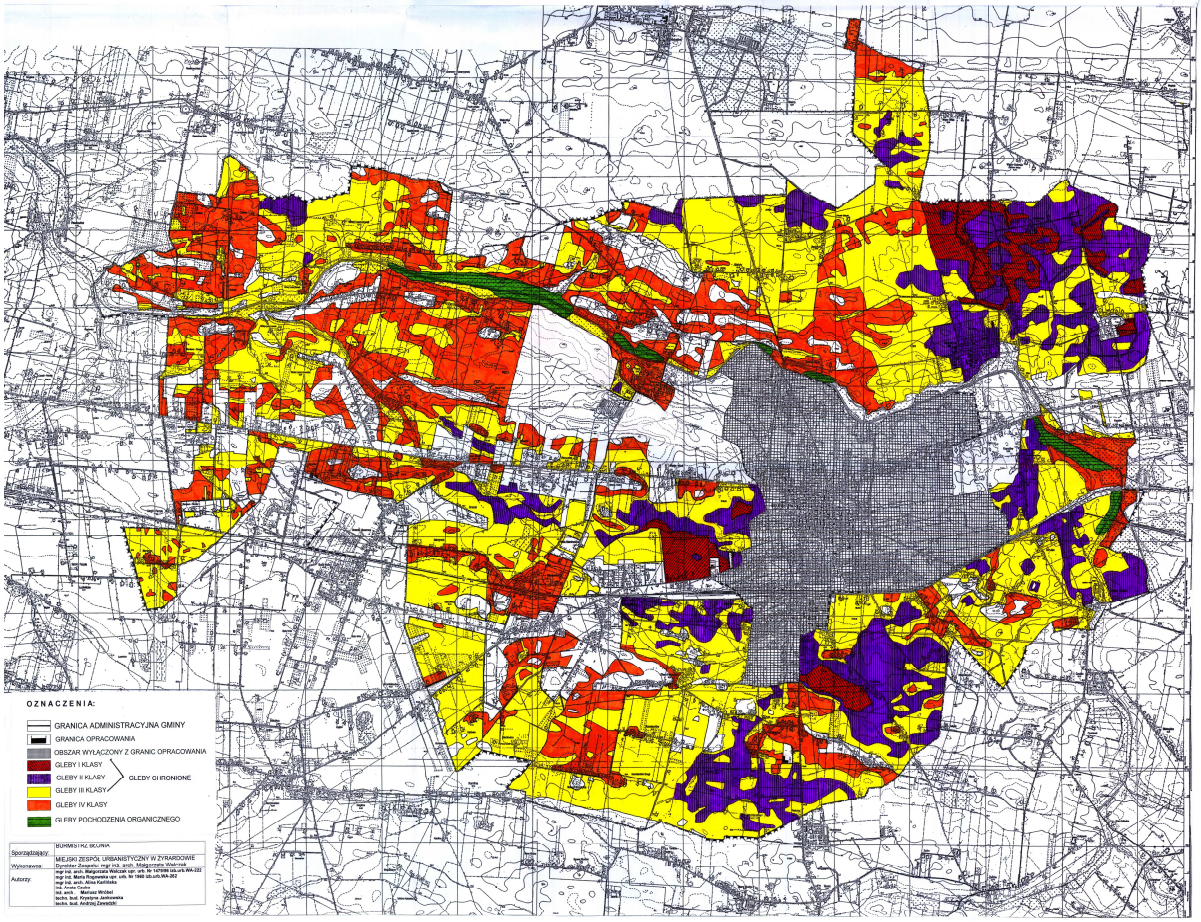
GMINA BŁONIE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:20 000

UWARUNKOWANIA – GLEBY

PLANSZA NR 5



GMINA BŁONIE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:20 000

UWARUNKOWANIA – INFRASTRUKTURA

KOMUNIKACJA

PLANSZA NR 6

GMINA BŁONIE

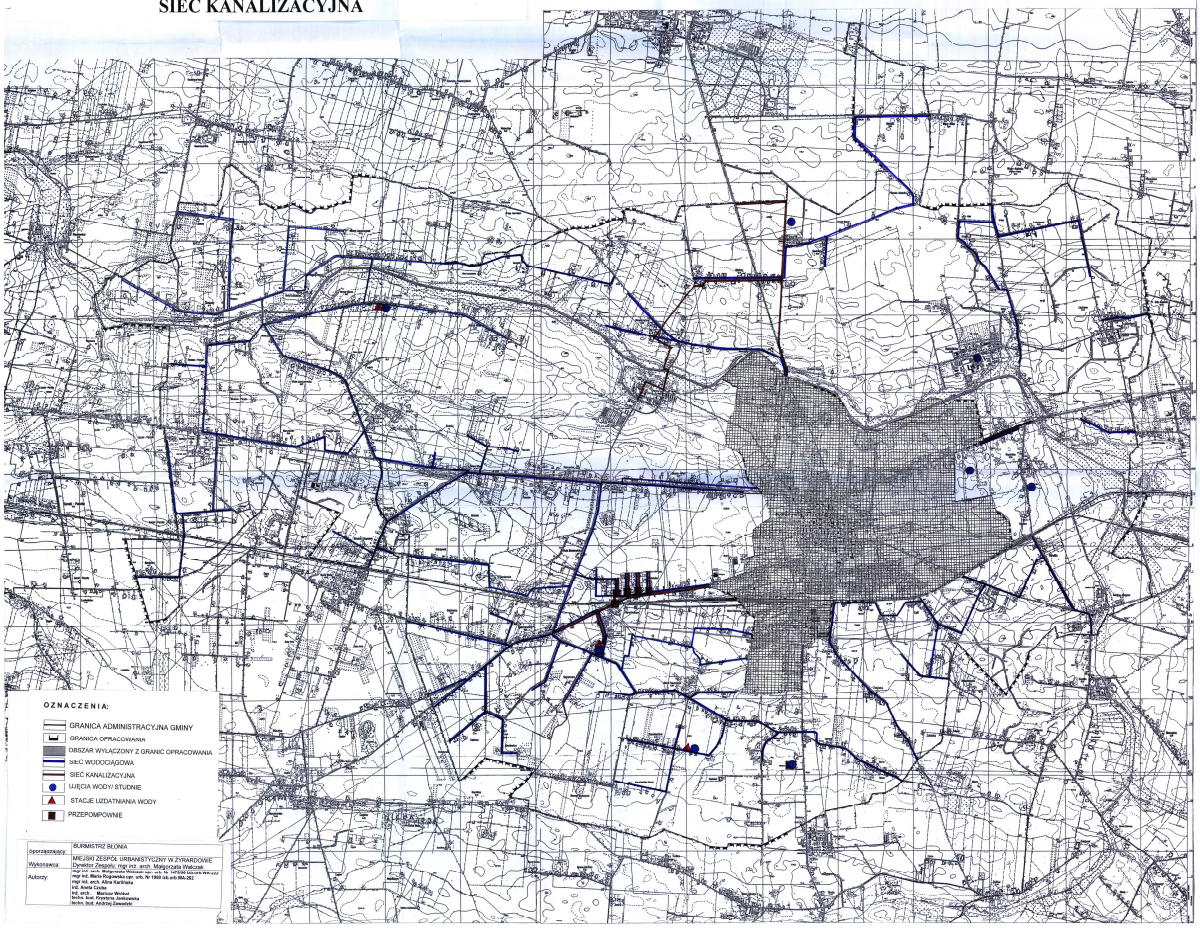
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:20 000

UWARUNKOWANIA – INFRASTRUKTURA

SIEĆ WODOCIĄGOWA
SIEĆ KANALIZACYJNA

PLANSZA NR 7



GMINA BŁONIE

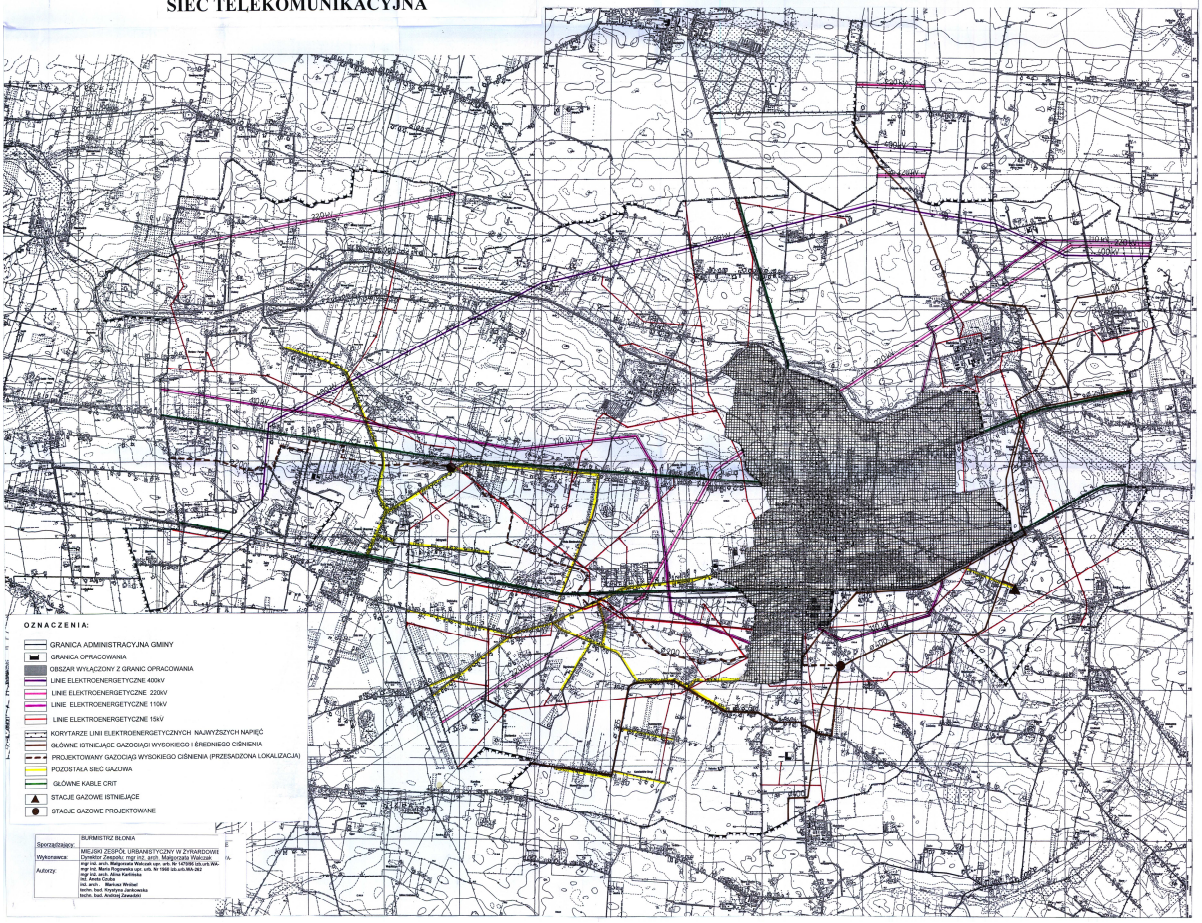
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:20 000

UWARUNKOWANIA – INFRASTRUKTURA

SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA
SIEĆ GAZOWA
SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA

PLANSZA NR 8



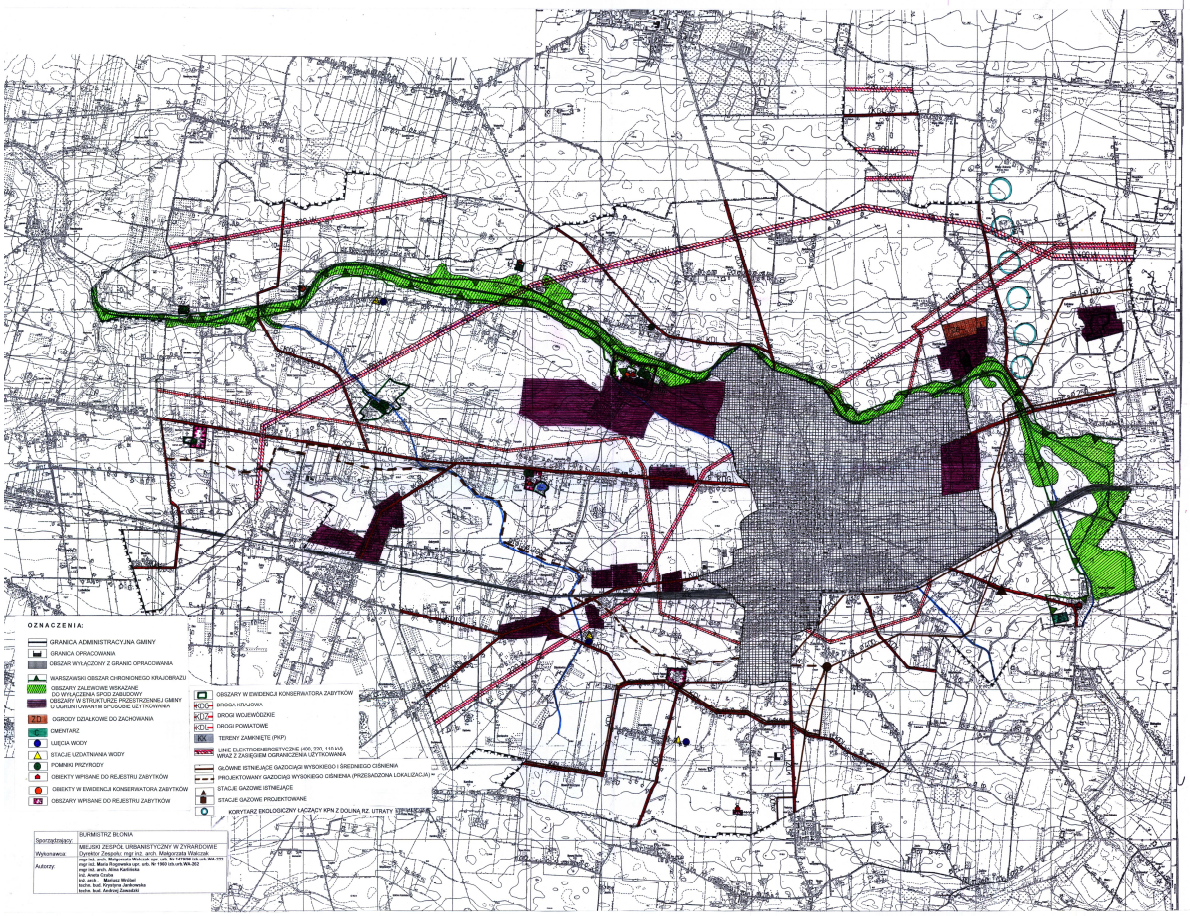
GMINA BŁONIE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:20 000

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ROZWOJU – SYNTEZA

PLANSZA NR 9



III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. KIERUNKI POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.

Za podstawową zasadę kształtowania polityki rozwoju przestrzennego gminy Błonie jak i w mieście 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 gminie:

- 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 gminy

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

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

Wyodrębnione zostały zwarte tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które charakteryzują się jednorodną strukturą użytkowania korzystną z punktu widzenia środowiska zamieszkania, tereny zabudowy produkcyjnej o wykształconej już strukturze macierzystej oraz tereny rolnicze.

Rozwój struktur mieszkaniowo - usługowych stanowić ma podstawowy kierunek rozwoju przestrzennego gminy Błonie. Kierunek ten kształtowany będzie na bazie istniejącej struktury użytkowania i zagospodarowania centralnej oraz południowej części gminy na zachód od granic miasta.

Na północ od drogi krajowej oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 579, 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 przodującym kierunkiem rozwoju, natomiast będzie miał wpływ na dalszy rozwój w gminie. W skali gminy 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 gminy.

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

Symbol obszaru	Główne kierunki rozwoju
1	2
MU	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa
B	Zabudowa wielofunkcyjna
MNU	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
MRU	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa
RM	Zabudowa zagrodowa
ZD	Ogrody działkowe
ZD1	Tereny rolnicze - rezerwa pod ogrody działkowe
ZC	Cmentarz
Z	Zieleń urządzona – parkowa
U	Zabudowa usługowa
UP	Zabudowa usługowa, produkcyjna, składy i magazyny, bazy transportowe
R	Tereny rolnicze
UZ	Zabudowa usługowa i tereny zieleni
WS	Wody powierzchniowe
KGP	Droga publiczna -droga główna ruchu przyspieszonego
KG	Droga publiczna -droga główna
KZ	Droga publiczna -droga zbiorcza
KL	Droga publiczna -droga lokalna
KK	Granica i obszar terenów zamkniętych - kolejowych
KK1	Teren kolejowy
Z/ZZ	Tereny zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią

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

Przyjęta struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Błonie jest wyrazem założonych kierunków rozwoju przestrzennego miasta i gminy 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.

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

Struktura funkcjonalno przestrzenna gminy 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

MU Zabudowa mieszkaniowa i usługowa	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, - zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej.	- podział obszaru MU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub usługowej wg zapotrzebowania, przy warunku, że powierzchnia wydzielonych terenów pod skoncentrowaną zabudowę usługową nie przekroczy 10% 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 może stanowić funkcję uzupełniającą w terenach usługowych, - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących obiektów i inwestycji, które nie mieszczą się w polityce określonej dla obszaru o symbolu MU,	- 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, - zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 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;
B Zabudowa wielofunkcyjna	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej - zabudowa produkcyjna, składy, magazyny	- podział obszaru 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,	- usługi, usługi produkcyjne i obiekty produkcyjne tylko takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji, - zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 z wyjątkiem wyznaczonego w/w obszaru na załączniku graficznym studium

		- dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, remontu istniejących obiektów i inwestycji, które nie mieszczą się w polityce określonej dla obszaru o symbolu B, - 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 może stanowić funkcję uzupełniającą w terenach usługowych, - w terenach wyznaczanych planem pod zabudowę produkcyjną i składy zakaz lokalizowania obiektów użyteczności publicznej z zakresu oświaty i wychowania, kultu religijnego, ochrony zdrowia, - w obszarze o symbolu B (w miejscowości Błonie Wieś) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2. Obszar ten oznaczony został specjalnym symbolem na załączniku graficznym studium	specjalnym symbolem, - 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 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	- podział obszaru MNU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej wg zapotrzebowania, - każda z funkcji	- zakaz realizacji obiektów usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i

	publicznej	wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych, - usługi, mogą stanowić funkcję uzupełniającą w terenach zabudowy mieszkaniowej, - funkcja mieszkaniowa może stanowić funkcję uzupełniającą w terenach usługowych, - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących obiektów i inwestycji, które nie mieszczą się w polityce określonej dla obszaru o symbolu MNU,	komunikacji, - usługi tylko takie, 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 środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi; - zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2,
MRU Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zabudowa usługowa - zabudowa zagrodowa	**-** obszary w znacznym stopniu zainwestowane, kontynuacja istniejącej struktury użytkowania - podział obszaru MRU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub zagrodowej wg zapotrzebowania, - każda z funkcji wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może	- 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, - zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni

		funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych, - usługi, mogą stanowić funkcję uzupełniającą w terenach zabudowy mieszkaniowej, - funkcja mieszkaniowa może stanowić funkcję uzupełniającą w terenach usługowych, - zachowuje się z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu MRU.	sprzedaży powyżej 2000 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;
RM Zabudowa zagrodowa	- zabudowa zagrodowa - zabudowa służąca obsłudze produkcji rolnej, - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zabudowa usługowa.	- obszary częściowo zainwestowane, kontynuacja istniejącej struktury użytkowania - każda z funkcji wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m^2 - usługi mogą być realizowane w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zachowuje się z możliwością rozbudowy, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu RM.	- 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, - 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;
UZ Zabudowa usługowa i tereny zieleni	- zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej, - zieleń	- obszar objęty ochroną konserwatorską - usługi tylko z zakresu użyteczności publicznej w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 100,0 m^2 - powierzchnia przeznaczona pod usługi do 30% powierzchni danego obszaru, - zachowuje się z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu UZ.	- 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,
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.	- zakaz realizacji obiektów usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 - usługi tylko takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji,
UP	- zabudowa usługowa, - zabudowa produkcyjna, - składy,	- tereny koncentracji zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów i usług, - podział obszaru UP na	- w obszarze nie powinny być lokalizowane obiekty użyteczności publicznej z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży do

Zabudowa usługowa , produkcyjna, składy i magazyny, bazy transportowe	magazyny, bazy transportowe	tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składy , magazyny 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 mieszkania lub domu mieszkalnego dla właściciela, - zachowuje się z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu UP. - dopuszcza się powstanie alternatywnych źródeł energii np. elektrownie wiatrowe (wiatraki), solary, biogazownie itp.	$2000m^2$ - usługi, usługi produkcyjne i obiekty produkcyjne tylko takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji, - w obszarze o symbolu UP (w miejscowości Pass) znajduje się zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, który został oznaczony 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.
Z Zieleń urządzona - parkowa	- zieleń urządzona - parkowa	- obszary objęte ochroną konserwatorską - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących obiektów i inwestycji, które nie mieszczą się w polityce określonej dla obszaru o symbolu Z, - dopuszcza się powstanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych	
ZD Ogrody	- ogrody działkowe	- dopuszcza się realizację obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi. Projektowany teren	

działkowe		zastępczy w Rokitnie do przeniesienia ogrodów działkowych z terenu miasta.	
ZD1 Tereny rolnicze - rezerwa pod ogrody działkowe	- tereny rolnicze - ogrody działkowe	- dopuszcza się pozostawienie terenu rolniczego bądź w przypadku przeznaczenia terenów pod ogrody działkowe, realizację obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi W przypadku pozostawienia terenu rolniczego: - dopuszcza się powstawanie nowych siedlisk rolniczych,	
ZC cmentarz	- Cmentarz - usługi	- dopuszcza się realizację tylko usług związanych z obsługą cmentarza.	- zakaz zabudowy niezwiązanej z funkcjonowaniem cmentarza,
R Tereny rolnicze	- tereny rolnicze	- dopuszcza się powstawanie nowych siedlisk rolniczych, - zachowuje się z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących siedlisk rolniczych, - dopuszcza się powstanie alternatywnych źródeł energii np. elektrownie wiatrowe (wiatraki), solary, biogazownie itp.	- zakaz realizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt o wielkości powyżej 10DJP
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 - droga główna ruchu przyspieszonego, droga główna, droga zbiorcza, droga lokalna	- 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 Granica i obszar terenów zamkniętych - kolejowych	- tereny zamknięte - kolejowe	- zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.	
KK1 Teren kolejowy	- teren kolejowy	- zagospodarowanie zgodnie z kierunkiem rozwoju z dopuszczeniem realizacji dróg	
Z/ZZ Teren zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	- teren zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	- teren objęty szczególnym zagrożeniem powodziowym, granica wyznaczona przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej,	- zakaz zabudowy z wyłączeniem ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych
Dotyczy wszystkich obszarów	- zakłada się, że we wszystkich wyodrębnionych w granicach gminy 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 gminy 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 gminy , - 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, 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,jednocześnie ustala się, że możliwość realizacji obiektów mogących

znacząco oddziaływać na środowisko będzie rozstrzygana na etapie sporządzania planów miejscowych.

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 gminy 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**
MU	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa	- w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia biologicznie czynna na poziomie: • min. 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, • min. 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, • min 10% 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 lub min. 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne bądź 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 – 1000,0 m^2; szeregowej – 300,0 m^2; bliźniaczej - 500,0 m^2, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie - min. 1500,0 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. 10%, - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niska - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do czterech kondygnacji naziemnych przy zachowaniu max wysokości 15,0m n.p.t., - zabudowa usługowa do 20m n.p.t.,
B	Zabudowa wielofunkcyjna	- w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia biologicznie czynna na poziomie: • min 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, • min. 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, • min 10% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy produkcyjnej i 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 lub min. 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne bądź 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 – 1000,0 m^2; szeregowej – 300,0 m^2; bliźniaczej - 500,0 m^2, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie – min 1500,0 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 2000,0 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. 10%, - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niska, - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do czterech kondygnacji przy założeniu nie przekraczania max wysokości 15,0m n.p.t., - zabudowa usługowa, produkcyjna do max 25,0 m n.p.t.,
MRU	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa	- w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia biologicznie czynna na poziomie: • min 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, • min. 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy zagrodowej, • 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 oraz zagrodowej nie określa się ilości miejsc parkingowych, - 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, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojącej – 1000,0 m^2; szeregowej – 300,0 m^2; bliźniaczej - 500,0 m^2, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy zagrodowej - 2000,0 m^2 - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek

		budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie – min 1500,0 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 niska, - zabudowa usługowa do 20m n.p.t.,
MNU	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa	- w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia biologicznie czynna na poziomie: • min 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, • min 10% 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 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, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojące – 1000,0 m^2; szeregowej – 300,0 m^2; bliźniaczej - 500,0 m^2, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie – min 1500,0 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 niska, - zabudowa usługowa do 20m n.p.t
UZ	Zabudowa usługowa i	-w obrębie działek zabudowy usługowej powierzchnia biologicznie czynna winna się kształtować na poziomie

	tereny zieleni	min. 60%, powierzchni działki lub terenu danej inwestycji usługowej, - 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, - dopuszczalna zabudowa niska
RM	Zabudowa zagrodowa	- na działkach nowo zabudowujących się, powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min. 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, - w terenach zainwestowanych zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu na etapie sporządzania planu, - dla terenów zabudowy zagrodowej oraz 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 zagrodowej określa się w wysokości – 2000,0 m^2; - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojącej – 1000,0 m^2; - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie – min 1500,0 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 niska
U	Zabudowa usługowa	- w obrębie działek zabudowy usługowej powierzchnia biologicznie czynna winna się kształtować na poziomie min 10%, powierzchni działki lub terenu danej inwestycji usługowej, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie – min 1500,0 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, - dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu zmniejszenie określonej minimalnej powierzchni działki o max 10%, - zabudowa do 20m n.p.t.,
Z	Zieleń urządzona – parkowa	- w obrębie działek, teren biologicznie czynny winien się kształtować na poziomie min 70%, powierzchni działki - dla terenów zieleni urządzonej-parkowej, nie określa się ilości miejsc parkingowych - dopuszczalna zabudowa niska
R	Tereny rolnicze	- na działkach nowo zabudowujących się, powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 70% w stosunku do powierzchni działki lub terenu danej inwestycji, - w terenach (działkach) już zainwestowanych zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu na etapie projektu planu, - dla zabudowy siedliskowej nie określa się ilości miejsc parkingowych, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek rolnych– min 3000,0 m2 - zabudowa do max 12,0 m n.p.t
ZD	Ogrody działkowe	- zagospodarowanie zgodne z ustawą o ogrodach działkowych,
ZD1	Tereny rolnicze – rezerwa pod ogrody działkowe	- zagospodarowanie zgodne z ustawą o ogrodach działkowych, W przypadku pozostawienia terenów rolniczych: - na działkach nowo zabudowujących się, powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min. 70% w stosunku do powierzchni działki lub terenu danej inwestycji, - w terenach (działkach) już zainwestowanych zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu na etapie projektu planu, - dla zabudowy siedliskowej nie określa się ilości miejsc parkingowych, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek rolnych– min 3000,0 m2 - zabudowa do max 12,0 m n.p.t
ZC	Cmentarze	- zabudowa usługowa związana z obsługą cmentarza do 10,0m n.p.pt., - nie określa się parametrów zabudowy sakralnej
UP	Zabudowa usługowa, produkcyjna, składy i magazyny, bazy transportowe	- na działkach nowo zabudowujących się, powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 10% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, - w terenach (działkach) już zainwestowanych zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu na etapie projektu planu, - 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, - dla zabudowy produkcyjnej należy zapewnić min. jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 5 miejsce pracy, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy produkcyjnej określa się w wielkości- min 2000,0 m^2, - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie – min 1500,0 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 usługowo produkcyjna do max 25,0 m n.p.t.
WS	Wody powierzchniowe	- nie ustala się wskaźników
KGP;KG; KZ;KL	Drogi publiczne	- parametry zgodnie z obowiązującymi przepisami.
KK	Granica i obszar terenów zamkniętych - kolejowych	- nie ustala się wskaźników
KK1	Teren kolejowy	- nie ustala się wskaźników
Dotyczy wszystkich obszarów	- 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 oraz źródeł energii typu wiatraki, solary, biogazownie itp. 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. - odległość usytuowania wiatraków, masztów od dróg, terenów kolejowych oraz innych elementów zagospodarowania terenu powinna zapewniać	

	bezpieczeństwo w przypadku przewrócenia się masztu.

W studium obszarem wyłączonym spod zabudowy jest:

- Teren zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią

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

- Teren cmentarza – zabudowa związana tylko z obsługą tej funkcji,
- Ogrody działkowe – zabudowa związana tylko z obsługą tej funkcji,
- Zieleń urządzona – parkowa – dopuszczona zabudowa na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym terytorialnie konserwatorem zabytków.

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 gminy,
- 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 w tym m.in: zakazu prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z gospodarką wodną,
- zachowanie korytarza ekologicznego łączącego Kampinoski Park Narodowy z doliną rzeki Utraty, stanowiący łącznik struktur ekologicznych gminy Błonie oraz gminami sąsiednimi, poprzez kształtowanie dotychczasowych struktur przestrzennych jako tereny rolnicze z możliwością realizacji ekstensywnej zabudowy,
- propagowanie edukacji ekologicznej.

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

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków konieczne jest :
- zahamowanie procesów degradacji obiektów i obszarów zabytkowych, przeciwdziałanie negatywnym zmianom funkcjonalno-przestrzennym w obszarach posiadających wartości kulturowe;
- eksponowanie obiektów i obszarów o istotnych walorach zabytkowych i kulturowych;
- sporządzenie i prowadzenie gminnej ewidencji zabytków;
- określenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony obiektów i obszarów zabytkowych: wpisanych do rejestru województwa mazowieckiego (ochrona na podstawie przepisów odrębnych), znajdujących się w ewidencji, których ochronę ustala się

zapisami planu określając w zależności od potrzeb: gabaryty, formę charakter detalu, wymogi dotyczące zagospodarowania bezpośredniego otoczenia oraz ograniczenia w zagospodarowaniu. Wykaz obiektów zabytkowych będzie ulegał zmianie na skutek wpisów do rejestru czy uzupełniania ewidencji.

Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się korygowanie w uzasadnionych przypadkach granic stref ochrony konserwatorskiej.

W obszarach, na których znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty będące w ewidencji konserwatora, wszelkie działania w tym obszarze muszą być zgodne z przepisami odrębnymi. Na etapie sporządzania planów miejscowych dopuszcza się w zależności od potrzeb wyznaczanie stref ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych oraz ekspozycji istniejących obiektów i układów zabytkowych oraz wartościowych układów przestrzennych nie będących zabytkami. Na terenach stanowisk archeologicznych realizacja inwestycji lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności wiązać się będzie z prowadzeniem badań archeologicznych, które pozbawią omawiany obszar cech zabytkowych.

Wg dotychczasowego rozpoznania stanowiska wpisane do rejestru zabytków oraz o nr ewidencyjnych AZP 57-61/17; 57-62/3; 57-62/5; 57-62/13; 57-62/14; 57-62/24; 57-62/27; 57-62/47; 57-63/3; 57-63/29; 58-62/18; 58-62/20; 58-62/26; 58-62/34; 58-62/36; 58-62/37 mają dużą wartość naukową i należy unikać ich zainwestowania.

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.

6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

Przyjęto dla gminy zasadę uzbrojenia i pełnego wyposażenia terenów w podstawowe media infrastruktury technicznej. Dopuszcza się rozbudowę systemów infrastruktury technicznej na terenach zurbanizowanych oraz przewidzianych do urbanizacji.

6.1. zaopatrzenie w wodę

Za podstawowe źródła zasilania w wodę przyjmuje się istniejące ujęcia wody w Górnej Wsi, Bieniewicach, Konstantowie, Kopytowie i Passie. Dodatkowym źródłem zasilania w wodę dla prywatnych potrzeb jest kilka lokalnych ujęć wody w formie studni oraz ujęcia ościennych gmin, z których korzysta gmina Błonie.

Zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych lub projektowanych, po wybudowaniu niezbędnych przewodów doprowadzających. Rozbudowa sieci i urządzeń wodociągowych zgodnie z zapotrzebowaniem. Sieci te winny być lokalizowane w miarę możliwości w liniach rozgraniczających ulic, przy jednoczesnym założeniu nie kolidowania z innymi istniejącymi sieciami.

Dopuszcza się alternatywnie zaopatrzenie terenu w wodę 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 mieście, która ze względu na swoje moce przerobowe, ma możliwość być odbiorcą ścieków z

gminy Błonie, Leszno oraz części gminy Baranów (dla, której zostało podpisane porozumienie w sprawie odprowadzenia ścieków komunalnych do oczyszczalni w Błoniu). Dopuszcza się alternatywnie, zaopatrzenie terenu w bezodpływowe zbiorniki na nieczystości lub przydomowe oczyszczalnie ścieków.
Wody opadowe powinny być odbierane przez kanalizację deszczową (grawitacyjną), rowy melioracyjne do głównego odbiornika jakim jest rzeka Rokitnica i rzeka Korytnica.
Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na obszary kolejowe oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.
Przed miejscem wylotu wód opadowych do głównych zbiorników należy przewidzieć urządzenia zapewniające podczyszczanie częściowe tych ścieków zgodne z przepisami odrębnymi.

6.3. zaopatrzenie w gaz

Większość gminy jest już zgazyfikowana. Przez teren gminy w jej wschodniej części przebiega gazociąg wysokoprężny relacji Mory – Błonie - Łódź.
Odbiorcy gazu przewodowego zasilani są na terenie gminy z gazociągu średnioprężnego ze stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia zlokalizowanej w miejscowości Rokitno. Przyjmuje się systematyczną rozbudowę sieci rozdzielczej na terenie całej gminy z preferencjami dla terenów zabudowy na południu Błonia. Zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci gazowych po wybudowaniu niezbędnych przewodów doprowadzających.
Nie określa się terenów pod lokalizację stacji redukcyjnych, ponieważ ustala się, że stacje redukcyjne gazu mogą być lokalizowane w obrębie wszystkich kierunków rozwoju gminy. Studium przewiduję budowę projektowanej sieci gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 200 mm Sochaczew – Błonie, przez południową część gminy wraz z budową stacji pomiarowo - redukcyjnymi w miejscowościach Bramki i Żukówka.
Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci gazowych średniego i wysokiego ciśnienia wraz z ich zasięgiem oddziaływania zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.4. zaopatrzenie w energię elektryczną

W celu pełnego zaspokojenia potrzeb gminy w zakresie energetyki konieczne jest rozbudowanie (sukcesywnie, zgodnie z zapotrzebowaniem) istniejącej sieci energetycznej wraz ze stacjami transformatorowymi oraz modernizacja istniejących linii energetycznych 15 kV. Zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia z uwzględnieniem zasięgu oddziaływania zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie działania zlokalizowane w pobliżu linii wysokiego i średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi.
Dopuszcza się budowę linii 400kV Olsztyn – Ołtarzew (przechodzącej przez miejscowość Białutki) oraz budowę linii 400kV albo wielotorowej, wielonapięciowej, po trasie istniejącej linii 220kV Janów-Mory. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę rozbudowę, przebudowę istniejącej linii oraz linii, która zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyklucza się możliwości rozmieszczenia słupów naziemnych oraz podziemnych 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)
Dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 110/15 kV, 15/0,4 kV zgodnie z zapotrzebowaniem.
Systematyczne podjęcie działań na rzecz skablowania sieci napowietrznych.
Studium dopuszcza alternatywne źródła energii np.: wiatraki czy solary itp., określane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 (m. in: olej, gaz) lub ogrzewanie przy użyciu energii elektrycznej. Dla terenów o większej koncentracji zabudowy mieszkaniowej (w tym wielorodzinnej) lub usługowej dopuszcza się budowę wspólnych, lokalnych źródeł ciepła.

6.6. telekomunikacja

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

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 remont oraz przebudowę 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 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.

6.7. gospodarka nieczystościami stałymi

W związku z tym, że zwiększa się nie tylko na szczeblu gminy 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 gminy odbywać się będzie w oparciu o wysypiska odpadów zlokalizowane poza granicami administracyjnymi 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

Główny układ komunikacji na terenie gminy stanowią:

- **droga główna ruchu przyspieszonego**
  - droga krajowa nr 2,
- **drogi główne**
  - projektowana wschodnia obwodnica miasta i gminy Błonie z odcinkiem o przebiegu dwuwariantowym (wariant I – wieś Rochaliki, Pass, Górna Wieś, Bramki, wariant II – wieś Rochaliki, Górna Wieś, Bramki, Wola Łuszczewska, Marysinek). Orientacyjny przebieg obwodnicy wyznaczony został na rysunku studium.
  - nr 579– relacji – Grodzisk Mazowiecki – Kazuń
  - nr 720– relacji – Błonie - Nadarzyn
  - projektowana droga tzw. „Paszkowianka"
- **drogi zbiorcze** - drogi powiatowe:
  - 4101W – relacji - droga wojewódzka nr 579 - Konstantów

- 4102W – relacji - Bieniewice – Stare Faszczyce – Mielęcin
- 4103W – relacji – Stare Faszczyce – Nowe Faszczyce
- 4104W – relacji - Bieniewice – Boża Wola
- 4105W – relacji - droga krajowa nr 2 – Nowa Wieś – Boża Wola
- 4106W – relacji - Bieniewo Parcela – Bieniewo Wieś
- 4107W – relacji - Błonie - Bieniewice
- 4108W – relacji - Błonie – Magdalenów
- 4109W – relacji - Wąsy – Bialutki – droga wojewódzka nr 579
- 4110W – relacji - Zaborówek – Wąsy – Kopytów
- 4113W – relacji - Wawrzyszew droga wojewódzka nr 579 – Gawartowa Wola
- 4115W – relacji - Bramki Ludne – Nowy Łuszczewek – Czarnów- Grądy
- projektowana droga łącząca drogę krajowa nr 2 z drogą powiatową nr 4107W

- **drogi lokalne**
- **linia kolejowa E20 -** relacji Sochaczew- Warszawa
- istniejąca sieć dróg gminnych nie wyodrębnionych na rysunku studium
- kształtowane w miarę potrzeb drogi gminne i wewnętrzne w obszarach o innych kierunkach rozwoju

Oprócz utrzymania i ciągłego remontu i przebudowy istniejących dróg – w perspektywie planowane jest:

- poprawa stanu drogi krajowej nr 2
- budowa drogi lokalnej łączącej drogę krajową nr 2 i drogę powiatową nr 4107W
- budowa tzw. „Paszkowianki", która ma przejąć ruch z drogi wojewódzkiej nr 720. Projektowana droga przechodzi przy południowo – wschodniej granicy gminy,
- budowa wschodniej obwodnicy miasta i gminy, po terenie gminy z dokonaniem wyboru wariantu przebiegu odcinka drogi wraz z jej skorygowaniem na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikającym z szczegółowego przeanalizowania terenów. W terenach wariantu, który nie zostanie wybrany na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy przyjąć kierunek rozwoju terenów przez jakie wariant przechodził.
- remont i przebudowa linii kolejowej E20 w tym budowa trzeciego toru na odcinku Warszawa-Błonie.
- 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 gminy.

W niniejszym opracowaniu uwzględniono przebieg ścieżek rowerowych, które zostały podzielone na cztery etapy, w których będą wykonywane. Ponadto studium dopuszcza realizację ścieżek rowerowych we wszystkich kierunkach rozwoju gminy.

Szerokości dróg w liniach rozgraniczających określone zostaną miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami. Studium dopuszcza podwyższenie lub obniżenie o klasę, drogi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Układ komunikacyjny obszaru gminy nie jest dostatecznie nasycony drogami, drogi już istniejące w większości wymagają remontu bądź przebudowy ze względu na funkcjonowanie coraz większych obszarowo terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Studium.. dopuszcza na etapie sporządzania miejscowego planu wydzielanie nowych dróg zgodnie z zapotrzebowaniem.

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

Studium wyznacza obszary, w obrębie których mogą być realizowane inwestycje celu publicznego (inwestycje kubaturowe), które zaznaczone zostały na rysunku studium jako „obszary lokalnych celów publicznych". Granice lokalizacji inwestycji celu publicznego będą ustalane na etapie planów miejscowych przy uwzględnieniu granic własności. Dodatkowo studium dopuszcza lokalizowanie inwestycji celów publicznych na etapie planów miejscowych w obszarach o kierunkach rozwoju, gdzie dopuszczona jest realizacja obiektów użyteczności publicznej.
Inwestycjami takimi w zależności od zapotrzebowania są:
- budowa szkoły, przedszkola, boiska 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 modernizacja dróg gminnych i chodników,
- zakładanie oświetlenia dróg,
- rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej, gazowej,
- rozbudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej NN.

Zachowuje się istniejące tereny i obiekty inwestycji celów publicznych (inwestycje kubaturowe i liniowe), które mogą ulegać remontu, rozbudowie czy przebudowie.

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 gminy Błonie. Opisane zostały pewne przedsięwzięcia dotyczące gminy i 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 obwodnicy miasta,
- budowa tzw. „Paszkowianki",
- modernizacja drogi krajowej,
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 200 mm Sochaczew – Błonie,
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 Nasielsk – Błonie,
- budowę wałów przeciwpowodziowych na rz. Utracie.

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 sporządzanie planów miejscowych według przepisów odrębnych.

10.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Studium nie wyznacza na obszarze gminy 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 wyznaczono obszar możliwej lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2. W/w obszar wyznaczony został specjalnym symbolem na załączniku graficznym studium.

10.4. Obszary przestrzeni publicznej.

W studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

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

Obszar gminy Błonie pokryty jest w około 30% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
Plany obowiązują wzdłuż drogi krajowej nr 2 oraz w południowej części gminy Błonie (wieś Bramki, Bieniewice, Piorunów, Błonie Wieś) oraz dwie wsie w północnej części gminy (Stary Łuszczewek i Rochaliki) . Na części pozostałego obszaru plany są w trakcie opracowywania.
Przede wszystkim miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą sporządzane dla terenów urbanizujących się, które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i jest to :
- teren południowo-wschodniej części gminy zlokalizowany na południe od drogi krajowej nr 2 (wieś Żukówka, wieś Dębówka, wieś Stare Faszczyce, wieś Rokitno)
- wschodnia część gmin (wieś Kopytów)

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.

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 niezadawalający.

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

Ze względu na to że gmina charakteryzuje się dobrymi klasami bonitacyjnymi (głównie III klasy) oraz dużą presją urbanizacyjną w niniejszym studium zachowuje się częściowo obszary przestrzeni rolniczej. Przestrzenie te zostały zachowane na wsiach: Białutki, Radzików, Radzików Ihak, Łaźniew, Łaźniewek, Witki, Rokitno, Rokitno Majątek, Nowy Łuszczewek, Stary Łuszczewek oraz części wsi Cholewy, Nowa Górna, Górna Wieś, Nowe Faszczyce, Konstantów, Bieniewo Wieś.
W obrębie tych obszarów przewiduje się intensyfikację rolnictwa i rozwój nowych siedlisk.
Nie wskazuje się w obszarze gminy terenów do obowiązkowego zalesienia, natomiast dopuszcza się możliwość zalesienia gruntów we wszystkich kierunkach rozwoju gminy.

13. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie opracowania występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią narażone na występowanie powodzi, jest nim dolina rzeki Utraty. Granice określające obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały wyznaczone przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie i uwzględnione zostały w kierunkach rozwoju jako tereny zieleni w obszarze zagrożonym powodzią o symbolu Z/ZZ, który został wyłączony spod zabudowy.

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

Na terenie gminy nie występują złoża surowców naturalnych w związku z czym nie ma obszarów, dla którego wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

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 gminy 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.

IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBAJŚNIENIA PRZYJETYCH ROZWIAZAŃ – SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM.

Przyjęte w studium rozwiązania służą realizowaniu strategicznego celu gminy jak i miasta, za który należy uznać dążenie do stworzenia warunków harmonijnego i dynamicznego rozwoju gospodarczego, zaspokajającego stale rosnące materialne i kulturowe potrzeby społeczności gminy Błonie.

Powyższy cel będzie realizowany tak jak w przypadku miasta Błonie poprzez cele pośrednie :

- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju wielokierunkowej przedsiębiorczości,

- tworzenie dalszych warunków dla systematycznego rozwoju osadnictwa i urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

-poprawa warunków życia społeczności i zaspokajanie ich potrzeb społecznych,

- wykorzystanie położenia obszaru gminy w obszarze aglomeracji warszawskiej o dogodnej lokalizacji komunikacyjnej w stosunku do dużych miast.

Kształtowanie zagospodarowania gminy Błonie opiera się również jak w przypadku samego Błonia na zasadach zrównoważonego rozwoju jako priorytetu gospodarki przestrzennej.

Rozwój ten rozumny jest jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli, zarówno współczesnego pokolenia jak i przyszłych.

Przyjęte rozwiązania mają na celu przede wszystkim uwzględnienie dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy, decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego, przy jednoczesnym uporządkowaniu struktury przestrzennej gminy. Niniejsze Studium.. kontynuuje politykę zawartą w Studium z dnia 30 czerwca 2003 roku, w zakresie ochrony dóbr kultury oraz ochrony środowiska.

Niniejsze opracowanie spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i składa się z części uwarunkowań wraz z planszami graficznymi oraz części dotyczącej kierunków rozwoju. Ponadto opracowanie zawiera rysunek studium.

Część obejmująca uwarunkowania rozwoju została zaktualizowana w zakresie podstawowych danych dotyczących różnych sfer życia gminy , które uległy zmianie na przestrzeni kilku lat.

Zaistniałe zmiany w sferze uwarunkowań wpłynęły na częściowe zmiany w dotychczas przyjętych rozwiązaniach w zakresie kierunków i polityki rozwoju przestrzennego gminy. Wobec powyższego przyjęto, że kontynuowane będą generalne dotychczasowe kierunki zagospodarowania obszaru gminy:

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

Jako wytyczne do miejscowych planów należy stosować wszystkie ustalenia zawarte w dziale kierunki rozwoju łącznie z rysunkiem Studium.
W dziele tym znajdują się kierunki rozwoju terenów, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony środowiska i ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zasady rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji.