BURMISTRZ MIASTA I GMINY BŁONIE

STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIASTA BŁONIE
I GMINY BŁONIE

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR 41/X/03
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
Z DNIA 30 CZERWCA 2003 ROKU

Spis treści

I. WSTĘP .....str 2

1. Podstawa formalno – prawna opracowania..... 2
2. Cel opracowania Studium.....2
3. Zakres opracowania.....3
4. Materiały wyjściowe.....3
5. Forma opracowania.....3

II. FUNKCJE I CELE ROZWOJU.....4

2.1. Funkcje..... 4
2.2. Cele rozwoju.....4

III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU.....4

3.1 Uwarunkowania wynikające z analizy struktury administracyjnej.....4
3.2. Uwarunkowania wynikające z ponadlokalnych powiązań.....5

3.3. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu......5
3.3.1 Ogólna charakterystyka gminy.....5
3.3.2 Rolniczy obszar produkcyjny.....6
3.3.3 Tendencje do przekształceń terenów rolnych na cele nierolnicze.....6
3.3.4 Ograniczenia formalne dokonywania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych.....6

3.4. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów według obowiązujących Miejscowych planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie z późniejszymi zmianami z 1993 r. 7
3.4.1. Metodyka przeprowadzenia analizy.....7
3.4.2. Stopień zurbanizowania terenów.....7
3.4.3. Funkcje terenów oraz rezerwy w obowiązujących planach miejscowych.....8
3.4.3.1 Miasto.....8
3.4.3.2 Wnioski- miasto.....8
3.4.3.3 Gmina..... 8
3.4.3.4 Wnioski- gmina.....9
3.4.4. Usługi.....9
3.4.4.1 Administracja.....9
3.4.4.2 Usługi oświaty.....9
3.4.4.3 Usługi inne.....9

3.5. Uwarunkowania wynikające ze struktury podziałów własnościowych i form własności.....10
3.5.1 Sposób przeprowadzenia analizy.....10
3.5.2 Wnioski z analizy.....10

3.6. Komunikacja – stan istniejący, uwarunkowania oraz przesądzone zamierzenia 11
3.6.1 Charakterystyka funkcjonalna komunikacji w obszarze gminy.....11
3.6.2 Charakterystyka obciążeń ruchowych.....11
3.6.3 Analiza i ocena istniejącego układu komunikacyjnego.....11
3.6.4 Uwarunkowania.....12

3.7. Uwarunkowania przyrodnicze.....12
3.7.1 Położenie geograficzno-przyrodnicze; związki z otoczeniem.....12
3.7.2 Geomorfologia.....12
3.7.3 Budowa geologiczna..... 12
3.7.4 Warunki hydrogeologiczne 12
3.7.5 Wody gruntowe i powierzchniowe 13
3.7.6 Gleby.....13
3.7.7 Szata roślinna.....13
3.7.8 Klimat.....13
3.7.9 Obszary i obiekty szczególnie chronione.....14
3.7.10 Obiekty prawnie chronione- pomniki przyrody
3.7.11 Obszary i obiekty prawnie chronione- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.14
3.7.12 Zagrożenia i degradacje.....15

3.8. Uwarunkowania kulturowe.....16
3.8.1 Zarys historii.....16
3.8.2 Obiekty zabytkowe.....17
3.8.3 Obiekty archeologiczne.....24
3.8.4 Ochrona obiektów kultu i pamięci narodowej.....25
3.8.5 Tezy generalne w zakresie ochrony dóbr kultury.....25
3.8.6 Podstawowe wnioski do Studium.....26

3.9 Informacje demograficzne.....26
3.9.1 Liczba ludności.....26
3.9.2 Zatrudnienie.....26

3.10. Stan obsługi infrastrukturą techniczną......26
3.10.1 Wodociągi.....26
3.10.2 Kanalizacja sanitarna i deszczowa.....26
3.10.3 Usuwanie odpadów komunalnych.....27
3.10.4 Elektroenergetyka.....27
3.10.5 Zaopatrzenie w gaz, ciepłownictwo.....27
3.10.6 Zaopatrzenie w ciepło.....27
3.10.7 Telekomunikacja.....27
3.10.8 Cmentarze.....28

3.11 Zadania służące realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych.....28

3.12. Potrzeby rozwoju przestrzennego i przekształceń funkcjonalno przestrzennych.28..

3.13. Synteza uwarunkowań.....28

IV. KIERUNKI ROZWOJU.....29

4.1. Cele rozwoju Gminy.....29

4.2. Struktura funkcjonalno przestrzenna 29

4.3. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną 30
4.3.1 Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego i krajobrazu.....30
4.3.2 Ochrona przed uciążliwościami 30
4.3.3 Kształtowanie krajobrazu i terenów przyrodniczo - czynnych 31
4.3.4 Ochrona krajobrazu kulturowego i dóbr kultury.....31

4.4. Rozwój demograficzny.....31

4.5. Program zagospodarowania 31

4.6. Docelowe standardy obsługi mieszkańców 32

4.7.
4.8. Kierunki działań.....32

4.9. Systemy infrastruktury.....33
4.8.1 Wodociągi. 33
4.8.2 Kanalizacja 34
4.8.3 Usuwanie odpadów 35
4.8.4 Gazownictwo 35
4.8.5 Elektroenergetyka 35
4.8.6 Telekomunikacja 36
4.8.7 Zaopatrzenie w ciepło.....36

4.9. Komunikacja-planowany rozwój układu komunikacyjnego gminy.....36

V. POLITYKA GMINY 37

VI. PROPOZYCJE USTALEŃ WIĄŻĄCYCH GMINĘ PRZY DZIAŁALNOŚCI REALIZACYJNEJ I SPORZĄDZANIU PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....38

VII. WNIOSKI ZE STUDIUM DLA GMIN SĄSIEDNICH..... 41

I. WSTĘP

1. Podstawa formalno – prawna opracowania.

1.1 Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. art. 6 (t. j. z 1999 r. Dz. U. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.).
1.2. Uchwała Nr 65/II/98 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 grudnia 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie.
1.3. Uchwała Nr 66/II/98 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 grudnia 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie.

2. Cel opracowania Studium.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIE MOŻE KOLIDOWAC Z PRAWEM POWSZECHNIE OBOWIĄZUJĄCYM , A ZATEM TAKŻE Z INTERESAMI POSZCZEGÓLNYCH OBYWATELI. STUDIUM NIE MOŻE NARUSZAĆ PRAWA WŁASNOSCI , KTÓRE PODLEGA SZCZEGÓLNEJ OCHRONIE NA MOCY Art. 21 KONSTYTUCJI.

2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest nowym rodzajem opracowania wprowadzonym do systemu planowania ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa nakłada obowiązek uchwalenia „Studium" przed utratą mocy obowiązujących sporządzonych przed 1 stycznia 1995r. planów zagospodarowania przestrzennego. Termin utraty mocy obowiązujących planów wyznaczony ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym był pierwotnie ustalony na 1 styczeń 2000 r. Termin ten był kilkakrotnie przesuwany, obecny – 1 styczeń 2004 r.
Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, odmiennie niż to ma miejsce w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie ustala formuły „Studium".
Zgodnie z art. 6 ust. 7 „Studium" nie jest przepisem gminnym, nie stanowi więc, podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych.
Studium jest rodzajem wstępnego opracowania planistycznego do sporządzania planów miejscowych. Można mówić o pewnej analogii do założeń do planu, które występowały w ustawie z 1984 r. o planowaniu przestrzennym. Ustawa nie wyklucza, że „Studium" może mieć pewne cechy dotychczasowych planów ogólnych gmin.
Studium nie jest prawem miejscowym, ale ustalenia studium powinny wiązać Burmistrza Miasta i Gminy oraz Radę Miejską przy sporządzaniu i uchwalaniu planu (planów) miejscowego.
Obszary miasta i gminy objęte były następującymi planami ogólnymi zagospodarowania przestrzennego;

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie zatwierdzony Uchwałą Nr 16/IV/93 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 1993 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z 1993 r. Nr 16 poz. 150 ze zm.),
- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie zatwierdzony Uchwałą Nr 17/IV/93 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 1993 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z dnia 1993 r. Nr 16 poz. 151 ze zm.).

Plany te z dniem 1 stycznia 2003r. straciły moc obowiązującą.

- Dla kilkunastu terenów sporządzono po 1 stycznia 1995r. nowe plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego. Plany te zachowują swoją moc.

Do czasu uchwalenia nowych planów w/w „Studium" będzie jedynym dokumentem planistycznym (obligatoryjnie) sporządzonym dla obszaru całego miasta i gminy.

2.2. Celem sporządzanego, zgodnie z art. 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. Studium, jest określenie kierunków polityki przestrzennej na obszarze miasta i gminy na tle uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska przyrodniczego, kulturowego i dotychczasowego stanu zagospodarowania z uwzględnieniem przedsięwzięć i rozwiązań opartych na potencjale własnym gminy, oraz zamierzeń inwestycyjnych określonych przez organy administracji rządowej opiniujących studium.

Studium uwzględnia położenie w obszarze najlepszych, w skali aglomeracji warszawskiej, kompleksów gleb i położenie w ponadlokalnym korytarzu ekologicznym doliny Utraty, ochronę walorów środowiska kulturowego, poprawę warunków życia ludności jak również wymagania zachowania ładu przestrzennego, oraz presję urbanizacyjną związaną z zagospodarowywaniem terenów przy Trasie Poznańskiej.
„Studium" określa możliwości rozwoju, najkorzystniejsze kierunki przekształceń miasta i gminy, oraz wskazuje obszary, na których zrealizowanie wskazanych celów wymaga sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych opracowań szczegółowych.

Zakres opracowania.

3.1. Studium obejmuje obszar miasta i gminy w ich granicach administracyjnych. Miasto i gmina Błonie położone są w „Zachodnim Paśmie Aglomeracji Warszawskiej", w powiecie Warszawskim Zachodnim województwa mazowieckiego. Zakres prac wynika ze specyfiki obszaru i położenia (wspólnie z gminą Ożarów Mazowiecki) w obszarze Równiny Błońskiej, jak również z przepisów ustaw dla tego typu opracowania planistycznego. Studium uwzględnia zakres problemowy i informacyjny dla określenia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy w okresie perspektywicznym (rok 2015) a także kierunkowym.

3.2. Studium uwzględnia również problemy, uwarunkowania i analizy środowiska w zakresie:

- przyrodniczo ekologicznym, ochrony środowiska i zdrowia mieszkańców,
- kulturowym z uwzględnieniem zagadnień konserwatorskich i walorów architektoniczno - krajobrazowych,
- społeczno ekonomicznym z uwzględnieniem stanu własności, użytkowania terenów oraz wartościowania i promocji terenów,
- technicznym z uwzględnieniem rozwoju systemów komunikacji, transportu i infrastruktury technicznej,
- funkcjonalno - przestrzennym z uwzględnieniem ładu przestrzennego, kompozycji układów przestrzennych i architektury całego obszaru.

4. Materiały wyjściowe:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie zatwierdzony Uchwałą Nr 16/IV/93 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 1993 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z 1993 r. Nr 16 poz. 150 ze zm.),
- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie zatwierdzony Uchwałą Nr 17/IV/93 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 1993 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z 1993 r. Nr 16 poz. 151 ze zm.).
- Uchwała Nr 65/II/98 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 grudnia 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie,
- Uchwała Nr 66/II/98 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 grudnia 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie,
- mapa topograficzna sytuacyjno wysokościowa -stan z 1992 r. w skali 1:20 000 i w skali 1:5000, mapa sytuacyjno wysokościowa –stan z 1984 r.

1) mapy ewidencji gruntów wg obrębów geodezyjnych w skali 1:5000,
2) mapy glebowo – rolnicze,
3) dane dotyczące stanu własności,
4) materiały statystyczne WUS oraz dane ludnościowe z Urzędu Miasta i Gminy,
5) dokumentacja projektowa infrastruktury inżynieryjnej z Urzędu Miasta i Gminy i opracowania studialne wykonywane przez Biuro Planowania Rozwoju Warszawy w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
6) opinie i wnioski organów administracji rządowej i samorządowej,
7) Obszar Chronionego Krajobrazu, zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 43 poz. 149 z 16 września 1997 r.) ze zmianami z 2000 r. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000 r (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93 poz. 911 z dnia 18 sierpnia 2000 r.). Zmiany dotyczące uszczegółowienia granic W.O.CH.K. nie objęły Miasta i Gminy Błonie.

5. Forma opracowania

5.1. Studium zostało opracowane na podstawie wykonanych przez zespół autorski, następujących prac analitycznych:

- analizy położenia gminy i powiązań zewnętrznych,
- analizy struktury administracyjnej
- analizy dotychczasowego użytkowania
- analizy spraw rolnictwa w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- analizy wartości środowiskowo-przyrodniczych
- analizy stanu własności
- analizy wartości kulturowych
- analizy zgłoszonych wniosków
- analizy powiązań komunikacyjnych
- analizy istniejącej infrastruktury technicznej
- analizy spraw demografii.

5.2. Ostateczna forma elaboratu studium:

- rysunek studium w skali 1:20 000 dla gminy i w skali 1:5000 dla miasta
- tekst studium z rysunkami i schematami.

II. FUNKCJE I CELE ROZWOJU

2.1. Funkcje

Miasto

1. Funkcje wiodące: mieszkaniowa - realizowana w formach zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej i oraz centrotwórcza - ośrodek usług miasta i gminy

2. Funkcje uzupełniające; przemysł, wytwórczość, produkcja, handel ekspozycyjny, logistyka oraz produkcja rolna.

Gmina

1. Funkcje wiodące: produkcja rolna i jej obsługa

2. Funkcje uzupełniające: wytwórczość-produkcja-magazyny, logistyka-usługi, przemysł oraz funkcja mieszkaniowa realizowana w formach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

2.2. Cele rozwoju

1. Zrównoważony i harmonijny rozwój wszystkich funkcji z zachowaniem strefowania funkcjonalnego.
2. Zachowanie i ochrona przyrodniczo krajobrazowych walorów miasta i gminy.
3. Rozwój proekologiczny, któremu powinny podlegać wszystkie przemiany społeczne, przestrzenne i gospodarcze w mieście i gminie.
4. Wykształcenie spójnego z jednostkami sąsiednimi układu powiązań funkcjonalno-przestrzennych, a w szczególności powiązań infrastruktury technicznej i komunikacji.
5. Rozwój funkcji wpływających na zwiększenie zatrudnienia, wzrost dochodu gminy i jej mieszkańców.
6. Podniesienie standardu życia mieszkańców poprzez rozwój infrastruktury technicznej i społecznej.
7. Utrzymanie funkcji mieszkaniowej i rozwój funkcji sportu, rekreacji i wypoczynku.
8. Rozwój funkcji rolniczej harmonizującej aspekty ekonomiczne, ekologiczne, technologiczne i społeczne.
9. Zmniejszenie i wyeliminowanie występujących uciążliwości w szczególności związanych z wzrastającym ruchem samochodowym.

III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

3.1. Uwarunkowania wynikające z analizy struktury administracyjnej (rysunek nr 2)

1. Miasto i Gmina Błonie o łącznej powierzchni 8584 (86 km²) liczą prawie 19 500 mieszkańców (stan z początku 2003 r.) w tym:

   miasto o 912 ha powierzchni zamieszkuje 12 251 mieszkańców,
   gminę o powierzchni 7 672 ha zamieszkuje 7 236 mieszkańców.

2. W obszarze miasta wyodrębniono 3 osiedla mieszkaniowe. Teren gminy podzielony jest na 32 sołectwa rozmieszczone w 35 obrębach geodezyjnych.

3. Miasto i Gmina Błonie położona jest w województwie mazowieckim. Miasto Błonie położone jest centralnie w obszarze gminy.

4. Gmina Błonie graniczy z gminami: Leszno, Ożarów Mazowiecki, Brwinów, Grodzisk Mazowiecki, Baranów i Teresin.

5. Miasto i Gmina wchodzą w skład powiatu warszawskiego zachodniego, który powstał w wyniku reformy administracyjnej w 1999 r. Brak tradycji wspólnego funkcjonowania, brak powiązań funkcjonalnych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych i społecznych jak również wykształconego w miarę centralnie położonego ośrodka powiatu, przemawia za rozważeniem celowości ewentualnych korekt jego granic.

6. Generalnie przebieg granic administracyjnych sołectw i ich nazewnictwo są uporządkowane i nie budzą wątpliwości z dwoma wyjątkami. Problematyczny przebieg granicy administracyjnej pomiędzy gminami Leszno i Błonie oraz gminami Baranów i Błonie, wymaga rozważenia jej zmiany. Część wsi Białutki z gminy Błonie, na północ od lokalnej drogi, a zwłaszcza teren tzw. „Cegielnia Kury", wcinają się niemal do środka gminy Leszno. Podobnie tereny z gminy Baranów ze wsi Żaby i Bronisławów, znajdujące się na północ od torów PKP wcinają się głęboko w obszar gminy Błonie.

7. Granice parafii nie pokrywają się z granicami administracyjnymi gminy. Następujące obszary gminy są częścią parafii z kościołami w sąsiednich gminach:
   - w gminie Teresin - Parafia Św. Bartłomieja Apostoła w Pawłowicach –Cholewy, Łuszczewek Nowy, część Łuszczewka Starego, Wieś Nowa Górna, Wola Łuszczewska, Marysinek, Bieniewo Parcele i Bieniewo Wieś,
   - w gminie Leszno - Parafia Narodzenia Św. Jana Chrzciciela -Białutki, część Radzikowa, ZDH Radzików, Białuty, Wawrzyszew, Rochaliki, część Łuszczewka Starego,
   - dla gminy Ożarów Mazowiecki - Parafia Św. Antoniego z Padwy w Łaźniewie,
   - dla gminy Brwinów - Parafia Wniebowzięcia N.M.P w Rokitnie.

8. Inne współzależności sąsiedzkie to:
   - obwody szkolne i przedszkolne,
   - obwody pocztowe.

9. Mieszkańcy Miasta i Gminy korzystają z ponadlokalnych usług administracji, zdrowia, nauki i kultury zlokalizowanych poza terenem gminy.

3.2. Uwarunkowania wynikające z ponadlokalnych powiązań.

1. Usytuowanie w obszarze aglomeracji.

Gmina Błonie wspólnie z gminą Leszno i gminą Grodzisk Mazowiecki usytuowana jest w drugim rzędzie tzw. „wianuszka" Aglomeracji Warszawskiej.

Zgodnie z tradycyjnymi tendencjami urbanizacja terenów następuje wzdłuż głównych Tras komunikacyjnych.

Zasadniczy wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno przestrzennej miasta i gminy Błonie miało położenie w obszarze Równiny Błońskiej, czyli w obszarze ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej o bardzo dobrych glebach i wysokim stopniu rozwoju rolnictwa. Status rejonu intensywnego rozwoju rolnictwa jednoznaczny był z najwyższym stopniem ochrony prawnej gruntów rolnych przed przeznaczeniem ich na cele nierolnicze.

2. Powiązania przyrodnicze.

Obszar gminy poprzez dolinę Utraty stanowi ogniwo regionalnego ciągu ekologicznego objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, a także znajduje się na strategicznym ciągu powiązań z Kampinoskim Parkiem Narodowym. Przy określeniu kierunków zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać ochronę podstawowych wartości przyrodniczych obszaru, jakim są gruntu rolne.

3. Powiązania komunikacyjne.

Powiązania komunikacyjne z obszarem zewnętrznym zapewniają i będą zapewniać, tworzące ponadlokalny układ komunikacyjny, następujące drogi:

- projektowana autostrada A2 z węzłem Tłuste (poza obszarem gminy Błonie), w gminie Grodzisk Mazowiecki,
- istniejąca droga krajowa nr 2 -Trasa Poznańska,
- istniejąca droga wojewódzka nr 579 i projektowana w nowym przebiegu droga nr 720,

W świetle koncepcji i programów ponadlokalnych wyżej wymienione powiązania gminy z otoczeniem są adaptowane.

Wymagają wykonania analiz i przesądzeń planistycznych:

- wyznaczenie zamiennego korytarza drogi wojewódzkiej nr 720,
- wyznaczenie nowych dróg powiatowych z nowymi korytarzami dla wytworzenia powiązań z pominięciem dróg wojewódzkich.

Wymagają przesądzeń dalsze utrzymywanie rezerw terenu pod Centralną Magistralę Kolejową, oraz rezerwy terenu pod bocznicę do EC Pruszków II.

4. Powiązania infrastruktury technicznej.

- zaopatrzenie w wodę obywa się z lokalnych ujęć wody znajdujących się w obszarze miasta i gminy, a także ze źródeł poza jej obszarem. Wobec ograniczonych możliwości źródeł lokalnych programowany rozwój w perspektywie wymaga poszukiwania źródeł zaopatrzenia w wodę z ujęć ponadlokalnych,
- ścieki komunalne odprowadzane są do oczyszczalni lokalnych i oczyszczalni centralnej w Błoniu. Ten mieszany system będzie utrzymywany przejściowo,
- stacje elektroenergetyczne 110/15 kV zasilające odbiorców w mieście i gminie znajdują się w Błoniu i Grodzisku Mazowieckim. Przez teren gminy tranzytem przechodzą linie elektroenergetyczne najwyższych napięć (400 kV, 220 kV i 110 kV).
- głównym źródłem zasilania w gaz są gazociągi wysokiego ciśnienia Ø 400 mm Mory -Łódź, Ø 200 mm Błonie-Sochaczew i Ø 80 mm – Kopytów-Leszno, poprzez stacje redukcyjno pomiarowe Rokitno, Bramki, Kopytów. Zabezpieczenia wymagają przebiegi tych gazociągów po przez zarezerwowanie strefy kontrolowanej ,
- wymagają rozwiązania zagadnienia miejsca i sposobu utylizacji odpadów, ponieważ w obszarze powiatów warszawskiego zachodniego i pruszkowskiego nie ma możliwości, poza terenem Moszny (w gminie Brwinów), zlokalizowania centralnego zakładu utylizacji.

3.3. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu.

3.3.1. Ogólna charakterystyka gminy

(rysunek nr 1-powiązania zewnętrzne i nr 3 rozmieszczenie ludności)

1. Gmina i miasto Błonie do 1975 r. pozostająca w ścisłym związku z Pruszkowem, od 1 stycznia 1999 r. wchodzi w obszar Powiatu Warszawskiego Zachodniego.
   Dotychczasowe związki gminy Błonie z Pruszkowem i Warszawą wynikały z umieszczenia tam ponadlokalnych instytucji publicznych. Sąsiedztwo Warszawy i położenie gminy w jej obszarze metropolitarnym wpływa na kształtowanie struktury funkcjonalno przestrzennej gminy. Podobnie jak w większości sąsiednich gmin, zachodzące zmiany społeczno gospodarcze wymuszają ekonomiczną urbanizację terenów wiejskich.
2. Strukturę gminy tworzą:
   miasto oraz 32 miejscowości wiejskie rozmieszczone w 35 obrębach geodezyjnych jako 32 sołectwa Miasto Błonie w 1380 r uzyskało prawa miejskie. W obszar miasta współczesnego włączono grunty sąsiednich wsi. Do dnia dzisiejszego trwa proces scalania w jednolity zespół miejski z regularną szachownicową tkanką ulic. Miasto nie jest zwartym zespołem ze względu na ponadlokalny układ komunikacji. Trasa Poznańska i linia kolejowa Warszawa-Sochaczew dzielą miasto na trzy odrębne funkcjonalnie pasma.
   Sieć osadnicza w gminie nie ma jednolitego charakteru; obok typowych ulicówek wiejskich występują skoncentrowane zespoły osiedlowe, rozwijające się przy przystanku kolejowym, wykształcone z parcelacji, a także rozproszone osadnictwo fermowe koncentrujące się wokół zabudowy kilku dawnych majątków ziemskich zamienionych po wojnie w ośrodki PGR.
3. Użytkowanie terenów przedstawiono w poniższym zestawieniu:
   (wg rocznego sprawozdania Starostwa Powiatowego)

Miasto

Lp.	Wyszczególnienie gruntów	Powierzchnia-ha	Powierzchnia-%
1	Grunty orne	497	54,67
2	Sady	5	0,55
3	Łąki i pastwiska	49	5,39
4	Lasy i grunty leśne	0	0,00
5	Grunty zadrzewione i zakrzewione	3	0,33
6	Grunty zabudowane i zurbanizowane	223	24,53
7	Tereny rekreacji i wypoczynku	22	2,42
8	Tereny komunikacji	91	10,01
9	Tereny różne	0	0,00
10	Nieużytki	4	0,44
11	Wody	15	1,65
	RAZEM (bez powierzchni wyrównawczej)	909	100

Gmina

Lp.	Wyszczególnienie gruntów	Powierzchnia-ha	Powierzchnia-%
1	Grunty orne	6174	80,81
2	Sady	219	2,87
3	Łąki i pastwiska	517	6,77
4	Lasy i grunty leśne	14	0,18
5	Grunty zadrzewione i zakrzewione	40	0,52
6	Grunty zabudowane i zurbanizowane	309	4,04
7	Tereny rekreacji i wypoczynku	2	0,03
8	Tereny komunikacji	224	2,93
9	Tereny różne	0	0,00
10	Nieużytki	33	0,43
11	Wody	108	1,41
	RAZEM (bez powierzchni wyrównawczej)	7640	100

Tereny zurbanizowane (z komunikacją) w mieście zajmują 336 ha, a w gminie 635 ha. Ze względu na brak bieżącej aktualizacji ewidencji gruntów (nie aktualizuje się map i rejestrów ewidencji gruntów) powierzchnie użytkowania terenów w rejestrach ewidencji nie są zgodne ze stanem faktycznym.

Według analizy przeprowadzonej dla potrzeb studium stwierdza się, że tereny osiedlowe, usługowe, aktywizacji gospodarczej i komunikacji stanowią w mieście około 400, a w gminie 835 ha.

3.3.2. Rolniczy obszar produkcyjny

1. Pomimo postępującego procesu urbanizacji użytki rolne stanowią nadal wysoki udział w powierzchni miasta i gminy.
2. Strukturę obszarową gospodarstw rolnych w latach 1998 –2003 r przedstawia poniższa tabela:

Grupy powierzchni	**Liczba gospodarstw rolnych ogółem w latach**			
	1998	**2001**	**2002**	**2003**
miasto	**1585 razem**	**1628 razem**	**98 miasto**	**190 miasto**
gmina			**973 gmina**	**1485 gmina**

3. Z porównania struktury gospodarstw rolnych wynika, że większość gospodarstw znajdowała się w pierwszej grupie 0-2 ha, gospodarstw powyżej 15 ha było kilkanaście. Cechą charakterystyczną i nietypową dla regionu warszawskiego było wysokie uspołecznienie gruntów rolnych, ponieważ ponad 30% ich ogółu zajmowały wielkoobszarowe gospodarstwa sektora publicznego.
4. Procesy restrukturyzacyjne i przekształcenia własnościowe gospodarstw wielkoobszarowych mogły poprawić strukturę indywidualnych gospodarstw, ponieważ grunty te mogły być kupione przez rolników z gminy na powiększenie gospodarstw. Proces ten w sytuacji gospodarki wolnorynkowej nie przyniósł jednak znacznej poprawy struktury gospodarstw, ponieważ grunty S. P. są dzielone na niewielkie działki, niekiedy nie stanowiące gospodarstw rolnych i sprzedawane. Stabilna sytuacja w zakresie wielkości gospodarstw wynika zawsze z koniunktury w rolnictwie, a ta nie sprzyja aktualnie inwestowaniu w sektor rolniczy. Z dotychczasowych tendencji można przyjąć dwa kierunki procesu zmian struktury gospodarstw **w gminie**: ewolucyjny przebieg i wypadanie małych gospodarstw rolnych z dojściem do modelowego gospodarstwa o powierzchni zbliżonej do 10 ha, oraz utworzenie kilkunastu gospodarstw o powierzchni powyżej 50 ha. Ewolucyjny proces urbanizacji zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego doprowadzi w **mieście** do wycofania produkcji rolniczej.
   Możliwości działania władz gminy na rzecz zmiany tej sytuacji są ograniczone, gdyż rozwojem rolnictwa kierują prawa rynkowe i rozwiązania na szczeblu rządowym.
   Gospodarstwa rolnicze znajdują się we wszystkich miejscowościach gminy i w mieście. Na podstawie wykonanej dla potrzeb studium analizy zainwestowania wyodrębnia się obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, które obejmują łącznie w mieście i gminie około 3870 ha.
6. Rolniczą przestrzeń produkcyjną przedstawia **rysunek nr 4**.
   Rolnicza przestrzeń produkcyjna obejmuje obszary gruntów klasy I, II, III oraz grunty klas IV wypełniające przestrzenie pomiędzy nimi.
   Rozmieszczenie gruntów rolnych klas chronionych i podlegających ochronie przedstawia mapa glebowo rolnicza (**rysunek nr 5)**. Są to również w większości tereny zmeliorowane i zdrenowane **(rysunek nr 6**).
7. W obszarze użytków rolnych - w gminie i w mieście struktura tych gleb w poszczególnych klasach przedstawia się następująco:

zestawienie tabelaryczne bardzo dobrych i dobrych klas użytków rolnych					
	klasa I	**klasa II**	**klasa III**	**klasa IV**	
Gmina–powierzchnia-ha	200.95 ha	899.44	3130.1	2148.3	
Miasto-powierzchnia-ha	17.38-	82.59	163.02	216.13	
Razem grunty w klasach-powierzchnia-ha	**218.33**	**982.03**	**3293.10**	**2364.43**	
Udział % poszczególnych klas gleb w ogólnym areale użytków rolnych liczonych jako 100%					
	2.54	11.44	38.36		

8. Z powyższego zestawienia wynika, iż w gminie w użytkach dominują grunty klas chronionych. Są to w większości gleby pochodzenia mineralnego. Gleby organiczne występują tylko wzdłuż Utraty. Jakość gleb oraz bliskość rynków zbytu kształtowała produkcję rolniczą. Produkcja ukierunkowana była i jest na warzywnictwo gruntowe, pod szkłem i folią (uprawy przyspieszone) oraz fermową hodowlę zwierząt.
   Specyfiką obszaru były gospodarstwa o cechach farmerskich - siedliska otoczone polami.
   Gospodarstwa specjalistyczne wykształciły własne wielofunkcyjne ośrodki produkcyjno-usługowo-mieszkaniowe.

Ośrodki te w większości zostały przekształcone. Ośrodki mieszkaniowe sprywatyzowano. Ośrodki produkcji sprywatyzowano i w wielu przypadkach przekształcono na inne funkcje. Pozostały jeszcze ośrodki w Radzikowie, Białutach, Kopytowie.

3.3.3. Tendencje do przekształceń terenów rolnych na cele nierolnicze

W mieście następuje systematyczne zabudowywanie terenów rolnych. Analiza wykorzystania gruntów wykazuje, że około 400 ha powierzchni miasta użytkowanych jest w sposób nierolniczy (w tym tereny osiedlowe i komunikacyjne).

Gminę cechuje znacznie mniejszy od miasta stopień zurbanizowania terenu. Analiza wykorzystania gruntów wykazuje, że około 835 ha powierzchni gminy użytkowanych jest w sposób nierolniczy i nieleśny (w tym tereny osiedlowe i komunikacyjne).
Status rejonu intensywnego rozwoju rolnictwa jednoznaczny był z najwyższym stopniem ochrony przed przeznaczeniem gruntów rolnych na cele nierolnicze, mimo, że ze względu na swoje położenie gmina była atrakcyjnym obszarem do lokowania funkcji magazynowania i produkcji. Położenie wzdłuż Trasy Poznańskiej, oraz ceny gruntów rolnych zachęcały inwestorów do poszukiwania terenów dla zlokalizowania siedzib różnorodnych firm.
Proces urbanizacji miasta i gminy hamowany był głównie przez ograniczenia prawne „odralniania". Tradycje wysokotowarowego rolnictwa, o dobrej kondycji finansowej, również nie sprzyjały urbanizacji.
Przyspieszenie przekształcania gruntów rolnych na cele nierolnicze zaczęło następować dopiero po 1996 r. Impulsem były parcelacje terenów S.P. przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa. Prywatni właściciele gruntów, historycznie związani miejscem zamieszkania z gminą, występowali sporadycznie o „odrolnienia". Jeżeli występowali z wnioskami o „odrolnienie", to dotyczyły one przeznaczenia gruntów na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych własnej rodziny, lub wzmocnienia sytuacji ekonomicznej gospodarstwa poprzez uruchomienie przetwórstwa, hurtowni, lub odsprzedanie części gospodarstwa. Przyczyny takiego stanu należy również upatrywać w utrzymywaniu produkcji rolnej. W miejscowych planach ogólnych zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy pod zainwestowanie przeznaczono tereny położone wzdłuż Trasy Poznańskiej, oraz wzdłuż kilku najważniejszych ciągów komunikacyjnych.
Wraz ze spadkiem opłacalności produkcji rolnej i zmianie pokoleniowej, wzrasta presja społeczna na Władze Miasta i Gminy, o dokonywanie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i przeznaczanie nowych terenów rolnych pod zabudowę. Jest to najczęstszy konflikt pomiędzy wymogiem ochrony gruntów rolnych przed zainwestowaniem, a spadkiem opłacalności produkcji rolnej. W dalszym ciągu są to jednak punktowe lokalizacje.

3.3.4. Ograniczenia formalne dokonywania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych

Grunty rolne wysokich klas podlegają ochronie przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania. Zasady ochrony zawarte są w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 76 z późn. zm.). Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze i nieleśne oraz zapobieganiu procesom ich degradacji i dewastacji. Zgodnie z postanowieniami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonuje się, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie tej ustawy (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wyznacza się (między innymi) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oraz obszary, dla których zostaną sporządzone plany miejscowe w celu przeznaczenia ich pod zabudowę i zainwestowanie.

3.4. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów według obowiązujących Miejscowych planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie z późniejszymi zmianami

3.4.1. Metodyka przeprowadzenia analizy

Miasto

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta
sporządzony został w realiach społeczno - gospodarczych i prawnych okresu transformacji. Zakłada ewolucyjne wycofywanie rolnictwa i dynamizowanie rozwoju ekonomicznego poprzez udostępnienie terenów pod zabudowę mieszkaniową, pod wielofunkcyjną działalność usługową oraz działalność administracyjną, mieszkaniowo-usługową, rolno-osadniczą, produkcyjno-usługową i strefę obsługi technicznej. Plan ustala podział na jedno lub wielofunkcyjne strefy funkcjonalne i strefę ekologiczną. Wewnątrz stref plan wprowadza podział na tereny i obiekty.

Gmina

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy
zakłada rozwój rolnictwa i usług dla obsługi rolnictwa, oraz ograniczony rozwój funkcji usługowo produkcyjnej, funkcji mieszkaniowej oraz usług.

1. Analiza stanu i sposobu zagospodarowania miasta i gminy przeprowadzona dla potrzeb studium polegała na porównaniu zasięgów terenów zabudowy według obowiązujących planów miejscowych, w stosunku do zainwestowania ukazanego na podkładzie, oraz zainwestowania uzupełnionego na podstawie zobowiązań formalno prawnych.
2. Oceniono stopień wypełnienia terenów przeznaczonych w obowiązujących planach pod zainwestowanie, oraz prawidłowość ustaleń obowiązujących planów w świetle nowych uwarunkowań prawnych.

3.4.2. Stopień zurbanizowania terenów

Miasto

- przez miasto przebiegają: Trasa Poznańska, linia kolejowa E-20 oraz droga wojewódzka, które dzielą obszar miasta na cztery jednostki strukturalne. Wzdłuż tych tras położone są tereny zurbanizowane zajmujące 60% powierzchni miasta. Różnice w intensywności i sposobie zagospodarowania poszczególnych jednostek strukturalnych w mieście są odzwierciedleniem podziału na osiedla sprzed powstania miasta. Proces scalania miasta w jeden organizm wciąż trwa,
- wyznaczone planem obszary zabudowy są sukcesywnie wypełniane,
- plan pozostawia część terenów (wschodnia część miasta) pod strefę rolno-osadniczą z rozproszoną zabudową zagrodową typu fermowego. Ograniczenie nierolniczego inwestowania na tych terenach utrzymywane jest poprzez zakazy i nakazy planu miejscowego. Tereny te są potencjalnym obszarem nowych terenów inwestycyjnych.

Gmina

- przebiegające przez obszar gminy szlaki komunikacyjne kształtują pasmowy charakter gminy. Wzdłuż tych tras tradycyjnie i zgodnie z planem z 1993 r. rozwija się urbanizacja,
- pasma te zmieniają się w koncentracje zabudowy wokół miasta i wokół przystanków kolejowych,
- na pozostałym obszarze występuje rozproszona zabudowa w dawnych ośrodkach gospodarstw uspołecznionych i zabudowa zagrodowa wzdłuż dróg,
- wyznaczone planem pasmowe tereny zabudowy są sukcesywnie zabudowywane i zajmują aktualnie około 20 % powierzchni gminy.
  Największe zainteresowanie inwestycyjne skierowane jest na zaplecza terenów budowlanych.

  Inwestowanie na zapleczach terenów zabudowy oraz wzdłuż istniejących dróg jest najłatwiejszym dla inwestorów sposobem pozyskiwanie nowych terenów inwestycyjnych,

- plan ustanawia strefę rolno-osadniczą z rozproszoną zabudową zagrodową typu fermowego obejmującą rolniczą przestrzeń produkcyjną. Ograniczenia nierolniczego inwestowania na tych terenach utrzymywane są poprzez zakazy i nakazy planu miejscowego. Tendencje zmiany planu w mniejszym stopniu dotyczą terenów prywatnych, a obejmują wszystkie grunty dotychczas uspołecznione. Sposób zagospodarowania w tym urbanizacji tych terenów, będzie niezwykle istotny dla struktury przestrzennej gminy.

3.4.3. Funkcje terenów oraz rezerwy w obowiązujących planach miejscowych:

3.4.3.1 Miasto

Plan dzieli obszar miasta na strefy wielofunkcyjne, przy czym w każdej strefie jedna z funkcji jest dominująca.

1. Plan przewiduje dla strefy usług:
   - korzystanie z usług ponadlokalnych w Grodzisku i w Warszawie,
   - wielofunkcyjne centrum miasta z otaczającą zabudową wielorodzinną,
   - w strefie mieszkaniowo-usługowej zlokalizowanie usług podstawowych dla terenów mieszkaniowych w promieniu dojścia pieszego, oraz usług oświaty, kultury, sportu na wydzielonych działkach,
   - korzystanie z urządzeń obsługi rolnictwa zlokalizowanych poza obszarem miasta, w istniejących ośrodkach usługowych, oraz na terenach produkcyjno-usługowych.

   W związku z reformą administracji i specyficzną sytuacją powiatu warszawskiego zachodniego obsługujące powiatowe inspektoraty, służby i straże są rozrzucone we wszystkich gminach (siedziba powiatu w Warszawie).
2. Plan przewiduje dla strefy produkcyjno-usługowej:
   - adaptację obiektów, realizację nieuciążliwych drobnych zakładów produkcyjnych i usługowych.

   Dotychczasowe zakłady przemysłowe w większości nie funkcjonują. Są po przekształceniach własnościowych, czasami w trakcie zmiany właściciela, czy użytkownika. Jedynie prywatne zakłady przetwórstwa rolnego i produkcyjno usługowe pozostały i są cennymi miejscami pracy dla ludności i źródłem dochodu gminy.

3. Plan przewiduje dla strefy mieszkaniowo-usługowej, że zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana w różnych formach tj.:
   - zabudowa wielorodzinna ograniczona do zachowania i niewielkich uzupełnień istniejących osiedli,
   - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna są podstawowymi formami zabudowy mieszkaniowej. Zabudowie mieszkaniowej istniejącej i projektowanej mogą towarzyszyć nieuciążliwe usługi,
   - zabudowa mieszkaniowa w zagrodach rolniczych jest dopuszczalna w terenach mieszkaniowych i na terenach rolno osadniczych.
4. Plan wskazuje strefę przyrodniczo czynną, która obejmuje; parki, zieleń miejską przyuliczną, zieleń nadwodną, zieleń urządzoną w osiedlach wielorodzinnych i na działkach usług oraz tereny rolne.
5. Plan zachowuje istniejący cmentarz.

3.4.3.2. Wnioski-miasto

1. Po kilku latach realizacji planu przestrzennego zagospodarowania, zatwierdzonego w 1993 r. z późniejszymi zmianami, należy stwierdzić:
   - postępuje ewolucyjna realizacja planu, rozwija się mieszkalnictwo, w miejscach wskazanych planem lokalizowane są usługi oraz drobna działalność gospodarcza,
   - zgłaszane wnioski w sprawie zmian dotyczą powiększania terenów zabudowy i przebiegu dróg wewnętrznych,
   - funkcja rolnicza jest ewolucyjnie ograniczana na rzecz zainwestowania nierolniczego,
   - brak konfliktów przy realizacji planu potwierdza zasadność ograniczenia w planie zasięgu strefy produkcyjno-usługowej do wyznaczonych terenów i zakaz lokowania w strefie produkcyjno usługowej funkcji chronionych,
   - dopuszczenie wielofunkcyjności usług z jednoczesnym ograniczeniem ich uciążliwości pozwala na bezkonfliktowe przekształcanie terenu na inne funkcje, co ma ogromne znaczenie w obecnej sytuacji upadających zakładów i przemysłu,
   - zgodnie z przyjętymi zasadami postępuje rozwój infrastruktury technicznej zarówno w zakresie źródeł jak i sieci,
   - utrzymanie wyznaczonych kierunków rozwoju komunikacji, a także ustalonego układu ulicznego z zatwierdzonymi planem liniami rozgraniczającymi, dało gwarancje bezpieczeństwa i bezkolizyjności ruchu oraz bezkonfliktowej budowy sieci infrastruktury.

     Przeznaczanie części terenów prywatnych pod drogi służące obsłudze działek wydzielanych z tych terenów jest zawsze przyczyną konfliktów i sprzeciwu właścicieli terenów przeznaczanych pod te drogi. Mając na uwadze nadrzędność bezpieczeństwa ogólnego nad interesem pojedynczych właścicieli, zmiany układu komunikacji powinny ograniczać się jedynie do zmiany usytuowania dróg wewnętrznych.
2. Dalszy rozwój urbanizacji, poza wyznaczone planem obszary jest możliwy do realizacji, pod warunkiem utrzymania dotychczasowego tempa przekształceń. Ograniczenia rozwoju nie są limitowane brakiem nowych, odpowiednich na cele inwestycyjne terenów. Ograniczenia urbanizacji wynikają z potrzeby utrzymania przyjętych w obowiązującym planie zasad równoważonego rozwoju (infrastruktura, komunikacja i zabudowa).
3. Z porównania powierzchni terenów, przewidzianych w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. Błonie, wynika, że istnieją jeszcze niewielkie rezerwy inwestycyjne w terenach wyznaczonych planem. Rezerwy te są jednak niewystarczające.

3.4.3.3.Gmina

Plan dzieli obszar gminy na wielofunkcyjne strefy, przy czym w każdej strefie jedna z funkcji jest dominująca.

1. Plan przewiduje dla strefy usług:
   - korzystanie z usług ponadlokalnych w Warszawie,
   - korzystanie z usług lokalnych w centrum miasta,
   - w strefie mieszkaniowo-usługowej zlokalizowanie usług podstawowych dla terenów mieszkaniowych w promieniu dojścia pieszego, oraz usług oświaty, sportu na wydzielonych działkach,
   - korzystanie z urządzeń obsługi rolnictwa zlokalizowanych w istniejących ośrodkach usługowych, na terenach produkcyjno-usługowych ,

   W związku z reformą administracji i specyficzną sytuacją powiatu warszawskiego zachodniego obsługujące powiatowe inspektoraty, służby i straże są rozrzucone we wszystkich gminach(siedziba powiatu w Warszawie).
2. Plan przewiduje dla strefy produkcyjno-usługowej:
   - adaptację obiektów przemysłu , realizację strefy nieuciążliwej działalności gospodarczej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu wzdłuż Trasy Poznańskiej, drobnych zakładów produkcyjnych i usługowych,
   - ***obecnie obiekty przemysłu są po przekształceniach własnościowych, czasami w trakcie zmiany właściciela, czy użytkownika.***

3. Plan przewiduje dla strefy mieszkaniowo-usługowej, że zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana w różnych formach:
   - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do zachowania i uzupełnień w istniejących osiedlach ,
   - zabudowa jednorodzinna, jako podstawowa forma zabudowy mieszkaniowej,
   - zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, istniejącej i projektowanej mogą towarzyszyć nieuciążliwe usługi,
   - zabudowa mieszkaniowa w zagrodach rolniczych jest dopuszczalna do realizacji w terenach mieszkaniowych i na terenach rolno osadniczych.
4. Plan wskazuje strefę przyrodniczo czynną, która obejmuje; Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu wzdłuż rzeki Utraty, parki podworskie, ogrody działkowe, zieleń przyuliczną (w tym aleje zabytkowe i pomniki przyrody), zieleń nadwodną, zieleń urządzoną w osiedlach wielorodzinnych i na działkach usług, oraz tereny upraw rolnych.
5. Plan zachowuje istniejące cmentarze.

3.4.3.4. Wnioski -gmina

1. Po kilku latach realizacji planu przestrzennego zagospodarowania, zatwierdzonego w 1993r. z późniejszymi zmianami, należy stwierdzić:

   - postępuje ewolucyjna realizacja planu, w miejscach wskazanych planem lokalizowane są usługi oraz obiekty wielofunkcyjnej działalności gospodarczej (logistyka, siedziby firm, handel ekspozycyjny, magazyny). Zabudowa terenów inwestycyjnych wskazanych w planie na te cele nie eliminuje jednak tzw. ekonomicznej urbanizacji. Inwestorzy zainteresowani są zakupem tańszych terenów rolnych, dla których sporządza się indywidualne zmiany planu „odralnia",
   - największe zainteresowanie koncentruje się na powiększaniu terenów usługowych przy Trasie Poznańskiej i powiększaniu istniejących terenów z zabudową mieszkaniową,
   - realizacja planu potwierdza zasadność ograniczenia w planie zasięgu strefy produkcyjno-usługowej do wyznaczonych terenów i zakaz lokowania w strefie funkcji chronionych,
   - zgodnie z przyjętymi zasadami postępuje rozwój lokalnej infrastruktury technicznej zarówno w zakresie źródeł jak i sieci,
   - zgodnie z przyjętymi zasadami następuje rozwój lokalnej komunikacji.
2. Z porównania powierzchni terenów przewidzianych w planie miejscowym pod zainwestowanie z terenami zainwestowania wynika, że istnieją wprawdzie jeszcze rezerwy inwestycyjne w terenach wyznaczonych planem. Rezerwy te są jednak niewystarczające, a często niewłaściwie zlokalizowane. Nie ma terenów dla zlokalizowania nowoczesnych obiektów logistycznych, obiektów handlu ekspozycyjnego i siedzib firm.
3. Dalszy rozwój urbanizacji, poza wyznaczone planem obszary jest możliwy do realizacji, pod warunkiem utrzymania dotychczasowego tempa przekształceń. Ograniczenia rozwoju limitowane są ochroną prawną gruntów rolnych wysokich klas przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania polegającą na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze, a także utrzymaniem przyjętych przez Władze Gminy zasad równoważonego rozwoju (infrastruktura, komunikacja i zabudowa).

3.4.4. Usługi

3.4.4.1. Administracja

- siedziba władz: Rada Miejska, Urząd Miasta i Gminy znajdują się w Błoniu w Ratuszu i przy ul. Nowakowskiego 10,
- administrację gospodarczą reprezentują Banki.
- posterunek Policji obsługujący gminę znajduje się w mieście,
- obiekty straży pożarnej znajdują się w Błoniu, Bieniewie, Górnej Wsi i Bieniewicach.

3.4.4.2. Usługi oświaty reprezentowane są przez:

1. Szkoły podstawowe w mieście (dwa obiekty) i w Bieniewicach (1 obiekt),

Szkoły podstawowe	liczba uczniów 2002/2003
Miasto i gmina ogółem	536 + 688 + 162=1386

2. Gimnazjum w mieście i w Bieniewicach,

Miasto i gmina ogółem	liczba uczniów 2002/2003
	383 +261 + 143=787

3. Przedszkola w mieście (4 obiekty) oraz przedszkola wiejskie w Radzikowie i w Bieniewicach (2 obiekty)

przedszkola	liczba dzieci 2002/2003
Miasto i gmina ogółem	362 + 100=462

4. I Liceum Ogólnokształcące im. Wł. Broniewskiego, Zespół Szkół nr 1 i Zespół Szkół Ogrodniczych i Spożywczych –łącznie 1019 uczniów.
5. W 2002 r. według danych Urzędu Miasta i Gminy na terenie miasta i gminy liczba dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym wynosi:

wiek	usługi	miasto	gmina	
3-6 lat	przedszkole	538		
7 lat	0	194		
8-12lat	szkoła podstawowa	1215		
13-15lat	gimnazjum	765		
16-17lat	liceum uczniów	296		
18-19lat	liceum uczniów	291		

6. Liczba miejsc w istniejących przedszkolach przy obecnie zgłaszanych potrzebach jest wystarczająca. Gdyby zapotrzebowanie na miejsca w przedszkolach wzrosło do 90%, niezbędnym byłoby uruchomienie jeszcze jednego przedszkola w gminie.
7. Liczba miejsc w szkołach podstawowych i gimnazjach zaspakaja potrzeby gminy (przy zmianowości pracy szkół).
8. Znacząca jest liczba uczniów w wieku licealnym.
9. Dalszy wzrost liczby ludności w mieście i gminie dla wariantu zgodnego z obowiązującymi miejscowymi planami ogólnymi zagospodarowania przestrzennego tj. do 25 000 osób, wymagać będzie budowy nowych odpowiednio zlokalizowanych w stosunku do terenów mieszkaniowych obiektów; jednej szkoły podstawowej i dwu przedszkoli.

3.4.4.3.Usługi inne

- Na terenie gminy począwszy od lat 90-tych występuje intensywny rozwój funkcji handlowych w postaci placówek handlu detalicznego. Stwarza to nową lepszą jakość obsługi mieszkańców. Liczba jednostek handlowych dostosowuje się sukcesywnie i proporcjonalnie do liczby mieszkańców.

- W mieście i gminie świadczone są również inne usługi bytowe dla mieszkańców i użytkowników z zewnątrz (np. gastronomia, hotelarstwo, usługi motoryzacyjne).

- Ilość podmiotów gospodarczych zajmujących się usługami gastronomii stale wzrasta, chociaż poziom ten (ilościowo) jest niezadowalający. Rozwój gastronomii, dla mieszkańców i użytkowników przyjezdnych, powinien być związany z obecnymi i przyszłymi terenami usług wzdłuż Trasy Poznańskiej, oraz z obiektami sportu i rekreacji.
- Charakterystyczny przejaw transformacji ostatnich lat – przyrost obiektów działalności gospodarczej, nie ominął również miasta i gminy Błonie. W roku 2003 r.(stan na marzec 2003 r) było zarejestrowane 1740 podmiotów gospodarczych, w tym 2 nowe. Rozmieszczenie w gminie obiektów działalności gospodarczej o wielofunkcyjnym znaczeniu, w tym produkcyjnych, ma tylko częściowy związek z jej liczbą mieszkańców. Dynamika wzrostu jednostek gospodarczych nie jest wysoka.

- Największy wpływ na lokalizację obiektów działalności gospodarczej ma i będzie miała dostępność komunikacyjna. Otoczenie istniejących tras komunikacyjnych w mieście i gminie jest potencjalnym rejonem rozwoju aktywności gospodarczej również o ponadlokalnym charakterze.
  Sprzyjać będzie rozwojowi aktywności gospodarczej rozwój podobnie zainwestowanych obszarów w sąsiednich gminach.

- Opieka zdrowotna stopnia podstawowego znajduje się w mieście.
  Usługi wyspecjalizowane świadczą szpitale w Grodzisku Mazowieckim i w Warszawie.
  Usługi zdrowia uzupełniają prywatne apteki, gabinety lekarskie i dentystyczne.

  Opiekę społeczną reprezentuje Ośrodek Pomocy Społecznej.
  Powiatowy Dom Pomocy Społecznej znajduje się Łomiankach (dla powiatu Warszawskiego Zachodniego) oraz w Bramkach (w gminie Błonie). Należy podkreślić, że liczba osób korzystających z opieki społecznej stale rośnie.

- Sport uprawiany jest na boiskach towarzyszących szkołom, oraz w ich salach gimnastycznych. Działają szkolne kluby sportowe, oraz kluby sportowe posiadające swoje obiekty. Poza miejscami obsługi turystów (hotele) brak jest zorganizowanych ośrodków turystyki i rekreacji kwalifikowanej, zarówno dla potrzeb gminy jak i potrzeb ponadlokalnych.

- Do usług ponadlokalnych zaliczyć należy obsługę podróżnych w punktach gastronomicznych, które rozmieszczone są głównie wzdłuż Trasy Poznańskiej. Na terenie gminy i miasta zlokalizowano kilka hoteli ”.

- Zadania samorządu związane z kulturą realizowane są w: domu kultury, w kinie, w bibliotece gminnej, szkołach i świetlicach przyszkolnych i wiejskich.

- W gminie czynne cmentarze zajmują 7.50 ha terenu. Dalsze 7.50 ha terenu rezerwowane jest pod nowy cmentarz w mieście.
  Cmentarze istniejące znajdują się poza obszarem gminy w: Święcicach (Łaźniewski) i w Bronisławowie.
  Możliwości istniejących w gminie cmentarzy nie są wystarczające dla obecnej liczby mieszkańców. Powierzchnia po zrealizowaniu nowego cmentarza będzie wystarczająca również dla potrzeb perspektywy dla parafii miasta i gminy, oraz dla potrzeb parafii zewnętrznych.
  Cmentarz parafialny w mieście nie ma możliwości dalszego rozwoju.
  Barierą lokowania cmentarzy jest brak terenów o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych, potrzeba zachowania stref sanitarnych, brak możliwości pozyskania terenów oraz zakaz lokowania nowych cmentarzy w obszarze Chronionego Krajobrazu. Warunki gruntowo wodne były podstawową barierą lokowania nowych cmentarzy w mieście i gminie Błonie. Lokalizacje istniejących i nowych cmentarzy są jedyne i optymalne.

- Na terenie gminy znajduje się Instytut w Radzikowie.

3.5. Uwarunkowania wynikające ze struktury podziałów własnościowych i form własności (rysunek nr 7)

3.5.1. Sposób przeprowadzenia analizy

1. Analizy własności terenów dokonano w oparciu o następujące materiały:
   - rejestry własności udostępnione w Urzędzie Gminy (stan na 2002 r.),
   - mapy obrębowe,
   - na podstawie ewidencji gruntów na mapie topograficznej w skali 1:20 000 i 1:5000 naniesiono własności terenu z wyróżnieniem następujących grup:

Miasto i gmina

Lp.	Wyszczególnienie gruntów	Powierzchnia-ha	Powierzchnia-%
1	Grunty Skarbu Państwa	321	3,80
2	Grunty Skarbu Państwa przekazane w wieczyste użytkowanie	618	7,32
3	Grunty państwowych osób prawnych	4	0,05
4	Grunty gminy i związków międzygminnych	160	1,90
5	Grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w wieczyste użytkowanie	189	2,24
6	Grunty komunalnych osób prawnych	-	-
7	Grunty osób fizycznych	6892	81,70
8	Grunty spółdzielni	128	1,52
9	Grunty kościołów i związków wyznaniowych	123	1,46
10	Grunty wspólnot gruntowych	1	0,01
11	Pozostałe		
	RAZEM	8436	100

2. Wynik przeprowadzonej analizy przedstawiony na mapie pozwala w skali całej gminy określić, ocenić i porównać:
   - zróżnicowanie kształtów i wielkości działek,
   - stan użytkowania i zagospodarowania obszaru,
   - uwarunkowania przyrodnicze,
   - obowiązujący plan miejscowy i jego zmiany,
   - tendencje parcelacyjne i przekształceń własnościowych.

3.5.2. Wnioski z analizy:

1. W wyniku przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że na terenie gminy dominują grunty prywatne.

2. Udział gruntów S.P., które w obszarze gminy do 1990 r stanowiły ponad 30% zmniejszył się. Podziały gruntów S.P. są wynikiem restrukturyzacji i prywatyzacji dawnych PGR i Spółdzielni Produkcyjnych. Prywatyzacja ta doprowadziła do rozdrobnienia terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a nawet parcelacji na działki budowlane. Obowiązujące uregulowania prawne gospodarowania przestrzenią i gospodarowania gruntami, pozwalają gminie uzyskać nieodpłatnie grunty rolne z zasobów Skarbu Państwa – Agencji Własności Rolnej. Warunkiem uzyskania gruntów jest przeznaczenie ich w planach miejscowych na cele infrastruktury technicznej, społecznej i komunikacji.
   Skutki przestrzenne restrukturyzacji, wymagają rozważenia w studium, a następnie w planach miejscowych.
   Prowadzona restrukturyzacja wywołuje przekształcenie terenów rolnych w tereny zabudowy mieszkaniowej.
3. Struktura podziałów geodezyjnych (własności) terenów jest bardzo zróżnicowana i odpowiadająca strukturze osiedleńczej zarówno w mieście jak i w gminie. Występują skoncentrowane wokół ośrodka (zagrody) gospodarstwa fermowe prywatne i uspołecznione. Postępują parcelacje ulicówek wiejskich, polegające na wydzielaniu długich, prostopadłych do dróg działek. Występują również uporządkowane parcelacje dokonywane na podstawie planów parcelacyjnych lub planów szczegółowych.
4. Przekształcania własnościowe, zarówno na wyznaczonych w planie miejscowym terenach budowlanych jak i w parcelacjach rolnych odbywają się w sposób uporządkowany, z zachowaniem relacji z podziałami sąsiednich działek. Daje to szansę prawidłowej obsługi infrastrukturą techniczną, skomunikowania oraz wyznaczenia rezerw terenu pod infrastrukturę społeczną.
5. Gwałtowne przekształcenia struktury własności, tak charakterystyczne dla aglomeracji warszawskiej, ominęły miasto i gminę Błonie. Spowodowane to było zakazem przeznaczania na cele nierolnicze gruntów chronionych, tradycjami rolnictwa, a także właściwą polityką Władz Gminy. Aktualna sytuacja ekonomiczna rolnictwa wymusza weryfikację dotychczasowych funkcji i kierunków rozwoju w gminie i kontynuację kierunków rozwoju w mieście. Zdynamizowanie urbanizacji stawia przed Studium, a następnie przed planami miejscowymi zadanie stworzenia podstaw prawnych dla zrównoważonego rozwoju (zachowanie uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego, zarezerwowania odpowiednich terenów pod komunikację i infrastrukturę społeczną i techniczną).

3.6. Komunikacja – stan istniejący, uwarunkowania oraz przesądzone zamierzenia

3.6.1. Charakterystyka funkcjonalna komunikacji w obszarze gminy (rysunek nr 8)

Istniejący układ komunikacyjny gminy tworzą układ drogowy i linie kolejowe.

Układ drogowy

Powiązania komunikacyjne miasta i gminy odbywają się w stanie istniejącym po drodze krajowej, drogach wojewódzkich i powiatowych, który jest historycznym układem dróg udoskonalanym i przystosowywanym do zwiększającego się ruchu samochodowego, na który składają się następujące elementy sieci drogowej:

1) dla powiązań krajowych i międzyregionalnych droga krajowa nr 2 -Trasa Poznańska,
2) dla powiązań regionalnych drogi wojewódzkie;
   579 Grodzisk -Modlin,
   720-Paszkowianka Nadarzyn-Błonie,
3) dla powiązań z gminami sąsiadującymi, oraz zbiorczych powiązań w skali gminy, drogi powiatowe;
4) powiązaniom wewnątrz gminy i miasta służą drogi gminne i drogi wewnętrzne.

Linie kolejowe:

1) linia kolejowa PKP E-20 dalekobieżna i podmiejska przebiega przez południową część miasta i gminy. Linia ta została w latach 90 zmodernizowana i przystosowana do dużych prędkości poprzez likwidację wielu przejazdów i budowę dróg objazdowych, co poprawiło bezpieczeństwo ruchu. Wszystkie przejazdy przez tę linie są w poziomie terenu- kolizyjne. Wciąż są rezerwowane tereny pod wiadukty.
2) łącznica PKP do Moszny.

Komunikacja zbiorowa funkcjonuje w oparciu o podmiejską linię PKP i linie autobusowe, również prywatne.

3.6.2. Charakterystyka obciążeń ruchowych

Najbardziej obciążona ruchem samochodowym jest droga krajowa nr 2 -Trasa Poznańska. Dynamiczny rozwój obszaru przylegającego do drogi powoduje potrzebę dodatkowych podłączeń i wywołuje, związany z tym dodatkowy, coraz to większy wzrost ruchu.
Po drodze wojewódzkiej 720 i 579 odbywa się ciężarowy ruch tranzytowy od Trasy Katowickiej do Trasy Gdańskiej.

3.6.3. Analiza i ocena istniejącego układu komunikacyjnego

1. W istniejącym układzie komunikacyjnym gminy za niekorzystne należy uznać przede wszystkim nakładanie się funkcji związanych z prowadzeniem ruchu międzynarodowego i międzyregionalnego z funkcją drogi i ulicy lokalnej obsługującej przyległe zainwestowanie. Brak jest ekonomicznych i technicznych możliwości segregacji ruchu, co spowodowane jest również odsuwaniem w czasie realizacji dróg dla ruchu tranzytowego, dla których od lat rezerwowane są korytarze terenu. Wobec urbanizacji terenów utrzymywanie niektórych rezerw stało się niecelowe. Parametry istniejących dróg i ich rozwiązania funkcjonalne są w wielu przypadkach niewystarczające.
2. Droga krajowa nr 2 -Trasa Poznańska obsługuje przyległe zagospodarowanie i nie jest przystosowana do pełnienia bezkolizyjnych funkcji tranzytowych o zasięgu krajowym i międzynarodowym (brak bezkolizyjnych skrzyżowań).
   Funkcje te pełnić miała planowana od wielu lat autostrada A 2 (poza obszarem planu).
   Nieprzewidywalny lawinowy rozwój motoryzacji, oraz dynamiczne powiększanie terenów inwestycyjnych przy Trasie Poznańskiej, powoduje coraz większe utrudnienia zarówno funkcjonalne (obsługa obszaru) jak i ruchowe.
   Należy również podkreślić, że w obszarze miasta i na przyległych ciążących miejscowościach, Trasa jest przystosowywana techniczne do pełnienia podwójnej funkcji. Jako niezbędne minimum dla poprawy bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego (dojścia dzieci do szkoły) zrealizowano chodniki i skrzyżowania z sygnalizacją.
3. W istniejącym ponadlokalnym układzie komunikacyjnym gminy, za niekorzystną należy uznać kolizyjność przebiegu dróg wojewódzkich przez tereny zainwestowane i podlegające inwestowaniu. Jest to problem występujący nie tylko w obszarze gminy Błonie. Istniejące drogi wojewódzkie nie są przystosowane do pełnienia podwójnych funkcji (ruch lokalny i tranzytowy). Rozwiązanie tego problemu wymaga decyzji ponadgminnych. Ranga większości tych dróg w skali obszaru województwa nie uzasadnia ekonomicznych nakładów dla poprawy ich parametrów i rozwiązań technicznych (jezdnie serwisowe lub odbarczające wzdłuż dróg wojewódzkich przy uwzględnieniu cen ziemi nie są możliwe do realizacji przez gminę, ani właścicieli gruntów).
   Brak jest odpowiednich mechanizmów prawnych i ekonomicznych ochrony istniejących dróg. Najbardziej optymalnym rozwiązaniem byłoby wyznaczenie nowego korytarza pod drogę wojewódzką i jej budowa z zachowaniem odpowiednich wymogów.
4. W obszarze **gminy** istniejący układ dróg powiatowych i gminnych, dla obecnego

zainwestowania, w zakresie przebiegów i rozmieszenia należy uznać za zadawalający. Do poprawy powiązań funkcjonalnych przyczyniłaby się realizacja dróg objazdowych wzdłuż torów PKP, które należałoby przedłużyć o dodatkowe odcinki. Znacznej poprawy wymaga natomiast stan techniczny gminnych dróg dojazdowych. Dotychczasowe zaniechania budowy nawierzchni tych dróg wynikały ze słusznego założenia, że najpierw należy tereny zabudowy podłączyć do wodociągu i kanalizacji, wybudować w drogach sieci infrastruktury, a potem budować nawierzchnie.
W obszarze **miasta** niezbędnym jest wybudowanie odcinka drogi od Kopytowa do Nowakowskiego i drogi wzdłuż torów PKP, co pozwoli na wyeliminowanie ruchu lokalnego z Trasy Poznańskiej.

Ewentualna aktywizacja terenów dotychczas tradycyjnie rolniczych ujawni z pewnością brak powiązań drogowych pomiędzy niektórymi wsiami, a pozostałym obszarem gminy i miasta, jak również powiązań wewnętrznych z pominięciem zjazdów na drogę krajową i drogi wojewódzkie. Przy ustalaniu kierunków rozwoju komunikacji w mieście i gminie, Studium winno wskazać korytarze nowych dróg. Wprawdzie Studium nie jest podstawą do wydawania decyzji administracyjnych, ale będzie podstawą do koordynacji podziałów i ustalania kolejności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Rola świadomie i konsekwentnie prowadzonej polityki budowy i modernizacji sieci dróg i ulic ma szczególne znaczenie z uwagi na pełne oddziaływanie na jakość życia mieszkańców, bezpieczeństwo i rozwój gospodarczy i społeczny gminy. Nie do przecenienia jest również rola świadomie i konsekwentnie prowadzonej polityki w stosunku do parcelacji rolnych (zabezpieczenie efektywnej obsługi komunikacyjnej) tym bardziej, że jak wynika z analizy wniosków zgłoszonych dotychczas przez mieszkańców gmina i miasto podlegać będą znacznej, w stosunku do obecnej, aktywizacji zainwestowania.

3.6.4. Uwarunkowania

1. Zakłada się utrzymanie (według dotychczasowych opracowań planistycznych) przebiegów tras ponadlokalnych tj.:
   -drogi 579 (przebieg dotychczasowy według miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy) z obwodnicą w mieście.
   -Zakłada się utrzymanie w obszarze gminy rezerwy terenu pod drogę wojewódzką 720 w nowym korytarzu -dopuszczając zmianę wyznaczonego i utrzymywanego korytarza.
2. Realizacja tych tras nie jest zadaniem własnym Gminy i nie zależy od Władz Gminy. Odkładanie terminów ich budowy wymagać będzie koordynacji i odpowiednich ustaleń przy wprowadzaniu rezerw terenu do przyszłych planów zagospodarowania tych terenów.
3. Barierami rozbudowy lokalnego układu komunikacyjnego, wbrew intencjom właścicieli gruntów i mieszkańców będą:
   -wymagania ochrony obiektów i terenów środowiska kulturowego oraz przyrodniczego,
   -wymagania ochrony bezpośredniego otoczenia życia człowieka (miejsca pracy, zamieszkania i wypoczynku),
   -ochrona przed penetracją ruchu kołowego wybranych obszarów,
   -ekonomiczne ograniczenia wynikające z własności terenów,
   -ekonomiczno-techniczne i estetyczne uwarunkowania wyznaczenia nowych dróg.

3.7. Uwarunkowania przyrodnicze

3.7.1. Położenie geograficzno –przyrodnicze; związki z otoczeniem

Cały obszar gminy położony jest na zdenudowanej równinie morenowej w jej części zwanej Równiną Błońską.
Równinę Błońską ogranicza od północy Puszcza Kampinoska, od zachodu dolina Bzury, od południa pas zabudowy na osi linii kolejowej skierniewickiej, od wschodu zabudowa Warszawy.
Jest to obszar płaski, monotonny, bezleśny, z niewielką ilością zadrzewień. Charakteryzuje się występowaniem na jej powierzchni płaszcza gruntów pyłowych, bardzo żyznych. Niezwykle urodzajne gleby są tu podstawą upraw warzywniczych; przesądziło to o znikomej lesistości terenu.
Zachowały się w tym rejonie stosunkowo liczne założenia parkowe, pozostałości dawnych parków podworskich.

3.7.2. Geomorfologia - rzeźba terenu.

Równina Błońska jest to płaska powierzchnia, lekko nachylona w kierunku północnym i północno-zachodnim, wykształcona w postaci systemu stożków napływowych i pokryw podstokowych. W okresie zlodowacenia środkowopolskiego (Riss) po stadiale Warty, badany obszar stanowił wysoczyznę lodowcową opadającą ku leżącej na północy pradolinie Wisły. Obecnie jest ona równiną denudacyjną, powstałą z wysoczyzny lodowcowej w okresie peryglacjalnym w wyniku procesów denudacji i erozji. Na terenie gminy Błonie składa się z ona z poziomu niższego tzw. tarasu błońskiego. Formy lodowcowe zostały w okresie peryglacjalnym i w holocenie tak zdenudowane, że w terenie są prawie niewidoczne. Pozostałością po nich są płaskie wzgórza i zagłębienia bezodpływowe. Zachowały się one w północnej części gminy. Wzgórza te osiągają 93,6 m n.p.m., przy czym różnica wysokości w bezpośrednim sąsiedztwie wynosi 3-4 m.
Równina Błońska zbudowana jest z materiału pylastego osadzonego na fundamencie iłów warwowych Zastoiska Warszawskiego. Miąższość pokrywy pylastej jest zmienna. Większą grubość osiąga u podnóży stoków wysoczyzny i maleje w kierunku doliny Wisły. Na niektórych fragmentach Równiny, szczególnie w pobliżu krawędzi tarasu akumulacyjnego iły wychodzą na powierzchnię. Równina Błońska rozciąga się na wysokości od 80,3 m n.p.m. w dolinie Utraty we wsi Cholewy, do 100 m n.p.m. na pozostałym terenie.
Charakterystycznymi formami rzeźby są też doliny rzek. Zbocza doliny Utraty w rejonie Radzikowa mają spadki ponad 8% i znaczne różnice wysokości.
Obecnie w rzeźbie obszaru gminy zaznaczają się jedynie formy antropogeniczne, t.j. nasypy kolejowe i drogowe, rowy melioracyjne, wykopy, wały ziemne. Najbardziej widoczną formą jest nasyp kolejowy linii Warszawa – Sochaczew.

3.7.3. Budowa geologiczna.

Utwory geologiczne występujące na omawianym terenie są pochodzenia lodowcowego (plejstocen). Są to przeważnie piaski i gliny zwałowe z okresu zlodowacenia środkowopolskiego (Riss), naniesione przez wody z topniejącego lodowca stadiału Warty. W gminie Błonie na powierzchni występują jednak głównie utwory pyłowe wodnego pochodzenie o miąższości 0,5-1,5 m. Jedynie w północno-wschodniej części gminy Błonie ich miąższość przekracza 2 m. Są to utwory zastoiskowe powstałe w okresie zlodowacenia Riss w jeziorze znajdującym się przed czołem lodowca. Pyły te są podścielone glinami w zachodniej części gminy oraz piaskami różnoziarnistymi. Na pozostałym obszarze w północno-zachodniej części gminy na powierzchni występują piaski średnioziarniste, a w podłożu – pyły lub piaski luźne

3.7.4. Warunki hydrogeologiczne (rysunek nr 9).

Na terenie gminy Błonie wody podziemne tworzą dwa zasadnicze piętra wodonośne:
- trzeciorzędowe,
- czwartorzędowe.

Na mapie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (red. A.S. Kleczkowski, 1980) cały teren gminy

znajduje się w obrębie Subniecki Trzeciorzędowej Warszawskiej.
Trzeciorzędowe piętro wodonośne w Niecce Mazowieckiej tworzy dwa poziomy wodonośne: mioceński i oligoceński, oddzielone od piętra czwartorzędowego miąższym kompleksem bardzo słabo przepuszczalnych iłów i mułków pliocenu.
W obszarze Równiny Błońskiej, gdzie budowa geologiczna osadów czwartorzędu jest bardzo złożona, występują dwa użytkowe poziomy wodonośne, a mianowicie:

1. najgłębszy poziom zawarty jest w piaskach i żwirach rzecznych preglacjału i interglacjału kromerskiego oraz osadach wodnolodowcowych zaliczonych do zlodowacenia południowo polskiego. Poziom ten występuje głównie w obniżeniach oraz wąskich rynnach i dolinach kopalnych i ma ograniczone rozprzestrzenianie. Poziom ten pokrywają gliny zlodowacenia południowo-polskiego.
2. Drugi poziom związany jest z piaskami i żwirami rzecznymi interglacjału wielkiego oraz seriami wodnolodowcymi zlodowacenia środkowopolskiego. Poziom ten charakteryzuje się zmienną miąższością – od 5 do 20 m i występuje na znacznych obszarach. Zwierciadło wody tego poziomu jest napięte przez wyżej występujące gliny glacjalne.
   Należy zaznaczyć, że duża część gminy Błonie, w tym miasto jest w kompleksie
   czwartorzędowym, gdzie występują jedynie drobne przewarstwienia, a studnie ujmujące te warstwy mają bardzo małe wydatki do 10 m^3/h. Obszary te zostały zaliczone do terenów o braku użytkowego poziomu wodonośnego. Tereny z możliwością budowy ujęć wód podziemnych z utworów czwartorzędowych (10-70 m^3/h) znajdują się w północno-zachodniej części gminy (Cholewy, Łuszczewek Nowy i Stary, Nowa Górna) oraz w zachodniej części (w pasie od północy zaczynając od Białutek, Białut, Wawrzyszewa poprzez Pass, Piorunów, część wsi Błonie, kończąc na południu na obszarach wsi Dębówka, Stare Faszczyce, Konstantów). Są to wody podziemne o mało zmienionym składzie chemicznym.
   Zasoby dyspozycyjne wód podziemnych czwartorzędowego piętra wodonośnego wynoszą 5 110 m^3/d. Zasoby eksploatacyjne ujęć ujmujących czwartorzędowe piętro wodonośne wynoszą 9 972 m^3/d. Pobór wody wszystkich ujęć wód z czwartorzędowego piętra wodonośnego w 1996 r. wyniósł ok. 2 113 m^3/d. Należy tu zaznaczyć, że wielkość poboru wody odnosi się do istniejących ujęć – studni wierconych. W ocenie poboru wód nie uwzględniono natomiast eksploatacji w studniach gospodarskich i małych. Ujmują one z reguły płytkie poziomy lub górne partie wodonośne.
   Należy stwierdzić, że zasoby eksploatacyjne ujęć są ponad 1,9 razy większe niż zasoby dyspozycyjne. Ten pozorny deficyt zasobowy ma jedynie charakter formalnoprawny i występuje powszechnie w całym kraju.
   Stopień wykorzystania udokumentowanych zasobów wód czwartorzędowych kształtował się w gminie i mieście Błonie w wysokości ok. 50%. Wynika to z niekorzystnych warunków hydrogeologiczne piętra czwartorzędowego, a gmina zaopatruje się z poziomu oligoceńskiego. Pobór wód z poziomu oligoceńskiego w skali gminy jest około 1,5 razy większy niż z poziomu czwartorzędowego. Na terenie gminy i miasta Błonie (stan – czerwiec 1997) istnieje 17 studni ujmujących wody trzeciorzędowego piętra (8 ujęć).

3.7. 5. Wody gruntowe i powierzchniowe.

Gmina i miasto Błonie znajduje się w całości w zlewni rzeki Utraty. Na przeważającej części obszaru zwierciadło wód gruntowych znajduje się płytko pod powierzchnią: 0,5-2,5 m pod powierzchnią terenu. Najpłycej (0,5-1,0 m p.p.t.) wody gruntowe występują w dolinach rzek i lokalnych zagłębieniach. Głębiej niż 2,5 m p.p.t. wody gruntowe zalegają na wschodzie i w centrum gminy. Wahania poziomu wód gruntowych sięgają od 1,0 do 1,5 m.
Gmina Błonie jest uboga w wody powierzchniowe. Największą rzeką jest prawy dopływ Bzury – Utrata. Płynie ona zgodnie z nachyleniem terenu, w kierunku północno-zachodnim i zachodnim. Jest to niewielki ciek o uregulowanym korycie szerokości 2-4 m. Zlewnie Utraty tworzą głównie lewe dopływy, co wynika z nachylenia terenu z południa na północ i ze wschodu na zachód. Największym z nich jest Rokitnica.
Oprócz naturalnych cieków wodnych istnieje gęsta sieć kanałów melioracyjnych odwadniających. Wiąże się to z płytko zalegającymi wodami gruntowymi. Wszystkie rzeki i kanały badanego obszaru są bardzo silnie zanieczyszczone – pozaklasowe.
Występują też zbiorniki wodne, głównie sztuczne o niewielkich powierzchniach. Wiele z nich jest w stadium zarastania. Na terenie miasta i gminy występują również zbiorniki po eksploatacji gliny (wyrobiska).

3.7.6. Gleby.

Gmina Błonie odznacza się najlepszymi glebami w województwie mazowieckim i jednymi z najlepszych w Polsce. Są to czarne ziemie (wg H.Uggli, 1983 – czarnoziemy leśno-łąkowe), gleby brunatne oraz gleby pseudobielicowe. Gleby te wytworzyły się w przeszłości na utworach pyłowych wodnego pochodzenia w warunkach dużej wilgotności. Mają cechy zbliżone do cech gleb lessowych i zawierają znaczną ilość próchnicy (4-4,5%). Z powodu dużych wartości uprawowych tworzą one kompleks gleb pszenno-buraczanych. Występują też gleby brunatne i pseudobielicowe, wytworzone na piaskach różnoziarnistych podścielonych glinami – również bardzo żyzne. W gminie i mieście Błonie dominują klasy bonitacyjne IIIa, IIIb i II, i stanowią prawie 50% powierzchni wszystkich gruntów, a także kompleksy glebowe: pszenny dobry, dobry i słaby. Gruntów klasy I jest w sumie 218,3 ha, przy czym największe skupiska tworzą we wsi Witki (81,6 ha), we wsi Błonie (51,6 ha) oraz mniejsze kompleksy we wsi Żukówka, Łaźniew i Łaźniew IHAR. Na terenie miasta Błonie grunty te zajmują 17,4 ha. Na terenie gminy czarne ziemie stanowią 45% wszystkich gruntów ornych, gleby pseudobielicowe – 30%, gleby brunatne – 25%.

3.7.7. Szata roślinna.

Wg mapy roślinności potencjalnej naturalnej województwa warszawskiego (J. Plit, 1985) na terenie gminy powinien zdecydowanie dominować grąd środkowopolski. W dolinach rzek potencjalną roślinnością naturalną jest łęgowy las wiązowy. Roślinność naturalna prawie nie występuje. Zastąpiły ją uprawy na użytkach rolnych.
Lesistość gminy wynosi zaledwie 0,18% (14 ha). Większą powierzchnię stanowią zadrzewienia - 43 ha (miasto i gmina). Jest to naturalna zieleń wysoka w dolinach rzek.

3.7.8. Klimat

1. Warunki klimatyczne obszaru gminy są bardzo zbliżone do klimatu w całym makroregionie Niziny Środkowomazowieckiej. Najbliższą stacją meteorologiczną dla gminy jest stacja w Niepokalanowie.

2. Klimat gminy należy ocenić jako korzystny, nie odbiegający zasadniczo od klimatu regionu. Warunki termiczne korzystne: średnia temperatura roczna ok. 8^oC, stosunkowo długie okresy ze średnią temperaturą $>0^oC$ (285 dni) i $>5^oC$ (215 dni).

3. Korzystne warunki wilgotnościowe, teren dobrze przewietrzany, nie narażony na zaleganie mgieł radiacyjnych. Pyłowe gleby w okresach suchych, podczas robót polowych, stanowią istotne źródło niezorganizowanej emisji pyłu (stepowienia pól), który jest przenoszony na obszary otaczające. Aby zapobiec pyleniu właściciele terenów rolnych przed kilkudziesięciu laty obsadzali drogi i rowy, a współcześni właściciele tych terenów winni są zachować i uzupełnić te ciągi zwłaszcza wzdłuż dróg biegnących na kierunku północ południe.

3.7.8. Obszary i obiekty prawnie chronione (rysunek nr 10 i 11) .

Położenie miasta i gminy Błonie na monotonnym terenie Równiny Błońskiej, na terenie prawie całkowicie bezleśnym nie pozbawia tego terenu wartości przyrodniczych. Poza terenami zurbanizowanymi są tu tereny otwarte, pola uprawne, łąki i pastwiska z malowniczo rozsianymi oczkami wodnymi.

Wiele uroku krajobrazowi dodają dwie rzeki o dużym znaczeniu dla tego terenu: Utrata i Rokitnica. Ich malownicze doliny, rosnące wzdłuż tych cieków wodnych drzewa i krzewy, będące ostoją licznych gatunków ptaków, często dominują w krajobrazie.

Na bezleśnym terenie gminy duże znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe posiadają rozsiane po całym obszarze parki zabytkowe, jedyne oazy zieleni wysokiej często w promieniu kilku lub kilkunastu kilometrów.

Wymienić tu należy park pałacowy typu krajobrazowego z I poł. XIX w. z pałacem klasycystycznym we wsi Pass. Powierzchnia parku wynosi około 25 ha. Jego malowniczości uroku dodają ozdobne stawy. Podstawową jednak wartością przyrodniczą parku jest drzewostan, przeważnie liściasty. Są tu okazałe dęby, graby, klony, topole, olsze, jesiony, wiązy, kasztanowce oraz pojedyncze okazy modrzewi i świerków. 18 z tych drzew zostało uznanych za pomniki przyrody. Są to kilkusetletnie drzewa osiągające 210-350 cm obwodu i wysokości 35 m.

We wsi Faszczyce znajduje się park dworski krajobrazowy z końca XIX wieku. Powierzchnia parku wynosi około 7 ha.

Na większą uwagę zasługuje również park dworski z I poł. XIX w. o powierzchni 12 ha we wsi Bramki Ludne. Park składa się z części leśnej oraz z części ze śladami układu regularnego. Zarysowuje się tutaj ciekawy układ wodny, a uwagę zwraca kilka alei lipowo-jesionowych oraz wiekowe, pomnikowe lipy, jesiony, olsze i wiązy.

Wartościowe zadrzewienie spotykamy również w granicach cmentarza kościelnego we wsi Rokitno.

3.7.10. Wykaz pomników przyrody w mieście i gminie Błonie.

l.p.	numer rejestru	lokalizacja	opis	ilość
1.	305	Bramki Ludne – park zabytkowy	lipa drobnolistna jesion wyniosły (aleja)	75 27
2.	306	Bramki Ludne – park zabytkowy	wiąz szypułkowy	2
3.	463	Bieniewo Parcele	jesion wyniosły	1
4.	602	Błonie	dąb szypułkowy	2
5.	603	Błonie	kasztanowiec zwyczajny	1
6.	604	Błonie	wiąz szypułkowy	1
7.	605	Błonie	igliczna trójcierniowa	1
8.	651	Rochaliki - park zabytkowy	modrzew europejski	1
9.	652	Wawrzyszew	lipa drobnolistna	1
10.	720	Piorunów - park zabytkowy	dąb szypułkowy wiąz szypułkowy	1 1
11.	755	Pass	dąb szypułkowy lipa drobnolistna topola biała grab zwyczajny świerk pospolity modrzew polski	6 6 2 2 1 1
12.	800	Łaźniew	topola biała	1
13.	801	Błonie – cmentarz parafii Św. Trójcy	topola biała	1
14.	802	Radzików - park zabytkowy	wiąz szypułkowy jesion wyniosły lipa drobnolistna	1 1 1
15.	847	Cholewy	lipa drobnolistna	1
16.	847	Cholewy – park wiejski	wiąz szypułkowy jesion wyniosły	1 1

Najcenniejsze przyrodniczo i krajobrazowo tereny gminy zostały objęte ochroną w ramach Rozporządzenia Wojewody z dnia 27.09.1997 r. w sprawie utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Jest to dolina rzeki Utraty stanowiąca ciąg ekologiczny o znaczeniu regionalnym. Łączy on Kampinoski Park Narodowy poprzez Lasy Sękocińskie, Magdalenkę, Chojnowski Park Krajobrazowy z Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym oraz dolina rzeki Utraty.

Na terenie gminy nie ma rezerwatów przyrody.

3.7.11. Obszary i obiekty chronione - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

1. Najcenniejsze przyrodniczo i krajobrazowo tereny gminy zostały objęte ochroną prawną jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. Obszar chronionego krajobrazu na terenie ówczesnego województwa warszawskiego został utworzony Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 27.09.1997 r.
   (opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Warsz. dnia 16 września 1997 r. Nr 43 poz. 149) zmienionym Rozporządzeniem nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 93 poz. 911).
2. Zgodnie z rozporządzeniem w obrębie W.O.CH.K. obowiązują następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:

W odniesieniu do lasów i zadrzewień:

- zakazuje się przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne z wyłączeniem stref ochrony urbanistycznej, która nie występuje na terenie miasta i gminy Błonie,
- zakazuje się zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów, zanieczyszczania terenów leśnych,
- zakazuje się usuwania, niszczenia i uszkadzania drzew i krzewów, ciągów zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem:
  - robót utrzymaniowych urządzeń melioracji wodnych,
  - budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych w niniejszym rozporządzeniu,
  - zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - nakazuje się zachowanie i pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu śródleśnych łąk, torfowisk oraz ochronę ich warunków siedliskowych.

W odniesieniu do gruntów rolnych:

- zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe rodzimych gruntów rolnych i użytków zielonych: w szczególności zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do niekorzystnego dla gruntów rolnych obniżenia zwierciadła wód gruntowych,
- nakazuje się utrzymanie i ochronę oczek wodnych, stawów, i torfowisk niskich towarzyszących ekosystemom łąkowym,
- zaleca się:
  a) wprowadzanie ekologicznych metod produkcji żywności,
  b) uzupełniania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych gatunkami roślin rodzimych dla danego obszaru.

W odniesieniu do wód:

- zakazuje się naruszania naturalnej sieci hydrograficznej: rzek, oczek wodnych, torfowisk, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej,
- zakazy nie dotyczą działań służących retencji wód, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym regulacji wód dla celów powodziowych, po spełnieniu procedury określonej w ustawie o ochronie i kształtowaniu środowiska dla robót podejmowanych na terenach wód i międzywali rzek o szczególnych wartościach społeczno –gospodarczych i wysokich walorach krajobrazowych oraz ekologicznych,
- zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, w odległości mniejszej niż 20m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,
- zakazuje się niekorzystnych zmian warunków wodnych w rejonach źródliskowych i wododziałowych,
- zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- dopuszcza się odprowadzanie oczyszczonych ścieków bytowo – gospodarczych do ziemi, jeżeli poziom wód gruntowych znajduje się co najmniej 1.5m poniżej poziomu wprowadzania ścieków,
- zakazuje się odprowadzania oczyszczonych i nie oczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych,
- zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych na obszarach potencjalnych tarasów zalewowych.

W zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi:

- zakazuje się niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych oraz śladów pierwotnego osadnictwa,
- zagospodarowanie obiektów historycznych, kulturowych, przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji,
- eksploatacji kopalin, w tym również torfów, z wyjątkiem tych, które w dniu wejścia w życie planu posiadały zatwierdzone dokumentacje geologiczne,
- nakazuje się rekultywację terenów, na których była i jest prowadzona działalność wywołująca degradację środowiska na wszystkich etapach działalności tj. w trakcie jak i bezpośrednio po ustaniu tej działalności, ale nie dłużej niż w ciągu dwóch lat od jej zakończenia. Projekt rekultywacji wymaga uzgodnienia z wojewodą.

W zakresie lokalizacji inwestycji:

- zakazuje się lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji, których szkodliwe oddziaływanie wykracza poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny z wyłączeniem urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego, przy zachowaniu, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (z wyjątkiem inwestycji liniowych),
  zakazuje się lokalizacji nowych cmentarzy,
- dopuszcza zabudowę jednorodzinną w formie wolno stojących lub bliźniaczych budynków jednorodzinnych, z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- dopuszcza się nieuciążliwe usługi towarzyszące z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- dopuszcza się zabudowę związaną z ochroną zdrowia, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, turystyką, sportem i wypoczynkiem oraz gospodarstwami rolniczymi pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, przy zachowaniu co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- dopuszcza się rozbudowę istniejących cmentarzy,
- dopuszcza się grodzenie działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- dopuszcza się remonty i modernizacje budynków i budowli, które powstały przed wejściem w życie rozporządzenia lub w trakcie jego obowiązywania, pod warunkiem zachowania funkcji dotychczasowej lub zmiany ich przeznaczenia zgodnie z treścią rozporządzenia w dniu wejścia w życie planu,
- dopuszcza się wtórne podziały działek pod warunkiem zachowania innych przepisów rozporządzenia,
- nakazuje się stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo.

2. W stosunku do drzew -pomników przyrody nakazuje się bezwzględną ochronę, oraz zakaz wycinania, niszczenia, uszkadzania. Wokół drzew -pomników przyrody wyznacza się 15m strefę ochronną. W strefie tej nakazuje się uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich zamierzeń inwestycyjnych.
3. Na terenie gminy występuje kilkanaście drzew kwalifikujących się do uznania jako pomniki przyrody.

3.7.12. Zagrożenia i degradacje

1. Zanieczyszczenie powietrza i uciążliwość obiektów.

   Obszar gminy można uznać za średnio zanieczyszczony. Wielkość zanieczyszczeń powietrza utrzymuje się w granicach dopuszczalnych norm.
   W ewidencji i pod kontrolą znajdują się (lub znajdowały się) obiekty na terenie miasta (kotłownie miejskie, oczyszczalnie ścieków), oraz obiekty na terenie gminy (Radzików, Pass).

2. Zanieczyszczenia wód podziemnych

   Według „Mapy aktualnego tła hydrochemicznego czwartorzędowego poziomu użytkowego wód podziemnych, wschodnia część gminy zakwalifikowana została do obszarów wód wyraźnie zmienionych antropogenicznie, a rejon miasta do rejonu wód silnie i bardzo silnie zmienionych antropogenicznie, przy czym dwa obszary: Białuty-Wawrzyszew i miasto Błonie-Mera. Ocena powyższa odnosi się do poziomu ujmowanego studniami wierconymi 20-40 m p.p.t.

   Zanieczyszczone są również wody powierzchniowe, zwłaszcza Kanał Ożarowski i odcinek ujścia rzeki Utraty. W ostatnich latach stwierdza się poprawę stanu czystości wód Utraty.

3. Oddziaływanie komunikacji.

   Znaczące ponadnormatywne oddziaływanie komunikacji na otoczenie (w stanie istniejącym) należy przypisać Trasie Poznańskiej i linii PKP Warszawa-Sochaczew. Funkcja Trasy i natężenie ruchu kwalifikują do określenia następujących dopuszczalnych odległości sytuowania budynków ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
   -dla Trasy Poznańskiej – 100 m (liczone od krawędzi jezdni),
   -dla linii PKP – 120 m (liczone od skrajnej główki szyny).
   Oddziaływanie ponadnormatywne komunikacji dotyczy również skażenia powietrza oraz gleb, a tym samym upraw.

   Istotnym źródłem ponadnormatywnego oddziaływania komunikacji są drogi wojewódzkie. Zasięg oddziaływania tych dróg jest zróżnicowany i zależy od ich przebiegu oraz przyległego zainwestowania. Należy przyjąć, że ponadnormatywne oddziaływania występują w pasie o szerokości ok. 50 m liczonym od skrajnej krawędzi jezdni drogi, po każdej stronie tej drogi.

Szczególnie wrażliwe na oddziaływanie komunikacji są rejony powiązań przyrodniczych. Dlatego należy wykluczyć urbanizacje w ich korytarzach.

4. Zachowania odpowiednich odległości wymaga otoczenie cmentarzy:
   Do 50 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych, zakładów produkujących bądź przechowujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego oraz zabudowy mieszkaniowej.
   Do 150 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody do picia, potrzeb gospodarczych i mieszkaniowych oraz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, do czasu wybudowania wodociągu.

5. Wymagane jest wyznaczenie obszarów ograniczonego użytkowania wokół oczyszczalni ścieków.

6. Ze względu na oddziaływanie elektroenergetyczne w korytarzach linii plan wyklucza lokowanie funkcji mieszkalnych, ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w następujących odległościach od osi linii: po 19 m dla linii 110 kV, po 34 m dla linii 220 kV i po 43 m dla linii 400 kV. Plan przyjmuje ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniające bezpieczeństwo ludzi i prawidłową pracę linii.

7. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055) wokół gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew. Strefa dla gazociągu Mory-Tomaszów Ø 400 mm po 15 m w każdą stronę dla wszystkich obiektów. Dla nowych gazociągów maksymalna strefa kontrolowana wynosi 4 m w każdą stronę.

8. Fermy hodowlane wymagają ograniczenia ponadnormatywnego oddziaływania do granic własnego terenu.

3.8. Uwarunkowania kulturowe

3.8.1. Zarys historii

1257 r -pierwsza wzmianka o Błoniu odnosząca się do osadzenia przy kościele parafialnym kanoników regularnych z Czerwińska.
1380 r -nadanie prawa miejskiego chełmińskiego ze zgodą na prowadzenie handlu bez opłacania cła i myta w obrębie dzielnicy mazowieckiej.
W XIII i XIV wieku funkcjonuje plac targowy, który został włączony w nowy układ po lokalizacji i prawdopodobnie podzielony na bloki.
XIV w -od tego okresu Błonie jest siedzibą powiatu w ziemi warszawskiej, a następnie ośrodkiem starostwa niegrodowego.
XV w -pod koniec wieku osiedlają się tu Żydzi, tworząc ruchliwy ośrodek handlowy.
1580 r -miasto uzyskuje przywileje na 5 jarmarków i cotygodniowy targ oraz na wyrób i szynkowanie trunków.
XVII w -miasto zostaje spalone podczas wojen szwedzkich
XVIII w -miasto jest niszczone przez przemarsze wojsk i pożary.
1765 r -Stanisław August potwierdza dawne przywileje miasta i ustanawia władze miejskie wybierane przez mieszczan.
1794 r -w okresie powstania Kościuszkowskiego dywizje generała S. Mokranowskiego, J. H. Dąbrowskiego i księcia Józefa Poniatowskiego staczają zwycięskie walki z Prusakami.

XVIII w -od końca wieku miasto należy do księcia Józefa Poniatowskiego, następnie do Stanisławy Potockiej, później do M. Wasilewskiej.
1867 r -powstaje powiat błoński
1903 r -przez Błonie przeprowadzona zostaje linia kolejowa z Warszawy do Łodzi Kaliskiej co przyspiesza rozwój miasta.
1903 r -następuje rozwój przemysłu, który trwa do wybuchu II wojny światowej
1945 r -w wyniku wojny i okupacji spada liczba ludności z 8724 osób w 1939 r do 6200.
1948 r -miasto przestaje być siedzibą powiatu, lecz w dalszym ciągu rozwija się przemysł.
1961 r -liczba mieszkańców wzrasta do 10 800 osób.

Stan obecny:
powierzchnia miasta -910 ha, w tym zainwestowane 243 ha
podstawowe funkcje to: rolnictwo i obsługa produkcji rolniczej, ośrodek administracyjno-usługowy i ośrodek przemysłu i transportu.

Stan zachowania historycznego:

- Grodzisko Łysa Góra nad Utratą
- pozostałości osadnictwa wczesnomiejskiego takie jak:
  a) usytuowanie kościoła parafialnego poza obrębem regularnego placu
  b) plac targowy w dawnym kształcie włączony do obszaru lokacyjnego posiada obecnie funkcje miejskie, jednak w reliktach planu zachowany jest do dzisiaj. Wyznacza go ciąg ulicy Narutowicza (dawna Sochaczewska) między ulicami Armi Krajowej, Warszawską i 3-go Maja między ulicami Warszawską a Piłsudskiego.
  c) ulica Piwna, leżąca na granicy dwóch zespolonych w średniowieczu układów targu i miasta (przejście nie zabudowane między granicami posesji) stanowi wartościowy relikt planu świadczący o ewolucji układu urbanistycznego miasta Błonia.
- rynek z ciągiem ośmiu ulic wychodzących z narożu rynku – dzisiejszy plac z zieleńcem.
- wyróżniającym elementem kompozycyjnym jest też aleja prowadząca z kościoła do cmentarza (z cennym drzewostanem i enklawą charakterystycznych dla naszego wieku nagrobków) przez bramę i rzekę Rokitnicę.
- zabytkowy ratusz z dwiema bramami we wschodniej pierzei rynku jest obiektem wolnostojącym w otoczeniu zieleni.

Ogólne wytyczne konserwatorskie:

- ochronie podlega rozplanowanie części historycznej miasta tj. ciągi, pierzeje i podział na bloki przyrynkowe pochodzenia średniowiecznego –rynek i bloki przyrynkowe:
  a) - wzdłuż ulicy 11-go Listopada i Warszawskiej, między Jana Pawła II i Narutowicza, do Kilińskiego i Armi Krajowej.
     - wzdłuż ulicy Nowej i Kościuszki do Piłsudskiego między ulicami Okrzei i 3-go Maja
     - zabudowa obu stron ulicy Piłsudskiego
     - blok południowy ulice: 11-go Listopada, Okrzei, Nowy Rynek
     - blok północny ulice: Warszawska, 3-go Maja, Kościuszki, rynek z wewnętrzną uliczką Piwną
  b) - miasta w obszarze początków XIX w. w zakresie układu drożnego.

3.8.2. Obiekty zabytkowe

wykaz obiektów zabytkowych w mieście Błonie –obiekty wpisane do rejestru Konserwatora Zabytków

Nr rejestru	Miejscowość	Ulica	Obiekt
1002/129 1002/129 09.06.1958	Błonie	Jana Pawła II	zespół kościelny: -kościół pod wezwaniem Św. Trójcy -dzwonnica
1003/492 26.03.1962	Błonie	Rynek 6	ratusz
1261 06.05.1985	Błonie	Cypriana Kamila Norwida	dworek i park (zw. Poniatówką)
1335 08.12.1989	Błonie	Towarowa	zespół cmentarza parafialnego: cmentarz, brama, ogrodzenie
1386/89 26.07.1989	Błonie	Polna	cmentarz żydowski

wykaz obiektów zabytkowych w mieście Błonie –obiekty w ewidencji Konserwatora Zabytków

Nr rejestru	Miejscowość	Ulica	Obiekt	Uwagi
	Błonie	Batorego 6 (dawna)	budynek	nie istnieje
	Błonie	Batorego 8 (dawna)	budynek	nie istnieje
	Błonie	Batorego 15(dawna)	budynek	nie istnieje
	Błonie	Batorego 17(dawna)	budynek	nie istnieje
	Błonie	Bieniewicka 5	budynek	
	Błonie	Rynek	układ urbanistyczny	
	Błonie	Rynek 13		dom mieszkalny ochrona konserw.
	Błonie	Rynek 3		dom mieszkalny ochrona konserw.
	Błonie	Fabryczna 3	dom mieszkalny	nie istnieje
	Błonie	Grodziska 15	dom mieszkalny tzw. „dyrektorówka”	
	Błonie	Grodziska 15	dom mieszkalny II	
	Błonie	Kolejowa	dworzec PKP	
	Błonie	Kolejowa 7	budynek	
	Błonie	Kościuszki 4	dom drewniany	nie istnieje
	Błonie	Kościuszki 8	dom mieszkalny	apteka
	Błonie	3-go Maja 9	budynek	
	Błonie	3-go Maja 11	budynek	
	Błonie	Matejki 1 (dawna)	budynek	nie istnieje
	Błonie	Modlińska 16		spichlerz ochrona konserw.
	Błonie	Moniuszki 2	budynek	nie istnieje
	Błonie	Moniuszki 7	budynek	nie istnieje
	Błonie	Moniuszki 8	budynek	nie istnieje
	Błonie	Moniuszki 15	budynek	nie istnieje
	Błonie	Moniuszki 18	budynek	nie istnieje
	Błonie	Narutowicza 6	gmach szkoły podstawowej	
	Błonie	Narutowicza 9	dom mieszkalny	
	Błonie	Nowa 1	budynek	
	Błonie	Nowakowskiego 15	budynek	
	Błonie	Nowakowskiego 30	budynek	
	Błonie	Nowakowskiego 32	budynek	
	Błonie	Nowomiejska 5	budynek	
	Błonie	Nowomiejska 8	budynek	
	Błonie	Poniatowskiego 12	dom mieszkalny	
	Błonie	Poniatowskiego 21	budynek	
	Błonie	Jana Pawła II 3	budynek OSP	
	Błonie	Jana Pawła II 5	plebania	
	Błonie	Powstańców 1	budynek	nie istnieje
	Błonie	Powstańców 6	budynek	nie istnieje
	Błonie	Powstańców 30	budynek	
	Błonie	Poznańska 1	budynek	
	Błonie	Poznańska 2	budynek	
	Błonie	Rynek 1	dom mieszkalny	
	Błonie	Rynek 2	budynek	
	Błonie	Rynek 3	budynek	
	Błonie	Rynek 6	budynek	
	Błonie	Rynek 9	budynek	
	Błonie	Rynek 11	budynek	
	Błonie	Rynek 12	budynek	
	Błonie	Rynek 13	budynek	
	Błonie	Rynek 14	budynek	
	Błonie	Rynek 16	budynek	
	Błonie	Sienkiewicza 1	budynek	
	Błonie	Sienkiewicza 4	dom mieszkalny	
	Błonie	Składowa 4	budynek	
	Błonie	Sochaczewska 2	budynek	
	Błonie	Sochaczewska 3	budynek	
	Błonie	Sochaczewska 10	budynek	
	Błonie	Sochaczewska 36	budynek	
	Błonie	Towarowa 4	budynek	
	Błonie	Towarowa 10	budynek	
	Błonie	Warszawska 1	budynek	nie istnieje
	Błonie	Warszawska 1a	budynek	
	Błonie	Warszawska 3	budynek	
	Błonie	Warszawska 4	budynek	
	Błonie	Warszawska 7	budynek	
	Błonie	Warszawska 10	budynek	
	Błonie	Warszawska 13	budynek	
	Błonie	Warszawska 15	budynek	
	Błonie	Warszawska 16	budynek	

	Błonie	Warszawska 17	budynek	
	Błonie	Warszawska 18	budynek	
	Błonie	Warszawska 19/21	budynek	
	Błonie	Warszawska 20	budynek	
	Błonie	Warszawska 29	budynek	
	Błonie	Warszawska 31	budynek	
	Błonie	Warszawska 37	budynek	

wykaz obiektów zabytkowych w gminie Błonie –obiekty wpisane do rejestru Konserwatora Zabytków

Nr rejestru	Miejscowość	Pow.	Obiekt	Pod ochroną
1213/82 28.12.82 r 989/78	Faszczyce	7,0 ha	podworski park krajobraz. park dworski	
1073/610 1073/610/62 04.04.1962	Pass	15,0 ha	zespół pałacowo-parkowy -pałac klasycystyczny -park krajobrazowy	-oficyna w zespole parkowym -stajnia z wozownią -czworak -brama
1307 1307 20.05.1987	Piorunów	3,5 ha	zespół dworsko-parkowy -dwór -park krajobrazowy	-spichlerz w zespole parkowym
1624 30.01.1997	Radonice		-dworek -ogród	
1099/498 23.03.1962 1463 20.02.1991	Rokitno		-kościół p.w. Św. Jakuba i Wniebowzięcia NMP -cmentarz	
1511 07.03.1992	Bieniewo Parcele	4,0 ha	park dworski	

wykaz obiektów zabytkowych w gminie Błonie –obiekty w ewidencji Konserwatora Zabytków

Nr rejestru	Miejscowość	Pow.	Obiekt	Pod ochroną
1990 syg. T.1306	Bramki Ludne	20,0 ha	park dworski	
1990 syg. T.1308	Cholewy	2,5 ha	park dworski krajobrazowy	
1976 syg. T.469	Łaźniew	5,0 ha	park dworski krajobrazowy	
1985 syg. T.1048	Nowy Łuszczewek	2,4 ha	park dworski	-dwór
1976 syg. T.470	Radzików	4,0 ha	park krajobrazowy	
1976 syg. T.471	Rochaliki	1,0 ha	park w zespole dworsko-parkowym	-dworek
1991 syg. T.1351 1956 syg. T.1103	Rokitno		-dzwonnica -plebania	

BŁONIE

Najcenniejszym zabytkiem architektury Błonia jest kościół Św. Trójcy. Jest to jedna z najstarszych budowli sakralnych na Mazowszu. Świątynia została wybudowana przed 1257 rokiem. Podczas budowy, około 1288 roku została przebudowana. Posiada charakter późnego romanizmu i wczesnego gotyku. Jest to najstarszy zachowany do dziś kościół na Mazowszu Środkowym –po świątyni czerwińskiej. Powstał z fundacji Konrada II księcia mazowieckiego i czerskiego. W pierwszej połowie XVI wieku założono w prezbiterium i w starej zakrystii sklepienie kryształowe, dobudowano prawdopodobnie zakrystię i skarbiec. Kościół uległ niewielkiej przebudowie w połowie XVII wieku. Kościół stoi na fundamencie z dwóch warstw kamieni narzutowych. Powstał na rzucie prostokątnym zbliżonym do dwóch kwadratów, oświetlony od południa i północy parami wąskich okien przykrytych ostrołukowo. Korpus kościoła był czteroprzęsłowy, później z polecenia księcia Konrada II częściowo przesklepiono wnętrza.

W 1604 roku ściany świątyni pokryte były malowidłami w stylu wschodnim. W kościele znajdowały się organy i murowana zakrystia. Były cztery wejścia. Na dachu, na środku kościoła znajdowała się wieżyczka z dzwonkiem. Przy wejściu na cmentarz stała drewniana dzwonnica z czterema dzwonkami.

W 1764 roku została ufundowana kaplica umieszczona przy nawie północnej. Kruchta dobudowana została w 1837 roku. Według opisu Wincentego Hipolita Gawareckiego po obu stronach prezbiterium, stały stalle w których były przejścia do skarbca i zakrystii. Oba pomieszczenia posiadały żelazne drzwi, przez które można było wyjść na cmentarz przykościelny. Posadzka kościoła wykonana była z cegły. Było osiem ołtarzy, a po 1918 roku tylko sześć. W latach 1929-1930 kościół był dokładnie remontowany i otynkowany z zewnątrz. Wnętrze zostało pomalowane olejno w 1947 roku. W1997 roku rozpoczęta została gruntowna renowacja świątyni.

Kościół błoński jest dobrze zachowaną świątynią późnoromańską z elementami późnogotyckimi. Jest trójnawową orientowaną bazyliką Posiada prezbiterium krótkie, jednoprzęsłowe. Od zachodu w ciągu naw bocznych znajdują się przyziemia niezrealizowanych wież. Między nimi znajduje się chór muzyczny. Nawy boczne otwarte są do nawy głównej niskimi arkadami ostrołukowymi, zaś kaplica Ukrzyżowania łukiem pełnym. Współczesna nawa główna jest czteroprzęsłowa. Występują tu sklepienia krzyżowo-żebrowe i kolebkowo-krzyżowe. Ozdobione są dekoracją wyciskaną sztancą w tynku na sposób niderlandzki. Ozdobiono go w ten sposób przed 1642 rokiem.

BIENIEWO

<u>Krótka analiza historyczna</u>

Na temat folwarku Bieniewo brak jest informacji z poprzednich wieków. Majątek znajduje się przy szosie Sochaczew-Błonie na północ od wsi Bieniewo. Przed I wojną światową majątek ziemski kupił Mikołaj Muszoro, który był Gruzinem z pochodzenia. Córka jego Zofia wyszła za mąż za Kazimierza Gutkowskiego, a po jego śmierci za Leona Kowalskiego. Kowalski był właścicielem majątku do 1945 r. W okresie międzywojennym Gutkowski parcelował majątek. Dotyczyło to głównie ziem na północ od dworu. Pozostało w całości około 150 mórg ziemi uprawnej. W 1945 r na skutek reformy rolnej majątek został całkowicie rozparcelowany. W tym okresie we wschodniej i południowej części parku dawni pracownicy rolni, którzy otrzymali ziemię z reformy postawili sobie budynki mieszkalne i gospodarcze. W latach 50-tych budynek dworski na skutek złej eksploatacji został doprowadzony do ruiny, a następnie rozebrany przez ludność miejscową i teren wyrównano w sposób uniemożliwiający dokładną lokalizację budynku.

W pierwszych latach okupacji Leon Kowalski wybudował na brzegu parku spichlerz, który został rozbudowany w latach powojennych.
Po wojnie park został pozbawiony opieki i konserwacji. Znaczna część drzewostanu ozdobnego głównie iglastego została wycięta lub zniszczona. W 1969 r pozostałość przejęło Kółko Rolnicze z siedzibą w Błoniu.
Wybudowano wówczas w środkowej części parku dwa duże budynki gospodarcze –tuczarnię i chlewnię.
Podczas zakładania fermy hodowlanej park podzielono na kilka części. Wtedy to w południowo-zachodniej części parku wybudowana została baza maszynowa i magazynowa.

Pierwotna kompozycja parku oraz jej ewolucja

Park został założony na początku XX wieku w stylu krajobrazowym z regularnym założeniem alejowym prowadzącym w kierunku dworu. Aleja wjazdowa odchodząca od szosy Sochaczew-Błonie rozdzielała się i biegła równolegle do siebie w odległości 10 metrów w kierunku dworu. Przypuszczalnie dwór usytuowany był na osi alei wjazdowej. Po obu stronach alei założony był park krajobrazowy. Po wschodniej części alei pozostawiono dwie duże polany, które służyły jako miejsce zabaw i gier zespołowych. Do głównej alei dochodziły półkoliście alejki spacerowe. Wokół dworu były liczne klomby z kwiatami i alejki spacerowe obsadzone różami. Za dworem z jego południowo-zachodniej strony zlokalizowane były dwa stawy. Większy w kształcie przewężonej w środku elipsy, służył jako staw hodowlany dla karpi, mniejszy oddalony był bardziej w kierunku zachodnim.
Stawy połączone były z parkiem i dworem siecią alejek spacerowych.
Ogród owocowy położony ze wschodniej strony parku nie stanowił wydzielonej jego części, lecz stanowił część funkcjonalną założenia parkowego. Park ogrodzony był drewnianym ogrodzeniem składającym się z wąskich niemalowanych szczebli. Wzdłuż zachodniej granicy parku biegła droga prowadząca od szosy Sochaczew-Błonie do zabudowań gospodarczych folwarku.
Po przeprowadzeniu reformy gospodarczej w 1945 roku, w wyniku której rozparcelowano ziemię, dwór z otaczającym go parkiem nie znalazł dobrego gospodarza i w krótkim czasie został zdewastowany i popadł w ruinę. Prowadzone w następnych latach inwestycje hodowlane w środkowej części parku oraz budowa bazy maszynowej zmieniła całkowicie charakter oraz funkcję założenia parkowego.

Stan istniejący

Stan istniejący parku jest bardzo zły. Dwór już nie istnieje, zachował się tylko późniejszy budynek magazynowy przebudowany obecnie na obiekt mieszkalny. Tylko na północnej części parku zachowana partia zadrzewienia posiada charakter parkowy. Część ta odgrodzona jest od reszty siatką metalową.
Graniczy ona z północnej strony z szosą Sochaczew-Błonie, ze wschodniej z polem uprawnym, z południowej z terenami fermy hodowlanej Kółka Rolniczego, a z zachodniej z drogą prowadzącą do zabudowań gospodarczych i bazy maszynowej.
Drzewostan parku jest w dużym stopniu zniszczony, z powodu niekontrolowanej wycinki prowadzonej w pierwszych latach powojennych, a także z braku odpowiedniej ochrony i pielęgnacji. Obecnie sytuację parku pogarsza sąsiedztwo fermy hodowlanej i spływające do niego nieczystości. Drzewa chorują i usychają. Teren parku stanowi miejsce wypasu bydła.
Równolegle do szosy Sochaczew- Błonie przez północną część parku przebiegają dwie linie: energetyczna i telefoniczna. W pasach ochronnych linii drzewostan został zniszczony koniecznym przycięciem.
W północno-zachodniej części parku została wybudowana stacja telefoniczna. Jest to obiekt wygrodzony, dostępny tylko z drogi prowadzącej do zabudowań gospodarczych.
Pozostałe części parku zostały zdewastowane i zatraciły całkowicie pierwotną funkcję. Dwór i środkowa część parku zostały całkowicie zniszczone. Na tym miejscu powstały budynki gospodarcze.
W południowo-zachodniej części zachowały się stawy. Z powodu zdewastowania nie pełnią w chwili obecnej roli rekreacyjnej ni hodowlanej. Drzewostan otaczający stawy jest w dużym stopniu zniszczony. Sad owocowy rosnący wzdłuż wschodniej granicy parku został wycięty i obecnie jest tu pole uprawne i gospodarstwo rolne.
Sad w południowo-wschodniej części zachował się do chwili obecnej, lecz z powodu braku pielęgnacji nie pełni już swojej roli.
W południowo-zachodnim krańcu parku powstała baza maszynowa sprzętu rolniczego. Prowadzi do niej droga od szosy Sochaczew-Błonie wzdłuż zachodniej granicy parku. Dawniej prowadziła do zabudowań gospodarczych. Na północ od bazy maszynowej, przy tej drodze, znajduje się znaczna powierzchnia wydzielona na składowanie buraków cukrowych.

Szata roślinna występująca na terenie parku

Drzewostan występujący na terenie parku jest w znacznym stopniu zdewastowany w wyniku całkowitego braku zabiegów pielęgnacyjnych. Najbardziej charakterystyczna dla tego obiektu jest robinia akacjowa (Robinia pseudeacacja). Są to 80-letnie drzewa stanowiące zwartą ścianę zieleni. Wewnątrz parku na polanie we wschodniej części należy wymienić dwa 100-letnie dęby szypułkowe (Quercus robur). W pobliżu, lecz bardziej na południowy zachód rośnie 100-letni jesion wyniosły (Fraxinus excelsior). Z drzew iglastych zachowała się tylko 80-letnia jedlica Douglasa (Pseudotsuga taxifolia). Pozostały drzewostan parkowy jest znacznie młodszy. Przeważają w nim rosnące wzdłuż alei wjazdowej klony jesionolistne (Acer negundo), oraz w dalszej części graby pospolite (Carpinus betulus). Klony jesionolistne występują też w dużym skupieniu wzdłuż wschodniej granicy. W parku występują w dużych ilościach lipy drobnolistne (Tilia cordata). Rosną głównie wzdłuż zachodniej i północnej granicy parku. W podszycie występują w dużych ilościach wiązy szypułkowe (Ulmus laevis), które wykazują objawy chorobowe. Usychające gałęzie prowadzą do obumierania roślin. Na terenie całego parku występują jesiony wyniosłe (Fraxinus excelsior). W mniejszych ilościach występują brzozy brodawkowate (Betula verrucosa), klony pospolite (Acer platanoides), klony jawory (Acer pseudoplatanus) i kasztanowce białe (Aesculus hippocastanum). Z drzew iglastych oprócz jedlicy Douglasa należy wymienić sosny pospolite (Pinus silvestris) rosnące w dużym skupieniu w południowo-wschodniej części parku. Na terenie dawnego parku, zajętym obecnie przez fermę hodowlaną, rosną tylko pojedyncze drzewa nie stanowiące większych wartości kompozycyjnych ani dendrologicznych. W otoczeniu dużego stawu rośnie kilka drzew o walorach dekoracyjnych. Są to graby pospolite, jesiony wyniosłe i lipa drobnolistna. W podszyciu parkowym występuje głównie bez czarny (Sambucus nigra), wiąz szypułkowy, klon jesionolistny oraz robinia akacjowa.

Stopień zachowania układu zabytkowego

Brak dworu, dawnego układu komunikacyjnego, oraz znacznej ilości drzew parkowych utrudnia w dużym stopniu ocenę istniejącego układu kompozycyjnego północnej części parku. Oceniając jednak ogólnie stan zachowania parku można stwierdzić, że historyczne założenie parkowe zachowało się do chwili obecnej w minimalnym stopniu. Cała środkowa część parku w otoczeniu dworu została zlikwidowana. Jedynie w północnej części parku można doszukać się pewnych fragmentów kompozycji ogrodowej.

BRAMKI

Krótka analiza historyczna

Na podstawie wielu najstarszych drzew rosnących w parku można przypuszczać że istniał on w połowie XVIII w. Na przełomie XIX i XX w. właścicielem majątku Bramki był St. J. Zieliński, następnie jego żona i dzieci. Majątek obciążony długami był kilkakrotnie wystawiany na licytację i uległ stopniowej parcelacji.
W 1909 r część majątku została sprzedana. W1921 r Bramki miały 302 morgi i 210 prętów ziemi. W 1930 r właścicielem majątku został Julian Żaliński. Powstała mydlarnia i kaflarnia. Ostatnią

właścicielką Bramek była Cecylia Żalińska. W 1945 r majątek został rozparcelowany na podstawie reformy rolnej. Około 20 ha ziemi w 1956 r przekazano na Dom Pomocy Społecznej.
Na dawne założenia dworskie składały się następujące elementy: droga dojazdowa, park i ogród owocowy, zespół stawów otoczony alejami lipowymi i część parkowo-leśna o charakterze półnaturalnym.

Charakterystyka stanu istniejącego
Powierzchnia parku wynosi obecnie 20,38 ha. Obecnym użytkownikiem jest Dom Pomocy Społecznej.
Założenie parkowe można podzielić na 3 części:
1 -Urządzona na miejscu dawnego dworu i parku obejmuje: dom pomocy i otaczający go park drogę dojazdową, parking, budynki terapii zajęciowej i część gospodarczą,
2 -Obejmuje zespół stawów dawniej rybnych, obecnie nieczynnych. Osobliwością tej części są aleje lipowe lub lipowe z jesionem albo olszą czarną. Nie użytkowany teren stał się siedliskiem olsu jesionowego,
3 -Parkowo-leśna połączona jest z całością drogą biegnącą w kierunku północ-południe. W części tej przeważają drzewa takie jak: głogi jednoszyjkowe, lipy drobnolistne i wiązy. Wiąz szypułkowy został uznany za pomnik przyrody (nr 484). Jesion wyniosły proponowany jest do uznania jako pomnik przyrody. W parku jest około 490 drzew.

Wnioski
granica ochrony konserwatorskiej w zakresie:
a) ochrony alei jako pomnika przyrody i zachowanie odległości 15.0 m na obie strony od drzew
b) objęcia ochroną ekologiczną dawnego założenia dworskiego
c) ochrony kompozycji widokowej

FASZCZYCE
Krótka analiza historyczna
Pierwsze informacje dotyczące wsi Faszczyce uzyskane z dostępnych źródeł historycznych pochodzą z 1827 roku. W okresie tym Faszczyce liczyły 201 mieszkańców. Na terenie wsi istniało 27 budynków mieszkalnych.
W 1880 roku liczba ludności wzrosła i wynosiła 333 osoby. Majątek ziemski w Faszczycach zajmował 758 mórg powierzchni. Do okresu międzywojennego brak jest szczegółowych danych o majątku. Wiadomo, że był pałac otoczony parkiem krajobrazowym. W latach trzydziestych majątek ziemski Faszczyce należał do M. Mrozinskiego. Przed wybuchem II wojny światowej majątek kupił Trzepałko i był jego właścicielem do 1945 roku kiedy to przeprowadzono reformę rolną. Majątek przeszedł na własność państwa i pałac niewłaściwie konserwowany w stosunkowo krótkim czasie uległ zniszczeniu (został rozebrany). Z budynków gospodarczych pozostał tylko kurnik usytuowany z zachodniej strony pałacu. Po przebudowie i adaptacji został zamieniony na lokal mieszkalny. Park uległ dewastacji. Na terenie parku zostały wybudowane pomieszczenia kolidujące z dotychczasowym charakterem tego założenia. Park uległ zniszczeniu.

Pierwotna kompozycja przestrzenna parku oraz jej ewolucja
Obecna kompozycja parkowa pochodzi z końca XIX wieku. W tym okresie istniejący drzewostan parkowy przebudowano wprowadzając nowe gatunki drzew i krzewów ozdobnych. Park był założeniem w stylu krajobrazowym. W części północnej istniało kilka zbiorników wodnych. Największą powierzchnię posiadał staw w północno wschodniej części parku. Miał mocno wydłużony kształt. Południowy jego brzeg widoczny był z polany przed pałacem. W północno wschodniej części połączony był rowem z mniejszym stawem położonym bardziej na północ. Stawy były włączone w kompozycyjny układ parku przez szereg alejek spacerowych biegnących wzdłuż ich brzegów.

Środkowa część parku była przestrzenią otwartą pozwalającą na zabawy i gry zespołowe. Pałac z południowej i wschodniej strony otoczony był rabatami kwiatowymi i kępami ozdobnych krzewów przez które przeprowadzone były alejki spacerowe. W południowo zachodniej części parku zlokalizowany był ogród warzywny i sad owocowy. Na początku XX wieku wzdłuż wschodniej granicy parku wytyczono aleję spacerową wysadzaną lipami drobnolistnymi. Do 1945 roku założenie parkowe nie ulegało istotnym zmianom. Po przejęciu majątku przez państwo nastąpiły zmiany funkcji, które doprowadziły do degradacji i zniszczenia założenia parkowego.

Charakterystyka stanu istniejącego
Park w Faszczycach położony jest w terenie pozbawionym w sąsiedztwie kompleksów leśnych i innych terenów z przewagą drzew i krzewów dlatego oprócz walorów krajobrazowych posiada duże znaczenie ekologiczne dla terenów sąsiednich na których przeważają uprawy rolne. Obecny stan parku jest zły.
Jest to teren nie ogrodzony i pozbawiony opieki. Układ kompozycyjny parku jest zatarty. Stawy zlokalizowane w północnej części parku są praktycznie wyschnięte. Staw w południowo wschodniej części wypełniony jest wodą. Drzewostan parku jest zdewastowany w wyniku braku zabiegów pielęgnacyjnych oraz z powodu niekontrolowanej wycinki drzew. Najbardziej zniszczone są drzewa iglaste, które są łamane i wykorzystywane dla celów dekoracyjnych. Z dawnych budynków dworskich pozostał tylko niewielki budynek gospodarczy zamieniony po wojnie na budynek mieszkalny. Jest to budynek murowany, parterowy z kopertowym dachem. Obecnie jest częściowo zamieszkany, ale stan techniczny jest bardzo zły, zagraża bezpieczeństwu budowli. Powierzchnia parku jest częściowo przeznaczona pod uprawy rolne i ogrodnicze (teren dawnego sadu i ogrodu warzywnego). Sad został całkowicie wycięty. W południowo wschodniej części parku obecnie znajduje się baza maszynowa ogrodzona metalową siatką. Na jej terenie usytuowano budynek administracyjny, garaże i warsztaty oraz część terenu służąca jako parking dla pojazdów roboczych.
Działalność bazy koliduje z charakterem i funkcją parku. W południowej części parku przy ogrodzeniu bazy maszynowej znajduje się miejsce zwałki śmieci i gruzu budowlanego. W środkowej części parku, na północny wschód od budynku mieszkalnego wybudowano kilka prowizorycznych pomieszczeń gospodarczych szpecących park.

Szata roślinna występująca na terenie parku.
Roślinność drzewiasta występująca obecnie na terenie parku jest w znacznym stopniu zniszczona przez długoletni brak jakiejkolwiek pielęgnacji.
Występują tu drzewa 60-80 letnie. Jednak zdecydowana większość nie ma więcej niż 40 lat. Jest to wynikiem powojennej wycinki drzew. Przeważają samosiewy, głównie wiąz szypułkowy (Ulmus Laevis), jesion wyniosły (Fraxinus excelsior), robinia akacjowa (Robinia pseudoacacja) oraz bez czarny (Sambucus nigra).
Ozdobną roślinność parkową stanowią głównie drzewa i krzewy liściaste. W południowej części parku występują świerki kłujące (Picea pungens glauca) w ilości 5 sztuk i 7 świerków pospolitych (Picea abies). Drzewa te są w bardzo złym stanie i należy liczyć się z ich całkowitym zniszczeniem.
Najbardziej cenny jest rząd lip drobnolistnych rosnących przy alei spacerowej biegnącej wzdłuż wschodniej granicy parku. W północnej części rośnie jeden egzemplarz klonu pospolitego (Acer platanoides), i 3 dęby szypułkowe (Quercus robur). Wiązy szypułkowe, jesiony wyniosłe i robinia akacjowa występuje na terenie parku w zwarciu w podszyciu jako samosiewy starsze lub młodsze. W części południowej występują 2 brzozy brodawkowate (Betula verrucosa) oraz 2 wierzby białe w odmianie zwisłej (Salix alba Tristis).
W otoczeniu stawów leżących w północnej części parku oprócz wymienionych drzew
występuje olsza czarna (Alnus glutinosa) i wierzby kruche (Salix fragilis). W pobliżu dawnej lokalizacji pałacu występują krzewy ozdobne. Są to jaśminowce wonne (Philadelphus coronarius) i lilaki (Siringa sp.).

Stopień zachowania układu zabytkowego
Układ zabytkowy zachował się w niewielkim stopniu. Obiekty architektoniczne związane z parkiem uległy całkowitemu zniszczeniu. Układ przestrzenny pozostał czytelny tylko w północno wschodniej części parku.
Najlepiej zachowała się aleja lipowa. Z powierzchni otwartych w pierwotnym kształcie zachowała się polana stanowiąca centralną część założenia parkowego. Najbardziej zmieniona jest północna granica, miejsce dawnego pałacu.

Wnioski
w celu uchronienia drzewostanu przed dalszą degradacją należy podjąć rewaloryzację zieleni na całej powierzchni parku
- należy zlikwidować prowizoryczne pomieszczenia gospodarcze
- należy przeprowadzić ekspertyzę budynku mieszkalnego i określić czy może pozostać
- należy zlikwidować zwałki gruzu
- należy podjąć próbę renowacji stawów
- należy zapewnić ochronę i pielęgnację drzewostanu parkowego
- należy zlikwidować lub ograniczyć rozwój bazy maszynowej na terenie parku.

ŁAŹNIEW
Krótka analiza historyczna
Majątek ziemski w Łaźniewie powstał w XIX w na powierzchni 490 mórg. Trudno jest ustalić kolejnych właścicieli. Ustalono, że w 1924 r majątek kupił ksiądz Prałat Toporski i założył w nim zakład wychowawczy dla sierot. W 1936 r majątek oraz zakład wychowawczy przejął Zakon Orionistów. Po II wojnie światowej ziemię przejęły PGR zostawiając Zakonowi dwór, budynki gospodarcze oraz 5,2 ha ziemi. W 1950 r w wyniku uniemożliwienia prowadzenia zakładu, zakonnicy podjęli decyzję zmiany funkcji i przeznaczenia obiektu dworskiego. W tym czasie dwór został przebudowany powiększając powierzchnię użytkową.
Część wschodnia została przeznaczona na kościół. Wybudowano dzwonnicę. Obecnie dwór pełni rolę kościoła parafialnego. W części zachodniej znajduje się mieszkanie. Budynek plebani wybudowano w 1974 r z południowo-zachodniej części dworu. Z północnej części rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego.

Kompozycja przestrzenna parku
Park powstał w I połowie XIX w stylu krajobrazowym z elementami układu linearnego. Układ wodny był włączony do kompozycji parkowej poprzez sieć dróg i ciągów pieszych. Równolegle do południowej granicy parku prowadziła aleja spacerowa obsadzona pierwotnie lipami drobnolistnymi, a następnie uzupełniana klonami. Wzdłuż południowej granicy parku powstała aleja obsadzona głogiem jednoszyjkowym.
W wyniku podziału majątku powierzchnia parku uległa szeregu podziałom wewnętrznym. Na zmianę kompozycji parkowej istotny wpływ miało przeprowadzenie przez północno-zachodnią jego część drogi do wsi i zabudowań gospodarczych PGR. W tym samym czasie przeprowadzono drogę przez staw rozdzielając go na dwa.

Stan istniejący
Część południowo-wschodnia parku jest w stosunkowo dobrym stanie. Pozostały teren jest całkowicie zaniedbany. Drzewostan parkowy jest prawie całkowicie zniszczony.
Użytkownikami parku są: Zakon Orionistów i Gospodarstwo Rolne IHAR.

Szata roślinna
Najciekawszym elementem kompozycji parku jest aleja szpalerowa z rosnącymi tu 100-letnimi lipami drobnolistnymi i klonami pospolitymi. W południowej części parku istnieją również 200-letnie okazy. Występuje tu również wiąz szypułkowy, buk, kasztanowce, topola biała.

Wnioski
- zespół parkowy stracił wszelkie walory kwalifikujące go do uznania jako dobro kultury
- należy objąć ochroną ekologiczną i konserwatorską cały teren parku
- do ogrodzonej części parku włączyć całą południowo-zachodnią część
- przeprowadzić prace pielęgnacyjne

ŁUSZCZEWEK NOWY
Krótka analiza historyczna
Łuszczewek Nowy, dawniej Łuszczew położony jest nad rzeką Utratą. Do 1867 r należał do Józefy Zelt. Brak jest danych na temat właścicieli do 1913 r. Przed 1914 r majątek należał do Kobielskiego. Następnym właścicielem folwarku był Jerzy Kapuścinski. W1938 r został rozparcelowany przez ówczesną właścicielkę.
Od Kapuścińskiej dwór z parkiem kupił Jan Klimuszko, Dyrektor Banku Gospodarki Żywnościowej w Warszawie. Następnymi właścicielami byli Najdek i Hronik. Budynek dworu nie był wykończony ani otynkowany. Wschodnie skrzydło nie miało podłóg i służyło jako owczarnia. Góra również nie była wykończona i nie była użytkowana. Od 1979 r właścicielem obiektu jest Tadeusz Sawicz. Dwór obecnie jest wyremontowany i w bardzo dobrym stanie. Objęty ochroną konserwatorską (KI VIII 5345B/1586/80 z 19 lipca 1980 r).

Ewolucja układu przestrzennego
Park wokół dworu powstał prawdopodobnie w połowie XIX wieku jako założenie krajobrazowe. Czas powstania określono na podstawie prawdopodobnego wieku drzew rosnących w parku. Brak danych uniemożliwia określenie zarówno wieku jak i ewolucji układu przestrzennego założenia. W południowej części parku znajdował się podłużny staw z wyspą. Do stawu prowadziła aleja lipowa, najprawdopodobniej związana pierwotnie z osią dawnego budynku dworu. Park otoczony był wysokim murem z cegły, którego ślady znajdowano podczas prac budowlanych. Obecny dwór, wybudowany najprawdopodobniej w początkach XX wieku nie jest usytuowany na osi starej alei lipowej. Przedłużona oś obecnego dworu biegnie w kierunku kapliczki znajdującej się w 1900 r przy drodze Pawłowice-Łuszczewek. Świadczy to o powiązaniu kompozycyjnym założenia z elementami znajdującymi się poza parkiem. Najstarszy drzewostan parku, prawdopodobnie pozostałość dawnego założenia, koncentruje się nad stawem (wiązy o pierśnicy 70-100 cm), w alei lipowej oraz przy dworze, po północnej stronie dworu lipa (o pierśnicy 180 cm) i wiąz (o pierśnicy 75 cm). W początkach XX w, w okresie budowy nowego dworu, nastąpiła najprawdopodobniej przebudowa parku. Świadczą o tym młodsze grupy i rzędy drzew (o pierśnicy około 50-60 cm). We wschodniej części parku, przed wojną, założony był sad owocowy. Pozostało kilka starych jabłoni (o pierśnicy około 30-40 cm).
Obecni właściciele założyli sad w południowo-zachodniej części parku. Ze względu na brak danych dotyczących parku i szczątkowy stan zachowanej kompozycji nie można odtworzyć pierwotnego układu założenia.

Charakterystyka stanu istniejącego
W północnej części parku usytuowany jest piętrowy, murowany dwór, pochodzący z XX wieku. Jest to budynek zabytkowy. Latach 1980-1982 został gruntownie wyremontowany. Po zachodniej stronie dworu zlokalizowano współczesny kryty basen, dalej znajduje się podwórze gospodarcze z garażem, budynkami gospodarczymi, wiatą na sprzęt i małą szklarnią. Wszystkie budynki są współczesne. Do parku przylegają inne gospodarstwa, które mogły być dawniej częścią majątku.

Od bramy do domu prowadzi prosta droga betonowa. Plac po zachodniej stronie domu też pokryty jest betonem, podobnie jak plac przed głównym wejściem i droga prowadząca na podwórze gospodarcze. Na wschód od alei lipowej zbudowano wybetonowany kort tenisowy.
Teren całego ogrodu jest ogrodzony siatką metalową na słupkach metalowych i podmurówce betonowej. Brama wjazdowa też jest metalowa. Podwórze gospodarcze jest wydzielone i też ogrodzone siatką.
Kompozycja parku jest słabo czytelna. Brak jest ścisłych powiązań pomiędzy dworem i aleją lipową biegnącą w kierunku stawu. Sad w zachodniej części parku jest elementem współczesnym, wprowadzonym w stary drzewostan parku. Współczesny jest też wjazd na teren parku, znajdujący się z boku dworu, bez śladu podjazdu z gazonem. Park posiada dwie główne osie widokowe. Jedna to aleja lipowa, druga, będąca osią dworu biegnie w kierunku kapliczki przydrożnej. Trawniki na terenie parku nie są koszone. Obiekt wykorzystywany jest obecnie jako dom mieszkalny z ogrodem. Nie prowadzi się tu działalności gospodarczej.

Szata roślinna

Na tereni parku wyodrębnić można następujące grupy drzewostanów:
- aleja długości około 60 m, w skład której wchodzi 25 lip drobnolistnych o pierśnicach 40-100 cm oraz 6 sztuk wiązów szypułkowych o pierśnicach 30-80 cm,
- stare zadrzewienie stawu składające się z 11 sztuk wiązów szypułkowych o pierśnicach 40-100 cm, 1 jesionu wyniosłego o pierśnicy 80 cm i jednej topoli białej o pierśnicy 200 cm oraz zadrzewienia mieszane, zwarte znajdujące się nad stawem o pierśnicach od 30 do 60 cm.
- 5 sztuk starych drzew owocowych o pierśnicach od 30 do 45 cm,
- drzewa wokół dworu i na podwórzu gospodarczym: lipy drobnolistne, kasztanowce białe, jesiony wyniosłe, wiązy szypułkowe i klony pospolite o pierśnicach 50-80 cm oraz lipa drobnolistna o pierśnicy 180 cm,
- rząd wiązów szypułkowych i robinii oraz grupa lip drobnolistnych o pierśnicach 45-60 cm,
- grupa młodego zadrzewienia na północno-zachodniej granicy parku składająca się z jesionów, klonów pospolitych i robinii o pierśnicach 25-50 cm.

Ogólny stan zdrowotny drzew w parku jest dobry, wymaga jedynie cięć i zabiegów pielęgnacyjnych.

W parku rośnie 8 drzew o charakterze pomnikowym, które proponuje się do wpisania do rejestru konserwatora. Są to:
- klon pospolity o pierśnicy 85cm
- lipa drobnolistna o pierśnicy 180 cm
- wiąz szypułkowy o pierśnicy 75 cm
- wiąz szypułkowy o pierśnicy 90 cm

Stopień zachowania układu zabytkowego

Park położony jest w zakolu rzeki Utraty. Otoczony jest łąkami i polami uprawnymi. Widoczny jest z daleka zarówno masyw starodrzewia jak i zabytkowy dwór. Pełni rolę biologiczną i widokową.
Brak dawnych planów uniemożliwia porównanie ze stanem obecnym. Położenie dworu zostało zmienione.
Z wcześniejszego układu kompozycyjnego zachowały się:
- staw z wyspą i zadrzewieniem w południowej części parku
- aleja lipowa prowadząca od stawu w kierunku północnym
- pojedyncze stare drzewa wokół dworu

Nie zachowały się:
- stary dwór
- układ kompozycyjny

Układ kompozycyjny parku jest współczesny, nie ma też śladu dawnego murowanego ogrodzenia parku.
Zachowały się: budynek obory i mieszkalny w otoczeniu parku należące najprawdopodobniej do majątku. Zachował się też budynek spichlerza, który przebudowano na mieszkalny. Nie ma pewności, czy nie powstał w latach późniejszych i czy był związany ze dworem. Brak jest jakichkolwiek śladów wskazujących na istnienie parku w innych granicach niż są obecnie, nie można również określić dawnego wejścia do parku.
Po wojnie na terenie parku wybudowano basen kryty, garaż, szklarnię, kurnik i wiaty. Nie ma śladów po dawnych budynkach.

PASS

Krótka analiza historyczna

Park powstał w połowie XIX wieku w stylu krajobrazowym na powierzchni 15,0 ha w tym 0,5 ha stanowiły
wody. Pałac murowany, jednopiętrowy w stylu klasycystycznym. W XVIII w majątek był własnością błońskiego klasztoru kanoników regularnych. Służył jako letnia rezydencja opatów czerwińskich. Opat zakonu mieszkał w pałacu na stałe. Po konfiskacie dóbr zakonnych na rzecz państwa, majątek sprzedano Janowi Henrykowi Geysmerowi, który przybył z Hamburga. Wybudował on w latach 1830-1835 w Passie klasycystyczny pałac prawdopodobnie według projektu Adolfa Schucha.
Od 1837 r właścicielem był Ludwik Halpert, bankier warszawski, który kupił posiadłość na licytacji. W latach 40-tych XIX wieku przebudował część wnętrz pałacowych między innymi w zachodniej części na salę teatralną.
W latach 1851-1877 Pass był własnością hrabiów najpierw Kazimierza, a następnie Tadeusza Zybert-Platerów. W1877 roku majątek odkupił syn Ludwika Halperta Henryk i był w jego rodzinie do 1932 roku. Do 1944 roku należał do rodziny Jasińskich. Po wojnie został przejęty przez Skarb Państwa i zdewastowany. W latach 80-tych pałac odbudowano z przeznaczeniem na dom pracy twórczej
Od 1935 roku do reformy rolnej majątek obejmował 255 ha ziemi ornej i był własnością Pawła Jasińskiego. Obecnie jest własnością banku PKO S.A.

Kompozycja przestrzenna

Na północny –zachód od Błonia w widłach Utraty i Rokitnicy powstał park w stylu krajobrazowym.
Głównym akcentem w kompozycji parkowej jest dwór o ciekawej architekturze. Reprezentacyjne wejście do pałacu umieszczono w bocznej elewacji od południowego-wschodu. W środku elewacji ogrodowej na północno wschodniej stronie umieszczono taras ze schodami. Jest tam sala balowa sięgająca dwóch kondygnacji wysokości. Pałac stoi w stosunkowo dobrze zachowanym parku krajobrazowym z pierwszej połowy XIX wieku. Rosną tu okazy starych dębów. Na osi południowo-wschodniej jest aleja wjazdowa z dawnej drogi do Błonia zamknięta bramą.
Z północy i zachodu polany rosną stare drzewa. Kompozycja parkowa posiada szereg dróg i aleję spacerową oprócz alei wjazdowej. Stan pałacu i parku jest zły.
Do najstarszych drzew znajdujących się na terenie parku zaliczamy:
- pięć lip drobnolistnych
- aleja lip i klonów
- dwa 200-letnie dęby szypułkowe
- 200-letnia lipa
- 100-letni klon-jawor
- 100-letni dąb odmiany zwisającej o dwóch pniach
- dwa 250-letnie dęby szypułkowe
- 200-letni dąb
- 150-letni świerk
- 100-letni modrzew
- 80- letni świerk pospolity

Układ kompozycyjny nie uległ zasadniczym zmianom. Zatarciu uległy osie widokowe. Z powodu

braku pielęgnacji drzewa i krzewy zdziczały a stawy zarosły.

Wnioski

- park posiada wartości historyczne i ekologiczne
- propozycja objęciem ochroną najcenniejszych drzew
- rewaloryzacja zbiorników wodnych
- zlikwidowanie prowizorycznych zabudowań gospodarczych.

PIORUNÓW

Krótka analiza historyczna

Pierwsza wzmianka o folwarku występuje w 1827 r. Po I wojnie światowej właścicielem Piorunowa był Harupski, który był właścicielem stadniny koni. W latach 30-tych folwark był dzierżawiony. W 1937 r kupił go F. Sztajbach. W latach 39-42 w dzierżawę przejął G. Radejewski. Po II wojnie światowej nastąpiła parcelacja ziemi i pozostał tylko dwór z parkiem i niewielką ilością ziemi uprawnej. W 1945 r dwór przejęła Gromadzka Rada Narodowa. Od tego czasu aż do 1968 r mieścił się tu Urząd Gromadzki, posterunek MO i ośrodek zdrowia. Od 1968 r pozostał tylko ośrodek zdrowia i kilka lokali mieszkalnych. Na południe od dworu zachował się stary murowany spichlerz.

Pierwotna kompozycja przestrzenna parku

Dwór powstał na początku XX wieku i ulegał wielokrotnym przebudowom. Spichlerz wybudowano w XIX w. Północna część parku urządzona jest w stylu regularnym z wyraźnymi akcentami symetrii. Dwór zlokalizowany był na osi parku. Aleja obsadzona została symetrycznie klonami srebrzystymi, sosnami limbami i topolami berlińskimi. Część wschodnia w stylu krajobrazowym. Północna granica – aleja spacerowa obsadzona lipami krymskimi. Na północy powstał sad owocowy. Park jest w złym stanie, obecnie nie ogrodzony.

Szata roślinna występująca na terenie parku.

W parku występują rzadkie gatunki drzew m.in. 60-letnia robinia akacjowa odmiany stożkowatej, wiąz górski odmiany horyzontalnej i częściej spotykane odmiany jak grab pospolity, sosna limba, klony srebrzyste, świerk kłujący odmiany sina. Jest też duża ilość topól berlińskich, kasztanowców białych, klonów jesionolistnych, lip drobnolistnych i krymskich.

Zachowanie układu zabytkowego

Z pierwotnego założenia zachował się dwór i spichlerz, a z kompozycji parku pozostała aleja wjazdowa, część obsadzenia roślinnego oraz duży staw we wschodniej stronie. W mało zmienionej formie pozostała również droga prowadząca wzdłuż zachodniej granicy parku, prowadząca dawniej do zabudowań folwarcznych.

ROCHALIKI

Krótka analiza historyczna

W 1888 r Rochaliki –dawniej Rochale Małe były folwarkiem liczącym 285 mórg ziemi. W tym okresie istniał tu dwór. Do 1914 r brak jest danych dotyczących majątku. W czasie I wojny światowej dwór został uszkodzony. Właścicielem był wówczas Jędrzejewski. W 1920 r folwark kupił Kulesza, który w 1928 r przeprowadził parcelację majątku. Część ziemi kupił K. Karcz. Wtedy to prawie całkowicie zniszczono drzewostan parkowy.

Pierwotna kompozycja przestrzenna parku

Obecna aleja usytuowana na osi dworu jest wierną kopią alei istniejącej w pierwotnym założeniu. Staw usytuowany z południowej strony dworu, w pobliżu rzeki Utraty powiązany był kompozycyjnie z resztą parku i z dworem. Z południowo-zachodniej strony dworu na znacznej powierzchni rósł sad owocowy.

Przed II wojną światową zostały zlikwidowane wszelkie elementy pierwotnej kompozycji parkowej.

Stan istniejący

Stan dworu i parku jest zły. Roślinność na terenie parku jest stosunkowo młoda. Wiek drzewostanu nie przekracza 40 lat. Gatunki przeważające to: robinia akacjowa, topola bujna i biała, wierzba krucha, orzech włoski z południowej strony dworu.

Stopień zachowania układu zabytkowego

Z dawnych elementów układu zabytkowego zachował się do chwili obecnej tylko dwór, natomiast z pierwotnej kompozycji parkowej pozostała jedynie aleja (bez drzew) na osi dworu i staw z jego południowej strony.

ROKITNO

Kościół Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny

W 1698 r, na miejscu dawnego grodowego, drewnianego kościoła, rozpoczęto budowę nowego, murowanego, według projektu architekta włoskiego Tomasza J. Bellottiego. Inicjatorem i fundatorem budowy świątyni był biskup poznański Mikołaj Święcicki. Budowa trwała prawie 200 lat z powodu trwającej wojny północnej i przechodzących wojsk, które wstrzymywały roboty. Prace przerwano w 1709 r i po zakończeniu działań wojennych w 1729 wznowiono lecz prowadzono je bardzo wolno. Świątynia została zamknięta sklepieniami dopiero w 1772 roku. Wykonał to Dominik Rubonow. Konsekracja kościoła nastąpiła w 1797 roku, niemal 100 lat od rozpoczęcia budowy. Kościół nie był jeszcze wykończony, brakowało tynków i wież. Dopiero w 1883 roku postanowiono wykończyć budowę kościoła według projektu architekta Konstantego Wojciechowskiego. W 1914 roku, w czasie bitwy pod Pruszkowem, świątynia została poważnie uszkodzona. Już w 1917 roku podjęto odbudowę kościoła według projektu architekta Konstantego Jakimowicza. Główne prace zakończono w 1925 roku, a w 1931 dokonano kolejnej konsekracji (pod wezwaniem Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny), a prace restauracyjne wewnątrz kościoła trwały do wybuchu II wojny światowej. We wrześniu 1939 roku kościół został ponownie zniszczony. Rekonstrukcję zakończono w 1943 roku. Po wojnie zmniejszono parafię, co przesądziło o powolnym upadku świątyni. W 1968 roku kolejnej konsekracji dokonał kardynał Wyszyński.

W1986 roku parafię Rokitno przekazano Zgromadzeniu Zakonnemu Księży Orionistów.

Kościół św. Jakuba w Rokitnie jest świątynią barokową, orientowaną, zbudowaną z cegły. Korpus centralny założony na planie krzyża greckiego został wpisany w zbliżony do kwadratu prostokąt, w którego narożach znajdują się kwadratowe kaplice. Prezbiterium jest tej szerokości, co nawa, o lekko ściętych narożach wschodnich. Przylegają do niego zakrystia i skarbiec. W świątyni znajdują się trzy ołtarze o wystroju barokowym. Kościół otoczony jest murem. W północno-zachodnim rogu ogrodzenia stoi dzwonnica. Wzniesiona w pierwszej połowie XVIII wieku została przekształcona i nadbudowana w latach 1911-1913 według projektu Konstantego Wojciechowskiego. Wieża jest stosunkowo niska, trójkondygnacyjna, eklektyczna w stylu. Posiada hełm blaszany w stylu barokowym. Na dzwonnicy wisiały trzy dzwony –dzwony stare skonfiskowane zostały przez Niemców w 1940 roku, dwa odnaleziono i po wojnie przekazano proboszczowi.

Wokół świątyni rosną stare drzewa. Są to głównie topole, kasztanowce i jesiony. Od wschodu przylega do terenu kościoła plebania z rzeźbą Chrystusa we froncie. Zbudował ją w 1870 roku proboszcz Godlewski.

BŁONIE

Ratusz

We wschodniej pierzei rynku stoi samotnie klasycystyczny ratusz. Został on przeniesiony na to miejsce ze środka rynku w połowie XIX wieku. Jest to prawdopodobnie trzeci ratusz w Błoniu. Pierwszy drewniany spłonął w 1727 roku, budowę drugiego murowanego rozpoczęto w 1779 roku, obecny

wystawiony w latach 1842-1843, został zbudowany prawdopodobnie według projektu Henryka Marconiego. Spalony w 1914 roku, został odbudowany w okresie międzywojennym. Gruntowną renowację przeprowadzono w latach 1995-1996. Ratusz jest budynkiem stojącym na planie zbliżonym do kwadratu, piętrowym, o boniowanych narożach. Front ozdobiony jest portykiem o czterech kolumnach toskańskich podtrzymujących taras pierwszego piętra.
Dach jest stromy, czterospadowy, kryty czerwona dachówką. Zwieńczenie budynku stanowi czworoboczna wieża z oknami z czterech stron, ozdobiona gzymsem konsolkowym. Na niej znajduje się taras. Na wieży znajduje się zegar z kurantem. W przedłużeniu elewacji frontowej umieszczono dwie bramy przejazdowe, zwieńczone pilastrami toskańskimi z trójkątnymi szczytami.

Grodzisko

W kierunku północno-wschodnim od Błonia znajdują się ślady grodziska wczesnośredniowiecznego. Odkryto tam też ślady osadnictwa starożytnego, kultury trzcinieckiej oraz kultury grobów kloszowych. Zasiedlone było już w VIII wieku. W XIII wieku była tu siedziba dworu książęcego. Grodzisko jest dwuczłonowe, na planie owalu, otoczone wałem drewniano-ziemnym. Południową część grodu stanowi stożek oddzielony od północnej wałem ziemnym i fosą. Część północna jest niższa i bardziej rozległa , otoczona wałem i fosą. Od strony południowej był jeszcze jeden wał, ale jest zniszczony z powodu wieloletniej orki. Całość tworzy nieregularny owal o wymiarach 120 na 100 m. Wysokość do szczytu od poziomu łąki to tylko 10 m. W miejscu stożka stała wieża strażnicza, zachowały się jej resztki. W północnej części grodziska odkryto ślady pracowni złotniczej i piwniczkę do przechowywania żywności. W środkowej wykopano wędzarnię.
W części wschodniej odkryto ślady budynku ceglanego. Oś tego budynku biegła w kierunku północ-południe. Wewnątrz znaleziono palenisko. Grodzisko zachowało się w dobrym stanie.
Grodzisko w Błoniu – Osieku składało się z grodu stożkowatego i leżącego poza jego wałami podgrodzia. Grodzisko to zostało odkryte w 1968 roku. Położone jest w odległości 1,5 km od znanego wcześniej grodziska w Błoniu i 1,5 km od kościoła Św. Trójcy w Błoniu. Gród osiecki usytuowany jest na cyplu wyraźnie wrzynającym się w dolinę Utraty. Od strony wschodniej znajduje się niewysokie, płaskie, rozległe wzniesienie, na którym istniała osada podgrodowa. Gród osiecki to grodzisko pierścieniowate o podwójnej linii wałów. Wał miał konstrukcję rusztową, drewniano ziemną. Ślad fosy jest bardzo słabo widoczny.

3.8.3. Obiekty archeologiczne

Obiekty objęte ochroną konserwatorską, stanowiska archeologiczne zostały przedstawione na załączniku **graficznym.**

W granicy miasta i gminy zlokalizowano 132 stanowiska archeologiczne objęte ochroną.
11 stanowisk archeologicznych wpisano do rejestru konserwatora, 28 stanowisk wytypowano do wpisania i 93 które stanowią konserwatorską strefę ochrony archeologicznej. Stanowiska archeologiczne objęte wyjątkową ochroną (szczególnie cenne) zostały wpisane do rejestru Konserwatora Zabytków lub wytypowane do wpisania. Stanowiska archeologiczne to zachowane w ziemi (pod gruntem ornym) ślady dawnych obozowisk, osad i cmentarzysk datowane od 6 tysiąclecia p.n.e. do XVIII w. n. e.
Wśród stanowisk dominują osady z początków naszej ery oraz okresu wczesnośredniowiecznego i średniowczesnego (XII-XV w)

obiekty wpisane do rejestru Konserwatora Zabytków

A-798/1132 z dnia 16.12.1968 r - na rysunku planu nr **57-62/56** -ciałopalne cmentarzysko pochodzi z okresu lateńskiego (IV-I w.p.n.e) i reprezentuje kulturę grobów kloszowych
AZP 57-63/23 z dnia 16.06.2000 r -na rysunku planu nr **57-63/23** -ślady dawnego osadnictwa –obiekty mieszkalne i gospodarcze oraz groby ciałopalne z okresu halsztackiego i lateńskiego (VI-III w.p.n.e.) oraz osady i cmentarzyska kultury przeworskiej z okresu późnolateńskiego i okresu wpływów rzymskich (III w.p.n.e. – IV w.n.e.)
A-778/1129 z dnia 01.07.1968 r. –na rysunku planu nr **57-63/53** - grodzisko wczesnośredniowieczne z XIII w. –tzw. „Łysa Góra”
A-1043/1161 z dnia 10.01.1974 r - na rysunku planu nr **57-62/6** -grodzisko wczesnośredniowieczne z XII-XIV w.
A-842 z dnia 21.01.1970 r – na rysunku planu nr **57-63/1** -ślady cmentarzyska starożytnego z III-IV w.p.n.e.
A-788/1131 z dnia 11.12.1068 r - na rysunku planu nr **57-61/23** - ślady cmentarzyska starożytnego z epoki kamienia –około 2000 lat p.n.e.
A-787/1234 z dnia 11.12.1968 r – na rysunku planu nr **57-61/13** -ślady osady starożytnej z I-II w.n.e.
A-876/1139 z dnia 30.11.1970 r– na rysunku planu nr **57-63/24** -ślady osady wczesnośredniowiecznej z XII W.
A-839/1137 z dnia 21 11.1969 r - na rysunku planu nr **57-62/9** - ślady osady starożytnej z XI-XII w. i wczesnośredniowiecznej z XI – XII w.
A-1005/1151 z dnia 15.01.1973 r- na rysunku planu nr **57-63/25** -ślady osady starożytnej z I w.p.n.e. – III w.n.e.
A-1071/1166 z dnia 12.09.1974 r - na rysunku planu nr **57-63/14** -ślady osady starożytnej z I-IV w.n.e.

stanowiska archeologiczne wytypowane do wpisania do rejestru

	Czas z którego pochodzi	Nr stanowiska
1.	epoka brązu i wczesna epoka żelaza 1200-400 p.n.e. okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XII-XIV w.	57-63/43
2.	epoka żelaza I w.p.n.e. – III w.n.e., okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XI-XV w.	57-63/2, 57-63/3
3.	epoka żelaza 650-400 p.n.e. I w.p.n.e. – III w.n.e., oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XII-XIV w.	57-62/3
4.	młodsza epoka kamienia 3500-2500 w.	57-63/43, 57-63/28
6.	epoka żelaza I w.p.n.e. – III w.n.e., oraz okres wczesnośredniowieczny XII-XIII w.	57-61/15, 57-61/17
7.	epoka żelaza I w.p.n.e. – III w.n.e oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XII-XIV w.	58-63/4
8.	epoka żelaza 400 p.n.e.– III w.n.e., oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XII-XIV w.	58-63/30
9.	epoka żelaza 650-400 p.n.e. I w.p.n.e. – III w.n.e., oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XIII-XIV w.	57-62/47, 58-62/28 58-62/26, 58-62/34 58-62/36, 58-62/37
10.	epoka żelaza I w.p.n.e. – III w.n.e., oraz okres wczesnośredniowieczny XI w.	57-62/8, 57-62/10 57-62/44
11.	młodsza epoka kamienia i wczesna epoka brązu 3500-1200 p.n.e., epoka żelaza 650 p.n.e. – III w.n.e., oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XII-XV w.	57-62/11, 57-62/13 57-62/14, 57-62/24 57-62/27
12.	młodsza epoka kamienia i wczesna epoka brązu 3500-1200 p.n.e., epoka żelaza I w.p.n.e. – III w.n.e., oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XI-XIV w.	58-62/18, 58-62/20
13.	bez określenia chronologii	57-63/1, 57-61/14 57-61/20, 57-62/5

stanowiska objęte konserwatorską strefą ochrony archeologicznej

	Czas z którego pochodzi obiekt	Nr stanowiska
1.	epoka żelaza I w.p.n.e. – III w.n.e., okres średniowieczny i nowożytny XIV- XVI/XVI w.	57-61/19, 57-61/21 57-61/22
2.	wczesna epoka brązu 1700-1200 p.n.e.	57-62/52
3.	epoka brązu 1200-650 p.n.e. okres średniowieczny XIV- XV w.	57-62/42
4.	wczesna epoka brązu 1450-1200 w.	58-62/48
5.	młodsza epoka kamienia i wczesna epoka brązu 2500-1200 p.n.e. epoka żelaza 650-400 p.n.e. I w.p.n.e. – III w.n.e., oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XIII-XV w.	58-62/50, 58-62/35, 58-62/8, 58-62/38, 58-62/39, 58-62/13, 58-62/31, 58-62/15, 58-62/29, 58-62/27, 58-62/10
6.	epoka żelaza 650-400 p.n.e. I w.p.n.e. – III w.n.e., oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XII-XIV w.	57-62/1, 57-62/2, 57-62/16, 57-62/19, 57-62/20, 57-62/26
7.	młodsza epoka kamienia 3500-2500 w.	57-62/35, 57-63/8
8.	epoka brązu 1200-650 p.n.e. epoka żelaza 400 p.n.e. – III w.n.e., oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XII-XV w.	57-62/25, 57-62/36, 57-62/30, 57-62/12 57-62/32, 57-62/28
9.	epoka żelaza I w.p.n.e. – III w.n.e., oraz okres średniowieczny i nowożytny XIV-XVI w.	57-61/16, 57-61/18
10.	epoka żelaza 650-400 p.n.e. oraz okres średniowieczny XIV-XV w.	57-62/48
11.	starożytność (bez określenia chronologii) oraz okres wczesnośredniowieczny XII-XIII w.	57-62/33, 57-62/43
12.	epoka żelaza I w.p.n.e. – III w.n.e oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XII-XIV w.	57-63/22
13.	epoka żelaza 400 p.n.e.– III w.n.e., oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XII-XIV w.	57-63/34, 57-63/52, 57-63/45
14.	epoka żelaza 650-400 p.n.e. I w.p.n.e. – III w.n.e., oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XIII-XIV w.	57-62/57, 57-62/58, 57-62/24, 57-62/25, 58-62/30, 57-62/37, 58-62/45, 58-62/47, 58-62/49, 58-62/14, 58-62/51, 57-62/49, 57-62/50, 58-62/32, 58-62/17, 58-62/19, 58-62/16, 58-62/33, 58-62/44
15.	młodsza epoka kamienia i wczesna epoka brązu 3500-1200 p.n.e., epoka żelaza 650 p.n.e. – III w.n.e., oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XII-XV w.	57-62/29, 57-62/45, 57-62/31, 57-62/15, 57-62/34
16.	młodsza epoka kamienia i wczesna epoka brązu 3500-1200 p.n.e., epoka żelaza I w.p.n.e. – III w.n.e., oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XI-XIV w.	58-63/1, 58-63/68, 58-62/25, 58-62/23, 58-62/21, 58-62/22, 58-63/24
17.	bez określenia chronologii	57-62/22, 57-62/39, 57-62/46, 57-62/18, 57-62/4, 57-62/53, 57-62/41, 57-62/7, 57-62/38, 57-62/21, 57-62/40, 57-62/23, 57-61/24, 57-62/25, 58-62/46, 57-63/33, 57-63/29, 57-63/30, 57-63/32, 57-63/31, 57-63/51

- stanowiska archeologiczne należy pozostawić jak najdłużej w dotychczasowym użytkowaniu,
- na obszarach częściowo zabudowanych i przewidzianych do rozwoju wszelkie zmiany w użytkowaniu muszą być poprzedzone archeologicznymi badaniami wykopaliskowymi lub prowadzone (na etapie robót ziemnych) pod stałym nadzorem archeologicznym,
- wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace wykopaliskowe wolno prowadzić tylko za zezwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- bez zezwolenia właściwego konserwatora zabytków nie wolno zabytków przerabiać, konserwować, rekonstruować, zabudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać, ani dokonywać żadnych zmian,
- bez zezwolenia właściwego konserwatora zabytków nie wolno przemieszczać zabytków nieruchomych z naruszeniem skomponowanego lub ustalonego tradycją układu terenowego, ani też przenosić lub wynosić zabytków ruchomych z naruszeniem wnętrz skomponowanych. Powyższe należy stosować również do robót mogących przyczynić się do zeszpecenia otoczenia zabytku lub widoku na zabytek,
- w stosunku do obiektów znajdujących się w rejestrze ewidencji i pod ochroną konserwatorską ustala się bezwzględną ochronę tych obiektów oraz obowiązek uzgadniania (z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków) na etapie przygotowywania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, przez organa gminy, wszelkich inwestycji wymagających uzyskania pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia,
- w wypisach z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy informować inwestorów o takim obowiązku.

3.8.4.Ochrona obiektów kultu i pamięci narodowej

Obiekty, które są obiektami o bardzo drobnej skali, ale mającymi duże znaczenie kulturowe:

- krzyże i kapliczki często stawiane na granicy majątków,
- cmentarze ,
- pomnik w Błoniu przy dawnej fabryce zapałek.,

3.8.5. Tezy generalne w zakresie ochrony dóbr kultury

Studium za najistotniejsze uważa:

- zachowanie historycznego założenia miasta,
- zachowanie historycznych założeń dworskich,
- zachowanie i uczytelnienie śladów historycznych parków podworskich: wpisanie do rejestru najwartościowszych w/w fragmentów parków,
- zachowanie właściwej skali zagospodarowania na przyległych terenach urbanizowanych,

- ochronę wszystkich elementów środowiska posiadających wartości przestrzenne kulturowo-przyrodnicze,
- ochronę wszelkich dóbr kultury (wg załączonego wykazu) obiektów zabytkowych, stanowisk archeologicznych, pomników przyrody,
- ochronę obiektów nie objętych ochroną prawną, a posiadających wartości kulturowe,
- propagowanie w społeczności lokalnej wiedzy o wartościach kulturowo-przyrodniczych na obszarze gminy, jako wyrazu tożsamości lokalnej. Jest to istotne wobec szybkiej dekapitalizacji i celowego niszczenia nawet obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- utrzymanie, kontynuacje oraz odtworzenie tradycyjnych gościńców i dróg oraz zachowanie osi widokowych na grodziska i kościoły,
- utrzymanie historycznego lub tradycyjnego nazewnictwa poprzez nadawanie nazw osiedlom, placom lub ulicom. Jest to wartość godna zachowania zwłaszcza w sytuacji rozszerzającej się urbanizacji i likwidacji wsi,

3.8.6. Podstawowe wnioski do Studium.

1. Za podstawową wartość kulturową obszaru uznaje się historyczny układ urbanistyczny miasta i układ dróg i traktów wiążących wsie i założenia parkowe z dworami.
2. Wartością godną kultywowania jest nazewnictwo wsi, terenów lub osiedli w mieście.
3. W każdej miejscowości w gminie znajdują się obiekty będące wyrazem lokalnej tradycji lub zwyczajów godne ochrony, takie jak; układ osadnictwa, parcelacje, miejsca kultu (kapliczki, krzyże), pomniki, cmentarze, obeliski.
4. Studium postuluje wykonanie analizy historyczno-urbanistycznej kształtowania i rozwoju przestrzennego miasta i gminy w celu opracowania ustaleń dotyczących dóbr kultury. W obowiązującym Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta oraz gminy określone zostały na rysunku planu i w tekście planu obszary do uzgodnień z Konserwatorem Zabytków jako wpisane do rejestru i objęte ochroną. Plan w wystarczającym stopniu zapewniał ich ochronę tym bardziej, że znaczące obszary gminy pozostawały rolne. Jednak wobec postępującej urbanizacji autorzy Studium uznają za niezbędne wypracowanie, w oparciu o postulowaną do wykonania analizę historyczno-urbanistyczną, nowych wytycznych i ustaleń dla urbanizowanych terenów rolnych.
5. Za niezbędne dla prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej z poszanowaniem wartości kulturowych uznaje się sporządzenie planów miejscowych.

3.9. Informacje demograficzne

3.9.1.. Liczba ludności (wg danych Urzędu Miasta i Gminy z uwzględnieniem czasowych meldunków) w latach 1994-2002 wykazywała stabilizację.
Wzrost liczby mieszkańców notuje się od 1999 r., co związane jest z polityką podatkową Państwa i tak zwaną dużą ulgą budowlaną:
-2002 r. (grudzień)- miasto -12 251 mieszkańców,
-2002 r. (grudzień)- gmina -7 236 mieszkańców
Rozkład przestrzenny ludności w poszczególnych miejscowościach i sołectwach jest nierównomierny (patrz rysunek). Stopień koncentracji ludności w poszczególnych sołectwach i miejscowościach gminy jest skorelowany z wielkością obszaru jednostki, jej położeniem oraz rodzajem pełnionych funkcji i zagospodarowania terenu. Oznacza to, iż największe skupiska ludności występują na obszarach parcelacji oraz charakteryzujących się najlepszym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną Ponadto, stopień koncentracji ludności w poszczególnych sołectwach uwarunkowany jest położeniem na gruntach chronionych oraz w obszarach dawnych PGR.

Rozmieszczenie ludności na terenie gminy i miasta w poszczególnych miejscowościach przedstawia **rysunek nr 3** (wg danych Urzędu Gminy na dzień 31.XII.2001 r).

Głównym czynnikiem rozwojowym gminy jest i będzie migracja.

Migracja ta związana jest z podażą terenów budowlanych w zachodnich gminach Warszawy oraz sąsiednich gmin, z tzw. dużą ulgą budowlaną oraz parcelacjami PGR.
Wyczerpane zasoby terenów budowlanych w w/w gminach, oraz zapowiadane zakończenie ulg wywołały napływ kupujących do gminy Błonie.
Zdaniem autorów studium, dzięki polityce Gminy tendencje napływu utrzymają się na stabilnym poziomie. Sprzyjają temu następujące czynniki:
- położenie w stosunku do Warszawy,
- inwestowanie w infrastrukturę techniczną (woda, kanalizacja),
- dostęp do komunikacji zbiorowej,
- stosunkowo niska cena działek budowlanych.

3.9.2. Zatrudnienie

Jak wskazują dane dotyczące działalności gospodarczej w mieście i gminie zachodzą duże zmiany w strukturze własnościowej gospodarki. Rozwój sektora prywatnego mierzony ilością firm nowopowstających oraz zmieniających status własności z państwowo-spółdzielczego na prywatny jest adekwatny do średniego tempa przemian w województwie.
Na obszarze gminy działało (marzec 2003 r) około 1740 podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie Regon. Są to firmy bardzo różne, również będące źródłem kreacji nowych miejsc pracy. Firmy te, przyczyniają się do ograniczania bezrobocia i świadczą o przedsiębiorczości mieszkańców gminy.
Jest kilkanaście firm, które dają znaczącą liczbę miejsc pracy. Należy zauważyć, że w większości dużych firm działających w gminie zatrudniane są osoby z terenu gminy. Znaczny odsetek mieszkańców gminy, zwłaszcza młodych, znajduje zatrudnienie poza terenem gminy.

3.10. Stan obsługi infrastrukturą techniczną

3.10.1 Wodociągi (rysunek nr 12)
Na terenie działają wodociągi grupowe zasilane z 4 stacji uzdatniania wody oraz ujęć nie będących własnością Gminy. Do nich należą:
a) ujęcie Konstantów, Górna Wieś, Bieniewice, Kopytów, m. Błonie,
b) ujęcia zakładowe,
c) ujęcia w gminie Ożarów Mazowiecki zasilające wodociągi gminne Błonia
d) ujęcie w gminie Leszno –(w Feliksowie) zasilające wodociągi gminne Błonia.

3.10.2. Kanalizacja sanitarna i deszczowa (rysunek nr 13)
Według ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego ścieki bytowo-gospodarcze ze zurbanizowanych terenów miasta i gminy są i miały być odprowadzane wariantowo:
układ zewnętrzno-lokalny
do oczyszczalni w Błoniu
oraz do lokalnych oczyszczalni,
układ lokalny
- oczyszczalnia Pass, Radzików, Bramki, Łaźniew, Białuty.

W sporządzonych koncepcjach programowo przestrzennych kanalizacji sanitarnej dla miasta i gminy (sporządzanych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) przyjęto wariant

sukcesywnej rozbudowy kanalizacji komunalnej i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w Błoniu.

Gmina i miasto nie posiadają zorganizowanego systemu odprowadzania wód opadowych. Podstawowymi odbiornikami wód deszczowych są Utrata , Rokitnice, i Korytnica, rowy podstawowe, kanały melioracyjne i rowy wzdłuż dróg. Tylko Trasa Poznańska i kilka osiedli wielorodzinnych posiadają system odwodnienia.

Ponieważ przeważającą formą zabudowy jest jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe, odprowadzenie wód opadowych z tych terenów nie wymaga zorganizowanego systemu.

Jedynie zabudowa wielorodzinna, obiekty usługowo–magazynowe, charakteryzujące się znacznymi powierzchniami uszczelnionymi, wymagają budowy systemu odwodnienia, lokalnych systemów związanych z osiedlami wielorodzinnymi, zbiorników retencyjnych na działkach i kanalizacji deszczowej, gdyż w przeciwnym razie doprowadzi to do podtapiania terenów w ich sąsiedztwie oraz zanieczyszczenia środowiska.

Dotyczy to również odwodnienia komunikacji.

Problem właściwego zagospodarowania wód opadowych wymaga rozwiązania.

3.10.3. Usuwanie odpadów komunalnych

W gminie brak jest miejsca składowania lub zakładów utylizacji odpadów, ale zorganizowany system wywozu odpadów zapewnia pełne pokrycie potrzeb. Wywozem zajmują się różni przewoźnicy. Potencjalnym miejscem unieszkodliwiania odpadów są wysypiska śmieci poza miastem Błonie oraz kompostownia w Grodzisku Mazowieckim.

Brak lokalizacji i zdefiniowanej technologii zakładu utylizacji odpadów jest niewątpliwie barierą rozwojową inwestycji w gminie.

Znaczne złagodzenie tego problemu może nastąpić poprzez działania preselekcji wstępnej na posesjach i segregacji zbiorowej zorganizowanej na poziomie Gminy.

Mimo występowanie w Gminie dużych obszarów bez zainwestowania, nie ma możliwości zlokalizowania na jej terenie zakładu utylizacji.

Problem lokalizacji zakładu utylizacji jest wspólnym problemem, co najmniej gmin powiatu warszawskiego zachodniego.

3.10.4. Elektroenergetyka (rysunek nr 14)

Przez teren gminy tranzytem przebiegają linie elektroenergetyczne, służące do powiązania warszawskiego węzła energetycznego z systemem krajowym (linie pracujące na napięciach 400 i 220 kV), lub służące do rozsyłu energii elektrycznej na terenie aglomeracji warszawskiej (linie 110 kV).

Są to następujące linie wysokich napięć:

- dwie jednotorowe linie 400 kV do stacji Rogowiec i Płock,
- jednotorowa napowietrzna linia 220 kV Mory- Podolszyce
- jednotorowa napowietrzna linia 220 kV Mory- Sochaczew
- jednotorowa napowietrzna linia 220 kV Mory- Janów
- dwutorowa napowietrzna linia 110 kV od stacji Mory do stacji Ożarów i rozgałęziająca się tam na jednotorowe napowietrzne linie 110 kV do stacji Moszna i dalej do Błonia.
- jednotorowa projektowana napowietrzna linia 110 kV do Leszna

Odbiorcy energii elektrycznej zlokalizowani na terenie miasta i gminy zasilani są za pomocą kablowo napowietrznej sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV w Błoniu.

Istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV składa się ze stacji transformatorowych słupowych, wieżowych i wnętrzowych 15/0.4 kV zasilanych liniami napowietrznymi w układzie promieniowym.

Stan techniczny w/w urządzeń jest zadawalający. Jej układ i parametry techniczne dostosowane są do aktualnych potrzeb bez rozwoju.

W stanie istniejącym, w szczycie zapotrzebowanie gminy na moc elektryczną oceniane jest na około 15 MW.

Przyrost zapotrzebowania mocy wywołany rozwojem urbanistycznym również w sąsiednich gminach oraz wzrostem standardu wykorzystania energii elektrycznej wywoła konieczność rozbudowy sieci. Na terenie miasta lub gminy należy przewidzieć rezerwę dla projektowanych linii napowietrznych wysokich napięć 110 kV do Leszna i nowej stacji 110/15 kV.

Dla zachowania bezpieczeństwa ludzi oraz prawidłowej pracy linii napowietrznych wysokich napięć w sąsiedztwie tych linii winny być zachowane strefy ochronne.

3.10.5. Zaopatrzenie w gaz (rysunek nr 15)

W stanie istniejącym teren miasta i gminy jest zgazyfikowany. Gmina zasilana jest z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm Mory-Błonie-Łódź od którego gaz doprowadzany jest do stacji redukcyjno pomiarowej Rokitno o przepustowości 25 000Nm^3/h). Sieć rozdzielcza budowana jest na bazie tego gazociągu. Miejscowości skrajne w stosunku do w/w stacji i sieci zasilane są z sieci gazowej średniego ciśnienia sąsiednich gmin. Możliwe jest zasilanie z projektowanego gazociągu Ø 200 mm do Sochaczewa i istniejącego gazociągu Ø 80 mm do Leszna.

Rozwój gminy do wielkości zakładanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie będzie wymagał istotnych zmian w systemie zasilania.

Głównym źródłem zasilania w ciepło będzie gaz i energia elektryczna. Zasilenie wszystkich odbiorców wymaga rozbudowy i budowy sieci rozprowadzającej.

W obszarze gminy występują przesyłowe gazociągi wysokiego ciśnienia wywołujące ograniczenia w zagospodarowaniu: Ø 400 mm Mory-Błonie-Łódź i Ø 80 mm do Leszna.

Ograniczenia w zagospodarowaniu występują wokół gazociągów wysokiego ciśnienia, stacji redukcyjno pomiarowej i innych urządzeń gazowniczych. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów średniego i niskiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.

Istniejąca na terenie gminy sieć gazowa i stacje redukcyjne zasilają również otaczające obszary poza gminą.

3.10.6 Zaopatrzenie w ciepło (rysunek nr 16 –miasto Błonie)

Mieszkańcy gminy w większości ogrzewanie pomieszczeń rozwiązują indywidualnie.

Nawet w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przyjętymi tendencjami, źródłem ciepła są lokalne kotłownie (w każdym budynku). Zbiorcze kotłownie pozostają w mieście (dwie), w Radzikowie i w Passie.

Dla zabudowy wielorodzinnej źródłem ciepła najczęściej jest gaz sieciowy.

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej związanej z gospodarstwami rolnymi źródłem ciepła są następujące źródła zasilania:

a. gaz przewodowy około 25%,
b. energia elektryczna około 15%,
c. tradycyjne źródła zasilania (piece opalane paliwem stałym) około 55%,
d. pozostałe źródła (gaz, olej opałowy itp.) około5%.

W mieście Błonie usytuowano dwie kotłownie miejskie połączone ze sobą spięciem awaryjnym. Nie przewiduje się budowy kolejnych kotłowni. Istnieje około 5 km sieci cieplnej, która wymaga modernizacji. Przewiduje się likwidację kotłowni przy ul. Nowakowskiego i modernizację kotłowni przy Poznańskiej, oraz połączenie obu sieci cieplnych.

3.10.7. Telekomunikacja (rysunek nr 14)

Możliwości łączności telefonicznej i teletransmisji danych stały się obecnie jednym z podstawowych uwarunkowań rozwoju gospodarczego gminy.

Dziedzina ta jest w fazie dynamicznego rozwoju, dlatego nie jest barierą rozwoju gminy.

Przez gminę, wzdłuż Trasy Poznańskiej, linii PKP oraz dróg wojewódzkich i niektórych powiatowych przebiegają kable telekomunikacyjne Centrum Radiotelekomunikacji i Telekomunikacji (CRiT).
Lokalizacje w rejonie kabla wymagają uzgodnień z zarządzającym siecią.

3.10.8. Cmentarze

W mieście są 2 cmentarze bez rezerw rozwoju. Niezbędna jest realizacja nowego cmentarza w mieście. Możliwości istniejących w gminie cmentarzy są wystarczające dla obecnej liczby mieszkańców. Powierzchnia ta będzie wystarczająca również dla gminy zamieszkałej przez 25 000 osób.
Barierą lokowania cmentarzy jest:

- ograniczona powierzchnia terenów o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych,
- możliwość zachowania stref sanitarnych,
- możliwość pozyskania terenów.

Dlatego zdaniem autorów należy utrzymywać wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym rezerwy pod cmentarze.

3.11 Zadania służące realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych (rysunek nr 17)

Zgodnie z art. 62 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, warunkiem wprowadzenia do planu zagospodarowania przestrzennego, zadania służącego realizacji ponadlokalnych celów publicznych, jest wpisanie tego zadania do wojewódzkiego rejestru. Takiego rejestru brak.
Zdaniem autorów studium; na podstawie zgłoszonych uwag i wniosków do studium oraz dotychczasowej realizacji miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie i gmin otaczających, jako elementy służące celom polityki kraju i województwa, a pośrednio służące gminie Błonie, należy wymienić następujące obiekty lokowane na terenie gminy i w bezpośrednim sąsiedztwie jej granic:

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu z niezbędną korektą granic,
- powiązania przyrodnicze z terenami otaczającymi w kierunku Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) i wzdłuż Utraty,
- obiekty chronione w rejestrze Konserwatora Zabytków i Konserwatora Przyrody – istniejące i projektowane,
- droga krajowa Nr 2 –Trasa Poznańska,
- drogi wojewódzkie istniejące (579 i 720) i projektowane (Paszkowianka i obwodnica Błonia w ciągu drogi 579),
- linia kolejowa i bocznice do Moszny i w mieście,
- linie EE 400, 220 i 110 kV - istniejące,
- stacja 110 kV/15 kV istniejąca
- stacja 110 kV/15 kV i linia 110 kV projektowana,
- magistralne sieci infrastruktury technicznej; gazociąg istniejący i projektowany (stacje redukcyjne) kolektor tłoczny, ujęcia wody, oczyszczalnie ścieków.
- cmentarze istniejące i projektowany.

3.12. Potrzeby rozwoju przestrzennego i przekształceń funkcjonalno przestrzennych

Brak opłacalności produkcji rolniczej, oraz rosnące zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe i tereny innych funkcji niezbędnych do prawidłowego społeczno-gospodarczego funkcjonowania mieszkańców oraz użytkowników gminy, rodzi potrzebę zweryfikowania dotychczasowego poglądu na temat docelowego zagospodarowania obszaru gminy.
Zgłaszane przez właścicieli gruntów wnioski do planu dotyczą przede wszystkim zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane.
Ustalenia obowiązującego planu, a przede wszystkim ograniczenia albo wykluczenia inwestowania nie stwarzają możliwości rozwoju akceptowanych przez właścicieli działek.
Tereny potencjalne, wskazane w obowiązującym planie, do rozwoju funkcji nie związanych z rolnictwem.
Nabywcy poszukują tańszych terenów rolnych.
Reasumując; potrzeby społeczno gospodarcze właścicieli terenów, potrzeby rozwojowe gminy i potrzeba weryfikacji ustaleń planistycznych wywołują konieczność zaproponowania kierunków rozwoju gminy z zachowaniem wartości obszaru w szczególności przyrodniczo kulturowych.
Położenie w sąsiedztwie Warszawy oraz powiązania z sąsiednimi gminami wymagają uwzględnienia jako uwarunkowania o znaczeniu ponadlokalnym.
Dlatego wszelkie zagadnienia projektowe zarówno na etapie analitycznym jak i projektowym rozważane są w kontekście tych uwarunkowań.

3.13. Synteza uwarunkowań

1. Szansą rozwoju gminy jest jej położenie w aglomeracji Warszawskiej i zurbanizowanym Pasmem Zachodnim (które poprzez presję urbanizacyjną stwarzają szansę rozwoju) przy drodze krajowej Nr 2 i w pobliżu przyszłej autostrady.

2. Szansą rozwoju gminy jest, prowadzona w oparciu o plan przestrzennego zagospodarowania (również nowelizowana) gospodarka przestrzenna, która preferowała i preferuje ograniczony rozwój budownictwa mieszkaniowego na rzecz usług bytowych, rzemiosła, wytwórczości o znaczeniu ponadlokalnym i produkcji rolniczej.

3. Szansą rozwoju miasta i gminy jest stosunkowo duży procent ludności w wieku produkcyjnym, zintegrowanie i przedsiębiorczość mieszkańców, również migrantów.

4. Szansą rozwoju gminy są jej naturalne i wytworzone następujące zasoby;
   środowiska przyrodniczego:
   - obszary i obiekty chronione; pomniki przyrody, parki podworskie,
   - kompleksy dobrych gleb dla utrzymującej się funkcji rolniczej,

   środowiska kulturowego
   - zasoby dziedzictwa kulturowego (parki podworskie, obiekty i stanowiska archeologiczne) stanowiące trwały i istotny element atrakcyjnego krajobrazu miasta i gminy.

5. W zakresie jakości życia mieszkańców:
   - poziom zwodociągowania i skanalizowania miasta i gminy, który nadąża za powstawaniem nowych obszarów zabudowy,
   - lokalizacja obiektów usług oświaty, funkcji administracyjnych, funkcji ochrony zdrowia, która jest dostosowana do rozmieszczenia obszarów mieszkaniowych.

6. W zakresie problematyki mieszkalnictwa:
   - sukcesywne sporządzanie i uchwalenie planów miejscowych,

7. W zakresie problemów rolnictwa:
   - zrównoważony rozwój urbanizacji (dostosowanie w czasie, realizacji infrastruktury technicznej i społecznej, do rozwoju urbanizacji) wymusza zachowanie funkcji produkcji rolnej,
   - kompleksy bardzo dobrych i dobrych gleb, w rejonach tradycji intensywnego rolnictwa.

8. W zakresie infrastruktury technicznej
   - możliwość zaopatrzenia w wodę z wodociągów gminnych i ujęć na terenie gminy,
   - możliwość kanalizowania terenów urbanizowanych,
   - rezerwy w sieciach i źródłach w zakresie energetyki, gazu i telekomunikacji.

9. Uwarunkowania przestrzenne:
   - oddziaływanie Warszawy i Pasma Zachodniego Aglomeracji Warszawskiej – presja urbanizacyjna migracji wraz z czynnikami podnoszącymi atrakcyjność gminy – jak korzystna renta położenia, dostępność komunikacyjna do Warszawy, rozwój inwestycji komunalnych.

10. Uwarunkowania rozwoju gminy:
    Pomimo korzystnych w/w warunków występuje szereg problemów ograniczających i warunkujących możliwości rozwoju:
    uciążliwości i zagrożenia od obiektów oraz uciążliwości komunikacyjne,
    niewystarczający poziom urządzeń rekreacyjno –turystycznych bazujących na atrakcyjnych zasobach przyrodniczych gminy i rencie położenia,
    - przeważająca prywatna własność terenów,
    - ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
    - zachowanie rezerw terenowych pod inwestycje publiczne o ponadlokalnych funkcjach,
    - słabo rozwinięta sieć dróg lokalnych,
    - konieczność budowy obwodnic w ciągu dróg wojewódzkich,
    - usprawnienie układu komunikacji lokalnej, co wymaga budowy lub przebudowy wewnętrznej sieci dróg, budowy ścieżek rowerowych łączących zurbanizowane tereny mieszkaniowe z terenami wypoczynku i rekreacji,
    - rozwiązanie gospodarki ściekami deszczowymi i odwodnienie terenów zmeliorowanych oraz rozwiązanie problemu utylizacji odpadów,
    - zachowanie rezerw terenowych pod inwestycje o funkcjach lokalnych,
    - zachowanie walorów rekreacyjnych środowiska przyrodniczego i przejściowo rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz ograniczenie rozwoju funkcji mieszkaniowej na rzecz działalności gospodarczej , zachowanie rezerw terenowych dla rozwoju funkcji rekreacyjnych, niezbędnych dla mieszkańców.

V. KIERUNKI ROZWOJU

4.1. Cele rozwoju Gminy

Cel nadrzędny strategicznego planowania rozwoju miasta i gminy to stworzenie warunków dla dynamicznego i harmonijnego rozwoju społeczno-gospodarczego.

Cele strategiczne etapu do 2015 r.
- zwiększenie atrakcyjności przestrzeni miasta i gminy dla lokalizacji różnych form aktywności gospodarczej,
- poprawa warunków życia mieszkańców,
- ochrona przyrody i wykorzystanie walorów przyrodniczych i rekreacyjnych dla rozwoju gminy,
- harmonizowanie procesów rozwojowych.

Cele i działania operacyjne służące realizacji celu rozwoju i celów strategicznych
- sukcesywne powiększanie terenów aktywności gospodarczej oraz przebudowa, rozbudowa centrów usługowych,
- równoczesna ochrona przed urbanizacją terenów prawnie chronionych ze względów przyrodniczych i kulturowych, terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz terenów, które obecnie nie są predysponowane do urbanizacji,
- rewaloryzacja istniejących wartości i obszarów tworzących układ przyrodniczy miasta i gminy w powiązaniu z układami o znaczeniu ponadregionalnym,
- kontynuacja dotychczasowych kierunków rozwoju i dyspozycji funkcjonalnej planów ogólnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wyjątkiem ustaleń, które się zdezaktualizowały ze względu na przekształcenia własnościowe oraz zmianę przepisów prawnych,
- wytyczanie kierunków rozwoju miasta i gminy kompleksowo w powiązaniu z gminami otaczającymi,
- kontynuacja dotychczasowych kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji w powiązaniu z sąsiednimi gminami.

Główne cele gminy Błonie
- produkcji rolnictwa,
- wielofunkcyjne usługi i produkcja, przetwórstwo rolno spożywcze, oraz usługi magazynowo logistyczne,
- mieszkalnictwo (uwzględniając migrację do gminy).

Główne funkcje miasta Błonie:
- wielofunkcyjny ośrodek usługowy dla miasta i gminy oraz funkcji ponadlokalnych,
- mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne,
- wielofunkcyjna strefa nieuciążliwej aktywności gospodarczej,
- powszechnie dostępna rekreacja (dolina Utraty).

4.2. Struktura funkcjonalno przestrzenna

1. Miasto
   strukturę kształtują przebiegające; Trasa Poznańska i linia PKP,
   miasto przekształca się sukcesywnie w połączony funkcjonalnie jeden organizm.
2. Gminę wyróżnia pasmowy charakter, wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
   - wzdłuż Trasy Poznańskiej i linii PKP Warszawa-Sochaczew,
   - wzdłuż drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych,
   - koncentracje rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

3. Studium przyjmuje podział strefowy gminy wiążący się z wiodącymi kierunkami rozwojowymi:
   - tereny nie podlegające urbanizacji,
   - tereny chronione przed urbanizacją z zachowaniem przeważającego udziału powierzchni biologicznie czynnych,
   - tereny urbanizowane.
4. Studium przyjmuje skoncentrowany rozwój miasta.
5. Studium wyróżnia następujące tereny nie podlegające urbanizacji:

   - tereny, przez które przebiegają powiązania przyrodnicze z otoczeniem,
   - tereny rzeki, cieków wodnych z obniżeniami przybrzeżnymi, otoczeniem stawów,
   - tereny założeń parkowych, śródpolnych i przydrożnych zadrzewień,
   - tereny predysponowane do pozostawienia bez urbanizacji (ogrody działkowe),
   - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej o najwyższych klasach predysponowane do produkcji rolnej (nie predysponowane do urbanizacji ze względu na inne uwarunkowania np. lokalizacyjne, ekonomiczne, własnościowe, komunikacyjne, inżynieryjne),
   - tereny cmentarzy,
   - tereny wskazane do zadań służących realizacji celów publicznych ponadlokalnych i lokalnych.

6. Tereny urbanizowane:
   W ramach terenów zurbanizowanych i przewidzianych do urbanizacji studium wyróżnia na rysunku studium następujące formy urbanizacji:
   - strefa funkcji mieszkaniowej,
   - strefa funkcji centrotwórczych,
   - strefa wytwórczości, handlu, magazynowania, nieuciążliwej produkcji , przemysłu, składów,
   - tereny, obsługi komunalnej i inżynieryjnej z wyróżnieniem nowych terenów predysponowanych do rozwoju.

7. Wskazane w Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego uwzględniają przesłanki wynikające z wielorakich uwarunkowań. Studium wskazuje możliwości rozwoju i przekształceń, proponuje kontynuację i rozwój istniejącej struktury przestrzennej i zachowuje prawidłowe przesądzenia planistyczne dla obszaru miasta i gminy:
   Studium proponuje eliminacje kolizji funkcjonalnych poprzez wytworzenie stref o zdefiniowanych funkcjach oraz urealnienie zasad gospodarowania terenami w kierunku zaspokojenia tendencji dotychczas nieuwzględnionych w obowiązującym planie (jeżeli uwzględnienie tych tendencji było możliwe).
   Studium wskazuje sposób ograniczenia uciążliwości komunikacyjnych tworząc system obwodnic w ciągu dróg wojewódzkich oraz dróg gminnych.
   Studium proponuje stworzenie układu przestrzennego terenów zurbanizowanych, zgodnego z tendencjami rozwojowymi, o układach pozwalających na realizacje zorganizowanych systemów obsługi inżynieryjnej.
   Studium zobligowane obowiązkiem uwzględnienia zadań o charakterze ponadlokalnym w zakresie komunikacji proponuje wykorzystanie ich realizacji jako czynnika stymulującego rozwój obszarów gminy o niewykształconych układach komunikacji.
   Studium zobligowane jest obowiązkiem uwzględnienia zadań o charakterze ponadlokalnym.

8. Sieć osadnicza
   Strukturę osadniczą tworzyć będą kształtujące się zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego:
   - zespoły osadnicze (przy przystankach PKP i dawnych ośrodkach gospodarstw uspołecznionych) i miasto z terenami przylegającymi,
   - usługi wyższego stopnia są rozproszone i znajdują się albo w różnych ośrodkach gmin Powiatu Warszawskiego Zachodniego albo w Warszawie,
   - ulicówki uzupełnianej zabudowy wiejskiej .

4.3. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną

4.3.1. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego i krajobrazu

1. Przedmiotem tej ochrony są tereny już chronione i projektowane do objęcia ochroną.
   Za główne kierunki działań uznaje się:
   - ochronę istniejących zasobów przyrodniczych gminy,
   - ochronę przed uciążliwościami,
   - poprawę funkcjonowania środowiska przyrodniczego poprzez kształtowanie krajobrazu i terenów przyrodniczo-czynnych.
2. Ochrona zasobów przyrodniczo – czynnych - na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Jest to ochrona prawna przyrody oraz ochrona istniejących elementów przyrodniczych realizowana w sposób umożliwiający zrównoważony rozwój gminy.
   Występujące na terenie gminy formy ochrony prawnej sprowadzają się do:
   - ochrony przed wycinaniem i uszkadzaniem pomników przyrody i alei drzew pomnikowych wokół których dla wszelkich inwestycji ustalone są 15-metrowe strefy ochronne,
   - nadzoru Konserwatora Zabytków nad działalnością inwestycyjną i podziałami w zabytkowych parkach dworskich,
   - przyjęcia uwarunkowań ustanowionego zmienionym rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu WOCHK w obrębie terenów wchodzących w skład tego obszaru. W studium wskazuje się zasięg WOCHK wg 1997 r i proponowany przebieg WOCHK,
   - ochrona przed zainwestowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

3. Do systemu przyrodniczo czynnego zalicza się parki, tereny zieleni, obiekty sportowe, system hydrograficzny, tereny otwarte dolin rzecznych i rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
4. W stosunku do tych obszarów i obiektów należy stosować zasady zachowania dotychczasowych funkcji, ochrony i pielęgnacji. Wprowadza się zakazy lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją tych terenów. Wprowadza się zakazy lokalizacji urządzeń uciążliwych, oraz w uzasadnionych przypadkach ustanawia się zakazy działalności inwestycyjnej.
5. Przedmiotem ochrony w obrębie zainwestowania winny być także drobne mało odkształcone formy przyrodnicze jak różnego rodzaju zbiorniki wodne, cieki, podmokłości, dolinki, skarpy oraz cenne zbiorowiska roślinne.

4.3.2. Ochrona przed uciążliwościami

W ramach ochrony przed zanieczyszczeniami, każda działalność na terenie gminy (z wyjątkiem inwestycji, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska Dz. U. Nr 49 z 1996r. poz. 196 ze zmianami) powinna być tak prowadzona, aby wyeliminować szkodliwe oddziaływanie poza teren, do którego jednostki organizacyjne posiadają tytuł prawny. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy utrzymywać dotychczas obowiązujące ustalenia zakazu lokalizacji na terenie gminy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji dopuszczonych, o których mowa w w/w ustawie.

Powinny być również podjęte następujące działania:
- budowa nowych przedsięwzięć spełniających wymienione powyżej wymogi,

- ograniczenie oddziaływań na środowisko poprzez odpowiednie rozwiązania techniczne i technologiczne dla obiektów i urządzeń (hałas komunikacyjny),
- przyjęcie do ogrzewania proekologicznych nośników energii,
- pełne zwodociągowanie miasta i gminy,
- przestrzeganie warunków w strefach ochrony sanitarnej ujęć wody dla Konstantowa,
- rozbudowę systemu kanalizacji,
- opracowanie w skali gminy programu zagospodarowania odpadów oraz współudział w Związku Komunalnym budowy zakładu utylizacji śmieci,
- współudział w opracowaniu programu retencjonowania wód opadowych oraz budowy zbiorników retencyjnych.

4.3.3. Kształtowanie krajobrazu i terenów przyrodniczo – czynnych

Podniesienie walorów krajobrazowych miasta i gminy polegać będzie przede wszystkim na utrzymaniu istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz na przyjęciu następujących działań:

- tworzenie nowych ogólnodostępnych terenów zieleni - parków, zieleńców, obiektów sportowych, terenów zieleni w dolinach rzecznych,
- rewaloryzację historycznych założeń parkowych,
- zachowanie na działkach budowlanych mieszkaniowych jednorodzinnych co najmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej, a na działkach zabudowy wielorodzinnej 40 % powierzchni biologicznie czynnej,
- w korytarzach powiązań przyrodniczych regionalnych, ponadlokalnych i lokalnych nie dopuszcza się do przerywania ciągłości tych powiązań również poprzez wyłączenia z zabudowy,
- kształtowanie lokalnych powiązań przyrodniczo-krajobrazowych poprzez tworzenie pasów zieleni o szerokościach nie mniejszych niż 15 m: wzdłuż rzeki Korytnicy i Rokitnicy, cieków wodnych, ważniejszych rowów melioracyjnych, oczek wodnych i głównych dróg gminnych stanowiących obwodnicę dla zbiorowego (publicznego) transportu gminy. Tam gdzie kształtowanie powiązań jako wyodrębnionych ciągów będzie niemożliwe, powinny być zachowane powierzchnie biologicznie czynne, maksymalnie zagospodarowane zielenią bez pełnych ogrodzeń, albo obustronne nasadzenia przyuliczne,
- objęcie ochroną przed zabudowywaniem lokalnej osi widokowej,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- przewiduje się pozostawienie nie zainwestowanych obszarów rolnych i ogrodów działkowych przedstawionych na rysunku. Tereny te powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym, albo jako tereny otwarte.

4.3.4 .Ochrona krajobrazu kulturowego i dóbr kultury

Ochronę wartości kulturowych prowadzić się będzie w następujących kierunkach:

- ochrony prawnej obiektów wpisanych do rejestru Konserwatora Zabytków i stanowisk archeologicznych zgodnie z ustawą o ochronie dóbr kultury,
- ochrony prawnej obiektów wskazanych do wpisania do rejestru.
  Należy wnioskować do Konserwatora Zabytków o uporządkowanie systemu ochrony poprzez:
  a) wznowienie granic terenów obiektów wpisanych do rejestru,
  b) rozszerzenia rejestru,
  c) wyznaczenie wokół obiektów stref ochrony,
- ochrony stanowisk archeologicznych,
- ochrony środowiska kulturowego poprzez odpowiednie ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- sporządzenie programu konserwatorskiego stanowiącego wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- konserwacje, rewitalizacje i rewaloryzacje zespołów zabytkowych.

Ponieważ ochroną czynną Konserwatora mogą być objęte i to w niewielkim stopniu tylko niektóre obiekty, należy podjąć działania znalezienia dla tych obiektów odpowiednich programów funkcjonalnych, odpowiednich użytkowników lub odpowiednich właścicieli.

4.4. Rozwój demograficzny

Do najważniejszych przesłanek rozwoju demograficznego gminy należy tempo i struktura przyrostu naturalnego i skala migracji.

Niniejsza prognoza zakłada, że wobec ujemnego salda przyrostu naturalnego, jedynym czynnikiem wzrostu liczby mieszkańców są ruchy migracyjne. Zgodnie z przyjętymi zasadami sformułowano wariantową prognozę rozwoju ludności (pomigracyjną) do 2015 r. Na podstawie oszacowanej chłonności obszaru przyjęto rozwój liczby mieszkańców -MK:

- -15 tys. mieszkańców – w mieście podstawowy,
- -10 tys. mieszkańców – w gminie.

Maksymalna skala rozwoju to 25 tys. mieszkańców.

Jako realną wielkość przyjęto przyrost migrantów (200-250 nowych mieszkańców rocznie) na poziomie 50% potencjalnych możliwości terenowych budownictwa mieszkaniowego, tj. blisko 3000-4000 osób. Przyjęty trend oznacza znaczne zdynamizowanie dotychczasowej skali migracji, dając w efekcie wzrost liczby mieszkańców do 25 000 do 2015 r. Skala wzrostu przyjęta w powyższym wariancie nie narusza zasad zrównoważonego rozwoju.

4.5. Program zagospodarowania

1. Przyjmuje się, że na terenie gminy będą rozwijane następujące funkcje:
   - rolnictwo,
   - mieszkaniowo – usługowe,
   - mieszkaniowe jako zabudowa jednorodzinna i zabudowa wielorodzinna,
   - działalność gospodarcza na dużych działkach
   - usługi lokalne i ponadlokalne.

2. Przyjmuje się, że na terenie miasta będą rozwijane następujące funkcje:
   - mieszkalnictwo jako zabudowa jednorodzinna i zabudowa wielorodzinna,
   - centrum usługowe,
   - nieuciążliwa działalność gospodarcza.

   Prognozę przestrzenną rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej na obszarze gminy i miasta proponowaną w Studium przedstawiają rysunki: Struktura przestrzenna i kierunki rozwoju miasta i kierunki rozwoju gminy.

3. Oceniając dotychczasową skalę migracji Studium przyjmuje, że tereny zabudowy (osiedlowe i komunikacji) wyznaczone w planie miejscowym do 2015 r zostaną zainwestowane.
   Tereny rozwojowe wskazane w Studium są kierunkową ofertą rozwoju, który również nie naruszy zrównoważonego rozwoju gminy, będzie jednak wymagał dla jej harmonijnego rozwoju znacznych nakładów na infrastrukturę techniczną, społeczną i komunikację.
   Należy zaznaczyć, że ostatecznie zależeć to będzie od przyjętych w planach miejscowych form zabudowy i intensywności oraz rzeczywistej skali migracji.

4. Wskazane w Studium charakterystyczne funkcje dla poszczególnych terenów należy traktować jako preferowane funkcje wyznaczone na podstawie wieloaspektowych uwarunkowań. Szczegółowy sposób zagospodarowania będzie określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ granice poszczególnych obszarów zostaną precyzyjnie określone i wytyczone w planach miejscowych, jako kryteria określenia założonych preferowanych w studium funkcji przyjęto:

- uwzględnienie uwarunkowań środowiska przyrodniczego,
- uwzględnienie dotychczasowego zainwestowania,
- uwzględnienie pożądanych społecznie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
- dotychczasowe przesądzenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego o lokowaniu, w obszarze miasta i gminy, obiektów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w skali powiatu, województwa i kraju,
- uwzględnienie stanu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, kanalizacji, wodociągów i dróg,
- uwzględnienie istniejących i możliwych do rozwoju powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym,
- uwzględnienie praw dysponowania terenami w aspekcie możliwości nieodpłatnego przejęcia gruntów na cele komunalne.

5. W obszarze miasta i gminy najwyższą rangę przestrzeni publicznych powinny uzyskać jak pokazano na rysunku :
   - ośrodek centrotwórczy -miasto,
   - strefa ekonomiczna -wzdłuż Trasy Poznańskiej,
   - teren dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej –teren S.P. we wsi Bieniewo Parcele
   - za szczególne ważne zadanie dla gminy:

   -<u>o znaczeniu wojewódzkim</u> uznaje się utrzymanie rezerw terenu pod budowę obwodnic dróg 579 i 720
   -utrzymanie ciągłości systemu przyrodniczego,
   -<u>o znaczeniu powiatowym</u>:
   -realizacja wspólnej infrastruktury technicznej odprowadzania ścieków, utylizacji odpadów, zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz, retencjonowanie wód opadowych, realizacja ścieżek rowerowych i chodników, realizacja dróg powiatowych.
   Realizacja zadań inwestycyjnych krajowych, wojewódzkich i powiatowych może być uwzględniana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po przeprowadzeniu negocjacji z Burmistrzem przez wprowadzającego te zadania.

4.6. Docelowe standardy obsługi mieszkańców

1. Mieszkalnictwo
   Zakładając, że obserwowane w ostatnich latach tendencje rozwoju budownictwa mieszkaniowego nie ulegną zmianie przyjęto, że zasoby mieszkaniowe powiększą się.
   Opierając się na dotychczasowych tendencjach, oraz na analizie chłonności terenu wykonanej dla potrzeb Studium, określono prognozy przyrostu liczby mieszkańców.
   Budowane nowe mieszkania charakteryzują się wysokim standardem zarówno pod względem powierzchni jak i wyposażenia. Studium zakłada utrzymanie tendencji budowy mieszkań o wysokich standardach. Studium zakłada, że o standardach mieszkań decydować będą; odpowiedni rozwój przestrzenny, lokalizowanie mieszkalnictwa w atrakcyjnych miejscach miasta i gminy, rozwój komunikacji i infrastruktury technicznej. Budownictwo mieszkaniowe służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych społeczności rozwijać się może na terenach komunalnych, oraz na terenach możliwych do pozyskania z zasobów Skarbu Państwa.

2. Infrastruktura społeczna
   Dalszemu rozwojowi mieszkalnictwa towarzyszyć powinien zrównoważony rozwój infrastruktury społecznej tj: oświaty, kultury, ochrony zdrowia oraz usług. Znaczna część obiektów publicznych pozostaje w gestii gminy. Gmina powinna przeznaczyć na budowę i utrzymanie tych obiektów odpowiednie środki finansowe.
   Gmina ma obowiązek wyposażyć mieszkalnictwo w obiekty obsługi w następującym zakresie:
   - oświata publiczna,
   - podstawowa ochrona zdrowia i opieka społeczna,
   - bezpieczeństwo publiczne,
   - podstawowe obiekty kultury i sztuki,
   - obiekty wypoczynku i rekreacji.

Dla rozwoju tych funkcji Studium przyjmuje następujące standardy:

- dla szkół podstawowych nie więcej niż 25 uczniów na jedno pomieszczenie,
- dla liceów nie mniej niż 20 miejsc/1000 mieszkańców (zadania powiatu),
- dla szkół specjalnych 5 miejsc/1000 mieszkańców (zadania powiatu),
- dla przychodni rejonowych 11 m^2 /1000 mieszkańców,
- dla domów rencistów 3 miejsca /1000 mieszkańców.

Zaspokojeniu potrzeb oświatowych służyć będzie:

- zachowanie, co najmniej jednego terenu pod budowę szkoły podstawowej (dla 400 dzieci). Największe potrzeby będą w rejonie Nowa Górna-Pass. Realizacja obiektów w wymienionym rejonie następować będzie sukcesywnie w miarę zwiększania się liczby dzieci.
- zachowanie 2 rezerw terenowych pod przedszkola.

W zakresie kultury nie określa się docelowych standardów. We wskazanych centrach usługowych należy przewidzieć tereny, na których mogą znaleźć się powyższe funkcje.

3. Utrzymanie i rozwój funkcji związanych z handlem i usługami sterowane jest siłami popytu i podaży i nie leży w gestii gminy. Rada Miejska w planach miejscowych wyznacza obszary, na których mogą i powinny być lokowane obiekty handlu i usług.

4. Tereny zieleni, wypoczynku, sportu, rekreacji i turystyki
Studium przyjmuje następujące zasady budowania docelowego systemu terenów zieleni pełniących funkcje rekreacyjno- wypoczynkowe:

- utrzymanie powierzchni biologicznie czynnych na działkach z zabudową,
- wyznaczanie terenów sportu i zieleni osiedlowej w izochronie dojścia 500 m o powierzchni wynikającej z zastosowania wskaźnika około 10 m^2 powierzchni zieleni na mieszkańca,
- utrzymanie i realizację nowych obiektów sportowych w mieście,
- tworzenie nowych i utrzymanie istniejących parków,
- wykorzystanie istniejących zabytkowych zespołów parkowych z zachowaniem niezbędnych rygorów ochronnych,
- zagospodarowanie zbiorników wodnych na cele rekreacyjne oraz retencję wód powierzchniowych,
- zapewnienie niezbędnego funkcjonowania powiązań terenów zieleni poprzez system ścieżek rowerowych i ciągów pieszych o charakterze rekreacyjnym.

5. Usługi inne
Studium przyjmuje, że w miarę wzrostu liczby mieszkańców mogą powstawać nowe parafie z nowymi kościołami.

4.7. Kierunki działań

1. Przekształcenie miasta w kierunku osiedleńczym z rekreacją i działalnością gospodarczą wymaga skoordynowania działań planistycznych promocyjnych i inwestycyjnych, mających na celu podniesienie funkcjonalnych technicznych i estetycznych walorów zagospodarowanych przestrzeni.

Oprócz działań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz poprawy obsługi infrastrukturą techniczną i społeczną należy podjąć następujące działania:

- w planach miejscowych utrzymanie właściwych standardów przestrzennych nowej zabudowy,
- ochrona i eksponowanie wartości historycznych miasta, a zwłaszcza „Grodziska”,
- przekształcenia zdegradowanych obszarów np. poprzez zmiany funkcji,
- kształtowania sylwety w terenach eksponowanych przestrzennie.

Utrzymanie w gminie funkcji produkcji rolnej poprzez odpowiednie ustalenia w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

2. W studium wyodrębnia się obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną –obszary ograniczonego inwestowania, obszary, które powinny pozostać bez zainwestowania oraz obszary wskazane pod zainwestowanie.
   W terenach pod zainwestowanie wyodrębnia się:
   - tereny proponowane do przeznaczenia pod nowe zainwestowanie,
   - tereny zabudowane o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania.
3. Tereny rozwojowe pod te funkcje wskazano. Tereny znajdują się w zasięgu istniejących i projektowanych dróg oraz wykształconego ponadlokalnego układu komunikacji. W terenach tych należy eliminować rozwój i lokowanie funkcji chronionych i mieszkaniowych.
4. W obszarach o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej wytworzonej w obszarach istniejącego zainwestowania preferuje się utrzymanie i rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego, we wszystkich formach, wraz z urządzeniami obsługi lokalnej oraz funkcji usługowych z zakresu użyteczności publicznej (administracja, nauka, szkolnictwo, zdrowie, sport, handel, gastronomia). W terenach tych należy ograniczać dalsze lokowanie funkcji produkcyjnych i magazynowych.
5. W obszarach o wiodącej funkcji mieszkaniowej z zadrzewieniami preferuje się lokowanie wysoko standardowej zabudowy mieszkaniowej.
6. Koncentracje funkcji usługowej - wskazane pod zachowanie dotychczasowych funkcji lub dla lokowania nowych obiektów o funkcjach lokalnych i ponadlokalnych.
7. W obszarach zainwestowanych i wskazanych do zainwestowania należy wyznaczyć wnikające w tereny zainwestowane następujące tereny o funkcjach ekologicznych: tereny do rozwoju funkcji rekreacji ogólnodostępnej, tereny zieleni urządzonej i do urządzenia (parki, zieleńce).
8. W obszarach objętych lub wskazanych do objęcia ochroną studium przyjmuje, że uwarunkowania przyrodnicze powinny być podstawowym kryterium przy formułowaniu wniosków dotyczących rozwoju gospodarczego gminy.
9. W obszarze dominującej funkcji ochronnej kierunki działań podporządkowane są obowiązującym przepisom szczególnym, których regulacje obowiązują w granicach wymienionych poniżej terenów i obiektów:
   - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
   - wody powierzchniowe i podziemne,
   - obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub objęte ochroną, w tym stanowiska archeologiczne.
10. Na pozostałych obszarach gminy wszelkie działania winny być ukierunkowane również na wzbogacenie zasobów przyrodniczych poprzez dążenie do:
    - utrzymania nie zainwestowanych powierzchni rolniczej przestrzeni produkcyjnej, powiększanie zasobów przyrodniczych przez zakładanie i uzupełnianie zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, zagospodarowywanie nowych terenów mieszkaniowych na dużych działkach.
    - utrzymanie w rolniczej przestrzeni produkcyjnej terenów rolnych bez prawa zakładania nowych siedlisk, dla których lokalizacje wyznacza się wzdłuż ulic jako zabudowę plombową.
      Tereny te, chronione są ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jako kompleksy bardzo dobrych i dobrych gleb. Utrzymanie funkcji rolniczych przy jednoczesnej kontroli parcelacji będzie szansą i środkiem dalszej prawidłowej urbanizacji gminy.

4.8. Systemy infrastruktury

Dla systemów obsługi inżynieryjnej terenów w gminie przewiduje się kontynuację dotychczas planowanej zasady tworzenia lokalnego, zintegrowanego systemu inżynieryjnego w zakresie zaopatrzenia w wodę i kanalizacji.

4.9.1. Wodociągi (rysunek nr 25)

1. Standardy obsługi

Zasady obsługi ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się przy założeniach, że:

- wszyscy mieszkańcy wsi objętych zasięgiem działania zorganizowanych wodociągów będą mieli możliwość korzystania z wody wodociągowej,
- woda będzie doprowadzona do poszczególnych posesji,
- budynki mieszkalne będą wyposażone w podstawowe urządzenia sanitarne,
- we wsiach o charakterze rolniczym woda będzie używana, poza potrzebami bytowo-gospodarczymi mieszkańców, także do utrzymania gospodarstw, drobnego inwentarza, upraw przydomowych oraz maszyn i pojazdów rolniczych.

2. Koncepcja obsługi

1. Prognoza wielkości potrzeb.
   Wielkość zapotrzebowania na wodę obliczono przy następujących założeniach:
- tereny objęte zasięgiem działania wodociągów będą kanalizowane i zgazyfikowane (przygotowanie ciepłej wody w piecykach gazowych),
- docelowo z wodociągu korzystać będzie prawie 100 % mieszkańców i wszystkie obiekty usług,
- przyjęte wartości jednostkowych wskaźników zapotrzebowania na wodę w gospodarstwach domowych uwzględniają obserwowaną tendencję zmniejszania zużycia wody w ostatnich latach.

6. Analizę wykonano w oparciu o aktualnie proponowany program zagospodarowania przestrzennego gminy, w wariancie umiarkowanego rozwoju i wariancie maksymalnym.
   Zabezpieczenie wody na cele p.poż. określa się zgodnie z PN. Ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożarów dla jednostek osadniczych o liczbie mieszkańców do 2000 wynosi 5 dm^3/s lub 50 m^3 zapasu wody w naturalnych lub p.poż. zbiornikach wodnych.
   Odpowiednio też dla wsi do 5000 mieszkańców – 10 dm^3/s lub 100 m^3 zapasu wody i dla miejscowości do 10000 mieszkańców – 15 dm^3/s lub 150 m^3 zapasu wody.
   Wodociąg przeznaczony do dostarczenia wody do celów przeciwpożarowych powinien mieć ogólną wydajność co najmniej o 25 % wyższą od wydajności określonej do gaszenia pożaru.
   Wszystkie rozpatrywane w gminie wodociągi spełniają wymagania p. pożarowe.
   Zakłada się wystąpienie jednego pożaru w obszarze oddziaływania wodociągu. W czasie gaszenia pożaru automatycznie zmniejszeniu ulegnie dostawa wody dla celów bytowo- gospodarczych mieszkańców.

3. Wnioski

Ze źródeł w stanie istniejącym, bez ich rozbudowy można będzie zaspokoić potrzeby mieszkańców i usług na terenie miasta i gminy do 20 tys.
Zaopatrzenie nowych inwestycji działalności gospodarczej nastąpi z istniejących źródeł po ich rozbudowie.
Rozbudowa systemu źródeł nie pozwoli na zaopatrzenie potencjalnych odbiorców wody.
Dlatego niezbędnym jest poszukiwanie źródeł zewnętrznych. Jest to problem do rozwiązania w skali ponad gminnej.

4. Zasady obsługi

Analiza wielkości zapotrzebowania na wodę i usytuowania zaopatrywanych obszarów w odniesieniu

do wielkości i lokalizacji potencjalnych źródeł wody skłania do potwierdzenia przyjętego w gminie systemu wodociągowego, obejmującego wspólną siecią wszystkie tereny zagospodarowane i zasilane z kilku źródeł wody. Sieć w miarę możliwości należy budować w układzie pierścieniowym.
Dostawy wody w ilości Q h max zapewniają zbiorniki wyrównawcze na wszystkich stacjach wodociągowych.
Taki system stworzy dobre warunki zaopatrzenia w wodę, poprawia współczynnik niezawodności systemu, pozwala na minimalizowanie skutków awarii sieciowych i źródłowych oraz efektywną współpracę źródeł.

5. Uwarunkowania rozwoju gminy i zasady realizacji systemu

Rozwój gminy uzależniony jest od globalnej wydajności źródeł wody i wielkości sieci wodociągowej. Wykorzystanie pełnej wydajności wszystkich istniejących i przewidywanych źródeł wody i tak nie pozwoli na maksymalny rozwój gminy w zakresie inwestycji.
Możliwość obsługi wszystkich potencjalnych odbiorców uwarunkowana będzie rozległością sieci wodociągowej. Dlatego w pierwszej kolejności należy rozbudowywać istniejącą sieć w oparciu o istniejące źródła wody. Ważne jest także utrzymanie dobrego stanu technicznego sieci przez wymianę zniszczonych, grożących awariami, odcinków sieci na nowe przewody.
Włączanie do eksploatacji nowych elementów systemu wodociągowego i dalsza rozbudowa układu sieciowego powinny wyprzedzać przewidywane realizacje w zakresie budownictwa mieszkaniowego i innych obiektów, w dostosowaniu do tempa i kierunków rozwoju gminy.
Należy dążyć do tego, aby każde ujęcie wody miało studnię awaryjną.
Przesądzenie obsługi wszystkich potencjalnych odbiorców wymaga sprawdzenia w „Koncepcji zaopatrzenia w wodę". W koncepcji tej należy przede wszystkim zbilansować wydajność źródeł i ocenić możliwości ich wykorzystania.
Ważnym i koniecznym elementem, umożliwiającym prawidłowy rozwój gminy, jest równoległa z systemem wodociągowym budowa systemu kanalizacji.

6. Potrzeby terenowe i warunki lokalizacji

1. Ujęcia wody i stacje wodociągowe pokazane są na rysunku -wodociągi
2. Strefy ochrony sanitarnej ujęć.

Istniejące studnie mają ustalone strefy ochrony bezpośredniej o promieniu do 10 do 50 m wokół studni. Wszystkie strefy są wygrodzone i zabezpieczone w należyty sposób.
Zgodnie z dotychczas obowiązującym rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska,
Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody – dla poszczególnych studni może być ustanowiona strefa ochronna obejmująca jedynie teren ochrony bezpośredniej wokół studni.
Możliwość taka musi być jednak uzasadniona wynikami analizy lokalnych warunków środowiska, sposobu zagospodarowania i użytkowania gruntów oraz warunków hydrogeologicznych i hydrologicznych. Przy braku takiego uzasadnienia należy wykonać specjalistyczne opracowanie hydrogeologiczne obszaru zasobowego ujęcia i na jego podstawie ustanowić strefę ochrony pośredniej ujęcia z określeniem m.in. jej wielkości i wykazem robót i czynności, które mogą być zabronione na terenie strefy, dla wyeliminowania czynników powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia.
Wymienione wyżej rozporządzenie dotyczy zarówno ujęć nowych, jak i ujęć istniejących, dla których należy dostosować lub zmienić istniejące strefy ochronne (wg wymagań rozporządzenia – do grudnia 1996 r.).
W wykonanej dla ujęć wody ekspertyzie stwierdzono czasową potrzebę wyznaczania stref ochrony pośredniej.

4.9.2. Kanalizacja (rysunek nr 26)

1. Standardy obsługi

Przyjęto, że zabudowa mieszkaniowa, usługi oraz obiekty działalności gospodarczej obsługiwane będą w 100 % przez komunalny system kanalizacyjny. Założono pełne wyposażenie budynków w urządzenia sanitarne oraz indywidualne przygotowanie ciepłej wody.
Proponuje się zróżnicowany sposób odprowadzania wód deszczowych w zależności od charakteru zainwestowania terenu i funkcji obiektu.

Przyjęto, że w sposób zorganizowany powinny być odprowadzane ścieki deszczowe z:

- tras komunikacyjnych i przyległych parkingów,
- terenów obiektów przemysłowych, działalności gospodarczej i baz składowych,
- obiektów usługowych na wydzielonych działkach.

Wody opadowe z dachów budynków mieszkalnych (na dużych działkach > 0.10 ha) powinny być odprowadzane na teren, skąd wsiąkną do gruntu.
Zgodnie z Rozporządzeniem MOSZNiL z 5 listopada1991 r. w sprawie klasyfikacji wód oraz warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki odprowadzane do odbiorników (Dz. U. z dnia 16.12.1991 r. Nr 116 poz. 503), ścieki deszczowe przed zrzutem do odbiornika (cieku wodnego) muszą podlegać oczyszczeniu, polegającym na usunięciu odpadków stałych, zawiesin oraz substancji ropopochodnych do poziomu określonego Rozporządzeniem.

2. Program wielkości potrzeb

Zgodnie z koncepcją programowo przestrzenną kanalizacji sanitarnej dla miasta i gminy Błonie, Studium przyjmuje że ilość ścieków na 1 mieszkańca nie przekroczy 100-120l/dn.

3. Zasady obsługi

Dla wszystkich zurbanizowanych terenów gminy docelowo przyjmuje się pełne ich skanalizowanie.
Odbiornikiem ścieków będą oczyszczalnie ścieków wskazane na rysunku. Aktualnie są sporządzane szczegółowe koncepcje układów kanalizacji dla poszczególnych wsi, w których określone są trasy kanałów i przewodów tłocznych, lokalizacje przepompowni ścieków oraz parametry techniczne tych urządzeń.
Należy zaznaczyć, że przedstawiona koncepcja systemu gospodarki ściekowej gminy przewiduje obsługę terenów gmin ościennych –Leszno, Ożarów Mazowiecki. Nie wyklucza się możliwości rozszerzenia zasięgu obsługi w przypadku, gdy takie potrzeby zaistnieją, zwłaszcza dla terenów położonych wzdłuż kolektora.

4. Wody opadowe

Głównymi odbiornikami wód deszczowych z analizowanego obszaru, będzie rzeka Utrata (również poprzez rzeki i rowy).
Odpływy wód deszczowych do odbiorników powinny następować, o ile to możliwe, w sposób grawitacyjny za pośrednictwem kanałów częściowo krytych, rowów otwartych i zbiorników retencyjnych.
Zaleca się stosowanie rowów wszędzie tam, gdzie jest możliwe ich zlokalizowanie. Dzięki ich funkcji retencyjno-infiltracyjnej następować będzie ograniczenie zanieczyszczeń i wielkości odpływu do odbiornika.
Na wylotach zarówno kanałów deszczowych jak i rowów otwartych do odbiorników należy przewidzieć urządzenia do podczyszczania ścieków. Mogą to być tradycyjne osadniki lub bardziej nowoczesne rozwiązania, jak np. stawy o rozszerzonej retencji, baseny infiltracyjne itp.
Szerszego komentarza wymaga problem odprowadzania ścieków deszczowych z hurtowni itp. obiektów z dużymi placami manewrowymi i parkingami. Rozwiązania polegające na bezpośrednim odprowadzaniu ścieków deszczowych do odbiornika są niewłaściwe i nie mogą być stosowane z następujących powodów:

- powodują znaczne przesuszenie terenu w sąsiedztwie takiego obiektu,
- stwarzają zagrożenie powodziowe, nierzadko wylewy odbiorników w czasie deszczów nawalnych.

Ko+nieczna jest zmiana podejścia do rozwiązywania tego problemu poprzez:

- wprowadzanie elementów zieleni, na które odprowadzane będą wody deszczowe z dachów, skąd przesiąkną do gruntu,
- budowę zbiorników retencyjnych na terenie obiektu, do których odprowadzane będą wody deszczowe z parkingów i placów manewrowych przed zrzutem do odbiornika.

Zbiorniki retencyjne, oprócz zasadniczej funkcji, jaką jest spłaszczenie odpływu do odbiornika, stanowić będą istotny element mechanicznej oczyszczalni ścieków.

Doposażone w urządzenia towarzyszące, takie jak łapacze tłuszczów i substancji ropopochodnych, spowodują, że odpływy wód deszczowych do odbiornika spełniać będą wymogi Rozporządzenia MOSZNiL z 5.11.1991 r.

Również w zakresie kanalizacji deszczowej wymagane jest opracowanie szczegółowe w stadium koncepcji obejmujące także zagadnienia ochrony odbiorników przed zanieczyszczeniami.

5. Rezerwy terenowe oraz warunki lokalizacji

W Studium wskazano lokalizację oczyszczalni i przepompowni ścieków oraz głównych kanałów. Wielkości działek pod przepompownie tranzytowe wskażą plany miejscowe.

Projektowane kanały i przewody tłoczne powinny być sytuowane w liniach rozgraniczających ulic. Pożądane jest, aby kanały znajdowały się pod jezdniami, przewody tłoczne zaś poza jezdniami.

Wymagana działka dla przeciętnej przepompowni wynosi 0,10 – 0,15 ha ze strefą ochrony sanitarnej, która wynosi R = 15 m, przy zastosowaniu pomp bezskratkowych.

4.8.3. Usuwanie odpadów

Standardy obsługi

- miejscem unieszkodliwiania odpadów będą zakłady utylizacji odpadów poza gminą Błonie np. kompostownia w Grodzisku Mazowieckim,
- aktualnie zamykanie czynnych wysypisk śmieci powoduje wzrost kosztów wywozu i problemy z miejscem wywozu,
- w ramach samodzielnych działań gminy należy przyjąć, że wstępna selekcja śmieci odbywać się będzie w miejscu ich gromadzenia (dotyczyć to powinno indywidualnych posesji jak i odpowiednio oznakowanych pojemników w wyznaczonych miejscach).

4.8.4. Gazownictwo (rysunek nr 27)

1. Dane urbanistyczne

Studium obejmuje rozwój gminy do 2015 r. i ustala następujące przyrosty ludności:

Rok 2003	19 500 mieszkańców (MK)
2005	21 000
2010	23 000
2015	25 000

Studium przyjmuje również przyrost ludności w okresie kierunkowym na 25 000 mieszkańców.

Jako podstawową funkcję użytkową terenu wyznaczono w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - budownictwo mieszkaniowe z usługami towarzyszącymi oraz niewielkie obszary działalności gospodarczej.

2. Standardy obsługi

Na terenie gminy nie przewiduje się budowy osiedlowej sieci cieplnej.

W związku z powyższym przyjęto możliwość stosowania gazu na pokrycie pełnych potrzeb wszystkich odbiorców.

Ustala się następujące standardy zaopatrzenia w gaz:

- przygotowanie posiłków 95%
- przygotowanie ciepłej wody 100%
- ogrzewanie pomieszczeń 100%.

Standardy powyższe przyjęto ze względu na możliwość instalowania pieców dwufunkcyjnych c. o. + c. w. - opalanych gazem.

3. Uwarunkowania obsługi

Gaz może być stosowany do zaspokojenia pełnych potrzeb wszystkich odbiorców. Przestrzegać należy wymogów o uzgadnianiu lokalizacji inwestycji w odległości mniejszej niż 150 m od gazociągów wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjno – pomiarowych I ^{o}.

Na terenie gminy rezerwuje się teren pod gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 200 mm do Sochaczewa oraz dwie stacje redukcyjne.

4.8.5. Elektroenergetyka (rysunek nr 28)

1. Przesądzenia w zakresie urządzeń znaczenia podstawowego

Zasilanie gminy (za pomocą kablowo napowietrznej sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV) obecnie odbywa się ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV Sochaczew, Ożarów, Błonie, Grodzisk Mazowiecki.

Zachowania wymagają linie elektroenergetyczne wysokich napięć, które przebiegają tranzytem przez obszar gminy.

Linie te wchodzą w skład sieci systemu krajowego, ich stan jest dobry i nie przewiduje się w okresie najbliższych lat przebudowy lub remontów kapitalnych.

Zachowania wymaga istniejąca sieć średniego napięcia, 15 kV, która składa się ze stacji transformatorowych słupowych i wieżowych 15/0,4 kV zasilanych liniami napowietrznymi w układzie promieniowym.

Przyrost zapotrzebowania mocy wywołany rozwojem urbanistycznym oraz wzrostem standardu wykorzystania energii elektrycznej wywoła konieczność rozbudowy sieci i budowy źródeł zasilania.

Zapotrzebowanie mocy odniesione do szczytu energetycznego przez odbiorców zlokalizowanych na terenie gminy ocenia się na 9 MW dla gospodarstw domowych i 10 MW dla terenów aktywności gospodarczej, a na terenie miasta na 10 MW dla gospodarstw domowych i 100 MW dla terenów aktywności gospodarczej.

Zgodnie z aktualnymi opracowaniami koncepcyjnymi energetyki zawodowej na terenie objętym niniejszym studium przewiduje się budowę linii elektroenergetycznej 110 kV do Leszna. Studium wskazuje miejsce pod lokalizację nowej stacji 110/15 kV do Leszna.

Studium wskazuje potrzebę lokalizacji nowej stacji 110/15 kV dla potrzeb zachodniej części gminy.

2. Standardy obsługi

1) Przyjmuje się, że energia elektryczna dostarczona będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom. Przewiduje się pełne pokrycie ich potrzeb w zakresie zużycia energii elektrycznej dla celów tradycyjnych oraz urządzeń mechanizacji rolnictwa. Teren objęty planem będzie zgazyfikowany. Nie mniej jednak założono, że w niewielkim zakresie energia elektryczna będzie wykorzystywana do przygotowania posiłków i uzyskiwania ciepłej wody, a nawet klimatyzacji, wentylacji i elektrycznego ogrzewania pomieszczeń.
2) Potrzeby terenowe, warunki lokalizacji, strefy ochronne.

Istniejące linie napowietrzne wysokich napięć powodują szereg ograniczeń we wznoszeniu i lokalizacji obiektów, a w szczególności przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Ograniczenia, o których mowa występują dla:

- linii 110 kV w pasie o szerokości 19 m. od osi po obu jej stronach,
- linii 220 kV w pasie o szerokości 34 m. od osi po obu jej stronach,
- linii 400 kV w pasie o szerokości 43 m. od osi po obu jej stronach.

Ograniczenia te dotyczą też przewidywanych linii 110 kV w pasie terenu o szerokości 40 m (z rezerwą).

Lokalizowanie obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadzona do zmiany zagospodarowania terenu znajdującego się w tych strefach wymaga każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia w oparciu o szczegółowe rozwiązania techniczne linii: i tak dla linii 400 i 220 kV w uzgodnieniu z Państwowymi Sieciami Energetycznymi S.A., a dla linii 110 kV i stacji 110/15 kV przy współudziale właściciela linii.

Dla przewidywanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV niezbędna będzie rezerwacja działek o wymiarach 2 x 3 m z możliwością dojazdu samochodem ciężarowym.

Wymagana jest także strefa wolna od zabudowy wokół stacji o promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych.

W liniach rozgraniczających ulic konieczne jest zarezerwowanie pasów terenu dla linii kablowych 15 kV i 0,4 kV.

Dla linii napowietrznych 15 kV należy zarezerwować pas terenu o szerokości 10 m wolny od zabudowy pod przebudowę i przewidywane linie napowietrzne 15 kV.

3. Uwarunkowania obsługi

Realizacja programu zawartego w planie wymaga rozbudowy sieci elektroenergetycznej średniego napięcia. W analizowanym przypadku będzie to sukcesywna rozbudowa sieci linii napowietrznych zasilających słupowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

Realizacja powyższych urządzeń warunkuje zapewnienie należytej pewności zasilania i przepustowości sieci.

4.8.6. Telekomunikacja (rysunek nr 28)

Aktualne potrzeby i tendencje rozwoju pozwalają przewidywać, że nastąpi całkowite nasycenie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne.

CA Błonie wraz z centralami satelitowymi pokryje występujące na terenie miasta i gminy potrzeby telefoniczne i zapewni założoną jakość obsługi.

Konieczna będzie rozbudowa sieci kanalizacji kablowej i szafek kablowych do pojemności wymaganych w poszczególnych rejonach.

Urządzenia telekomunikacyjne nie wymagają zabezpieczeń pod strefy ochronne.

Telekomunikacja nie jest warunkiem rozwoju gminy, jest poziomem i standardem warunkującym lokalizację obiektów przemysłowych i działalności gospodarczej.

4.8.7. Zaopatrzenie w ciepło (rysunek nr 16)

1. Podstawowym założeniem przyjętym przy określaniu zasad obsługi ludności w zakresie zaopatrzenia jest maksymalne ograniczenie zanieczyszczenia powietrza.
   Z tego względu należy wykluczyć stosowanie lokalnych kotłowni i pieców grzewczych opalanych paliwem stałym.

2. Nie przewiduje się również zdalaczynnych systemów poza zabudową wielorodzinną w mieście pozostawiając źródła lokalne. Na terenie gminy rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków lub osiedli.

3. Do celów grzewczych należy więc wykorzystywać gaz przewodowy, paliwa płynne (olej opałowy lekki), energię elektryczną. Wskazane jest wykorzystywanie do celów ogrzewania tzw. odnawialnych źródeł energii: wiatrowni, biomasy (drewno, słoma), itp.

4.9. Komunikacja - planowany rozwój układu komunikacyjnego gminy (rysunek 24)

1. **Podstawowym założeniem** rozwoju układu drogowego jest zapewnienie wszystkich istotnych potrzeb transportowych gminy, przy uwzględnieniu konieczności zapewnienia powiązań krajowych i regionalnych.

2. **Przyjęto następujące zasady ukształtowania sieci drogowej**:
   - hierarchizacja funkcjonalna sieci drogowej,
   - usunięcie dróg tranzytowych z terenów zabudowy celem ochrony tych terenów przed uciążliwościami ruchu drogowego,
   - podniesienie parametrów dróg do wymagań technicznych, oraz ochrona dróg krajowej i wojewódzkich przed nadmierną dostępnością z przyległych terenów.

3. **Rozwój układu drogowego w świetle koncepcji i programów ponadlokalnych**
   Hierarchicznie najwyższej klasy drogami na obszarze gminy według dotychczasowych ustaleń formalno-prawnych są droga krajowa nr 2 (Trasa Poznańska), drogi wojewódzkie nr 579, nr 720.

   Niezależnie od przewidywanych przekształceń w zagospodarowaniu przestrzennym gminy na podstawie zaakceptowanych opracowań planistycznych w Studium wyznacza się korytarze dla nowego przebiegu dróg wojewódzkich omijających centrum Błonia. Publiczne powiązania komunikacyjne gminy z Warszawą pełni komunikacja kolejowa i autobusowa.

4. **Rozwój lokalnego układu drogowego**
   Proponowane rozwiązania lokalnego układu drogowego wywołane zostały:
   - koniecznością zapewnienia bezkolizyjnych powiązań dla urbanizowanych części gminy,
   - dostosowaniem rozwiązań komunikacyjnych do zakładanych przekształceń w zagospodarowaniu przestrzennym poprzez wyznaczenie nowych ważniejszych ciągów drogowych, zapewniających sprawny dojazd do przekształconych obszarów. Wskazane w Studium projektowane powiązania lokalne, mogą być realizowane w planach zagospodarowania przestrzennego jako publiczne i wewnętrzne.

   Elementem lokalnego i w ograniczonym zakresie ponadlokalnego układu drogowego będą ścieżki rowerowe.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym**
   Ze względu na liniowy charakter urządzeń komunikacyjnych, rozwiązania komunikacyjne w granicach jednostek administracyjnych, powinny uwzględniać planistyczne i formalne przesądzenia wynikające z proponowanych i projektowanych rozwiązań na obszarach gmin sąsiadujących z gminą Błonie.

   W związku z powyższym w celu skoordynowania zamierzeń komunikacyjnych powinna nastąpić ścisła współpraca i skoordynowanie z układami komunikacyjnymi sąsiadujących z gminą terenów w gminach sąsiednich.

   Przekształcenia przestrzenne gminy, będące następstwem realizacji obowiązującego planu zagospodarowania, jak również zakładanego rozwoju, wymagają weryfikacji dotychczasowego kierunku rozwoju układu komunikacyjnego. Dodatkowym impulsem są oczekiwania władz samorządowych i oczekiwań mieszkańców.

   Skoordynowanie zamierzeń komunikacyjnych, pozwalających na wyznaczenie i realizację tras umożliwiających przeprowadzenie uciążliwych ruchów tranzytowych poza silnie urbanizowanymi obszarami gminy, oraz przeprowadzenie lokalnych tras usprawniających powiązania wewnątrz gminy z zewnętrznym układem komunikacyjnym, to podstawowe zadania wymagające rozwiązania - rozstrzygnięć i przesądzeń w planach zagospodarowania przestrzennego.

Przy kształtowaniu nowej sieci drogowej i ulicznej należy brać pod uwagę konieczność wytworzenia w gminie nowych powiązań funkcjonalnych jak również utrzymania odpowiednich rezerw terenowych pod drogi w istniejących i projektowanych osiedlach.

6. Kierunki rozwoju komunikacji

Dla osiągnięcia podstawowych zmian w układzie komunikacyjnym gminy proponuje się:

- w celu poprawienia warunków ruchu w ciągu drogi Nr 2 w obrębie miasta na tzw. „przejściu przez Błonie" oraz w ciągu drogi wojewódzkiej: Grodzisk-Modlin należy szukać rozwiązań, które powinny uporządkować ruch tranzytowy przez miasto Błonie, poprawić bezpieczeństwo i przepustowość skrzyżowań, zapewnić bezpieczny ruch pieszy wzdłuż tych dróg, a także by dojazd do gospodarstw domowych i posesji spełniał warunki bezpieczeństwa ruchu drogowego, bezpieczeństwa pożarowego oraz by umożliwiał dostęp dla samochodów służb komunalnych.
- utrzymanie dotychczasowych korytarzy ustalonych w planach z niezbędnym poszerzeniem,
- zachowanie rezerwy terenowej pod drogę krajową –Trasę Poznańską.
- zmianę części korytarza drogi wojewódzkiej 579 (obwodnica) i na granicy z gminą Leszno, a także nowy korytarz drogi 720 (Paszkowianka),
- zarezerwowanie terenu pod trzy bezkolizyjne skrzyżowania obwodnicy (nad torami PKP, ulicą Bieniewicką i Trasą Poznańską)
- utrzymanie dróg powiatowych w skorygowanych przebiegach. Przeniesienie ich tras poza silnie zurbanizowane obszary gminy pozwoli na wyeliminowanie uciążliwych ruchów tranzytowych,
- wykształcenie nowego ciągu lokalnego usprawniającego połączenia obszarów gminy z centrum miasta,
- rozwój lokalnego układu drogowo – ulicznego, który winien następować sukcesywnie w miarę urbanizacji, przy zachowaniu właściwych parametrów dróg i ulic, prawidłowej organizacji ruchu i wytwarzaniu maksymalnej liczby powiązań z układami lokalnymi sąsiednich gmin,
- „parcelacje rolne" winny być sterowane w celu prawidłowego kształtowania przyszłych układów ulicznych,
- wykształcenie nowego środka komunikacji zbiorowej dla dojazdów do Warszawy wspólnie z gminami Ożarów Mazowiecki i Leszno.

V. POLITYKA GMINY

Gmina Błonie jest gminą o bardzo dużym potencjale rozwojowym. Przyjęcie głównych kierunków rozwoju przestrzennego wymaga podjęcia działań w sferach polityki lokalnej (gminnej) i ponadlokalnej powiatu i województwa. Burmistrz i Rada Miejska będą czuwać nad racjonalnym i harmonijnym rozwojem całej gminy.

Działania w sferze ponadlokalnej dotyczyć będą:

- budowy autostrady poza obszarem gminy, dróg ekspresowych i obwodnic w ciągu dróg wojewódzkich, a przede wszystkim pozyskania korytarzy wyznaczonych na gruntach dawnych PGR,
- przystosowania Trasy Poznańskiej do pełnienia podwójnej roli tranzytu i obsługi ruchu lokalnego,
- budowy systemu zbiorowej komunikacji publicznej,
- rozbudowa systemu energetycznego,
- organizacji systemu utylizacji odpadów.

Działania w sferze lokalnej dotyczyć będą:

- tworzenia lokalnego systemu komunikacji włączonego do dróg krajowych i wojewódzkich w wyznaczonych węzłach i przecięciach,
- modernizacji i rozbudowy systemów transportu lokalnego,
- rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w terenach zurbanizowanych i przewidzianych do urbanizacji,
- udostępnienia terenów pod strategiczne inwestycje o znaczeniu ogólno gminnym,
- wprowadzenia mechanizmów kształtowania ładu przestrzennego i wizerunku gminy- plan zagospodarowania przestrzennego,
- uregulowania własności terenów gminy i powiększanie zasobów mienia komunalnego na cele infrastruktury i usług,
- rewaloryzacji i eksponowania, poprzez dobór właściwego programu, wartości kulturowych i przyrodniczych w gminie,
- wykreowania nowych przestrzeni publicznych,
- budowy nowych obiektów dla oświaty,
- stworzenia podstaw dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i socjalnych.

Kryterium wyboru wariantu rozwoju gminy była świadomość zachowania uwarunkowań ekologicznych i technologicznych wynikających ze zróżnicowania funkcjonalno-przestrzennego i materialnego środowiska, jak również świadomość zagrożeń społeczno-ekonomicznych wynikających z chaotycznej urbanizacji.

Główne kierunki polityki i działań powinny być określone szczegółowo w planach zagospodarowania przestrzennego. Plany przestrzennego zagospodarowania winny być sukcesywnie opracowywane dla całego obszaru gminy. W planach zagospodarowania winny być uwzględnione

- koncentracje funkcji usługowych i infrastruktury społecznej,
- tereny pod budownictwo mieszkaniowe, ochronę środowiska naturalnego, ochronę środowiska kulturowego,
- rozwój działalności gospodarczej,
- rozwój funkcji rekreacyjnych i turystycznych,
- rozwój układu transportowego,
- rozwój systemów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Zarówno zasięgi terenowe obszarów jak i ich funkcje przedstawione w studium służą kształtowaniu gminnej polityki przestrzennej.

Przeznaczenie terenów i ustalenie zasad zagospodarowania zostanie dokonane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wykonane przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym obejmowały obszar całej gminy i miasta jako plany ogólne ze zmianami.
Studium przedstawia w poniższej tabeli oraz na załączniku graficznym zasięg miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych od 1 stycznia 1995r.

Podstawą podejmowania decyzji przestrzennych są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca1994 r., jeżeli były sporządzone pod rządami ustawy o planowaniu przestrzennym przed 1stycznia 1995 r. obowiązują do 31 grudnia 2004 r.
Sporządzenie planów zagospodarowania jest więc niezbędnym instrumentem sterowania i kreowania polityki przestrzennej na terenie gminy.
Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą instrumentem polityki dla ewentualnych lokalizacji inwestycji krajowych i wojewódzkich, a także dla inwestycji własnych.
Studium proponuje objąć miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wszystkie dotychczasowe tereny „budowlane", na których w wyniku działania ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym utraciły ważność miejscowe plany ogólne zagospodarowania przestrzennego z 1993 r.
Studium nie wyklucza objęcia zmianami innych terenów w obszarze gminy.
Kryterium wskazania obszarów do opracowania planów miejscowych były:

- podjęte Uchwały Rady Miejskiej,
- wyeliminowanie odszkodowań z tytułu utraty praw do terenów zabudowanych,
- ograniczenie odszkodowań z tytułu art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Instrumentem sterowania rozwojem gospodarczym gminy są podatki lokalne wynikające z ustaw min. o zagospodarowaniu przestrzennym jak i gospodarowaniu nieruchomościami. Gmina poprzez rentę planistyczną, rentę podziałową, opłaty adiacenckie może wpływać na opłacalność rozwijania pożądanych funkcji w gminie.
Uczestnicząc w komunalnych związkach gminnych powołanych do realizacji międzygminnych inwestycji ochrony środowiska, gospodarki odpadami, gospodarki zasobami hydrograficznymi, gmina ma szansę rozwiązania własnych problemów i podniesienia walorów dla lokalizacji pożądanych obiektów.
Zakładany wszechstronny rozwój gminy uzależniony jest od migracji. Poprzez inwestycje własne w infrastrukturę techniczną, komunikację i infrastrukturę społeczną gmina podnosi walory lokalizacyjne dla migracji.
Realizacji celów służyć powinny w ocenie Studium następujące działania:

- stworzenie podstaw prawnych gospodarowania przestrzenią (plan),
- budowa w obszarze gminy nowego systemu transportowego komunikacji zbiorowej,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej,
- ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych dla utrzymania równowagi ekologicznej,
- zwiększenie zasobów gruntów komunalnych,
- kształtowanie i rehabilitacja przestrzeni publicznych, budowa kompleksu sportowego i boisk,
- udostępnienie terenów dla lokalizacji inwestycji strategicznych sportu i rekreacji.

VI. PROPOZYCJE USTALEŃ WIĄŻĄCYCH GMINĘ PRZY DZIAŁALNOŚCI REALIZACYJNEJ I SPORZĄDZANIU PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. Ustalenia odnośnie obszarów koncentracji funkcji usługowej i infrastruktury społecznej - przestrzenie publiczne. Obszary koncentracji funkcji usługowej, zwłaszcza infrastruktury społecznej winny być terenem aktywnych działań gminy. W obszarach o zasięgu terenowym wskazanym na rysunku Studium dla nowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązują poniższe ustalenia:

1) koncentrowanie lokalnych funkcji usługowych, ponadlokalnych celów publicznych, administracji, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, straży pożarnych, łączności, służby bezpieczeństwa i sportu,
2) wykluczenie lokowania innych funkcji,
3) lokowanie funkcji na terenach, dla których uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,
4) wykluczenie lokowania obiektów tymczasowych i parcelacji uniemożliwiających zlokalizowanie w przyszłości zakładanych na wskazanych terenach funkcji.

2. Ustalenia odnośnie rozwoju funkcji mieszkaniowej

1) lokowanie różnych form mieszkalnictwa (wielorodzinnego i jednorodzinnego) w wyznaczonych strefach mieszkaniowych,
2) eliminowanie przemieszania funkcji mieszkaniowych i produkcyjno-usługowych,
3) sukcesywne obejmowanie planami zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy w celu stworzenia instrumentów prawnych dla prowadzenia realizacji inwestycji,
4) rozwój mieszkalnictwa poprzez wypełnianie zabudową wolnych przestrzeni na terenach już rozparcelowanych i w zasięgu kanalizacji, a przede wszystkim tylko na terenach dla których uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,
5) wykluczenie zabudowy mieszkaniowej na gruntach rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
6) ustalenie normatywu nowej działki mieszkaniowej; w gminie na 0.10 ha , a w mieście na 0.08 ha,
7) zachowanie w Obszarze Chronionego Krajobrazu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody (70 %),
8) zachowanie, co najmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce (na gruncie rodzimym) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w mieście i 50 % w gminie,
9) zachowanie 25 % powierzchni biologicznie czynnej w tym 15 % zieleni urządzonej na terenach zabudowy wielorodzinnej ,
10) dopuszczenie inwestowania na terenach zmeliorowanych po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
11) lokalizowanie ogrodzeń od strony dróg i placów tylko w liniach rozgraniczających ustalonych planem miejscowym, ustalonych na mapach zasadniczych lub wyznaczonych zgodnie z ustawą o drogach publicznych,
12) zapewnienie miejsc postojowych tylko na własnych działkach z zachowaniem norm ilościowych ustalonych w wytycznych dla aglomeracji warszawskiej,
13) budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących do dwu lokali w jednym budynku,
14) wszelka zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie powinna być wyższa niż12 m a wielorodzinna wyższa niż 4i1 ◊2 kondygnacji.

3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Ze względu na rozproszenie gruntów rolnych najwyższej jakości (klasy I, II, III) niezbędnym jest niedopuszczenie do zabudowy na gruntach klas I i II tworzących kompleksy.
Uwzględniając tradycje kształtowania zabudowy zagrodowej „fermowej" dopuszczalnym jest

lokowanie nowej zabudowy zagrodowej na gruntach klas III i IV i preferowane na pozostałych gruntach, z zachowaniem dodatkowego warunku –normatywu działki równego średniej wielkości gospodarstwa w gminie Błonie. Studium uznaje za niewskazane lokowanie nowej zabudowy zagrodowej w mieście.

4. Ustalenia odnośnie ochrony środowiska przyrodniczego

1) utrzymanie standardów jakości tego środowiska poprzez rozwój infrastruktury technicznej wyprzedzająco zrealizowanej przed inwestowaniem,
2) likwidacja lub ograniczenie emisji zanieczyszczeń,
3) tworzenie podstaw gospodarczych, cywilizacyjnych i prawnych dla utrzymania reżimów ochronnych,
4) współdziałanie z sąsiednimi gminami, inwestorami i właścicielami strategicznymi przy tworzeniu w/w podstaw,
5) współdziałanie z sąsiednimi gminami w tworzeniu infrastruktury służącej ochronie środowiska (przepompownie ścieków, zakład utylizacji, stacje elektroenergetyczne),
6) ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed zainwestowaniem, wspieranie dużych gospodarstw rolnych, utrzymanie funkcji rolniczej, jako terenów rezerw strategicznych, na obszarach które winny być objęte urbanizacją dopiero w okresie kierunkowym,
7) przestrzeganie ustaleń Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 43 poz. 149 z 16 września 1997 r.) ze zmianami z 2000 r. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93 poz. 911 z dnia 18 sierpnia 2000 r.) ze zmianami z 2001 r. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 218 i doprowadzenie do skorygowania granic W.O.CH.K.,
8) zakaz wszelkiej zabudowy w obszarach o wiodącej funkcji przyrodniczej, dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolne i nieleśne,
9) zakaz parcelacji uniemożliwiających zlokalizowanie w przyszłości preferowanych funkcji.

5. Ustalenia konserwatorskie

1) na stanowiskach archeologicznych oznaczonych na rysunku Studium specjalnym symbolem i numeracją (wpisanych do rejestru Konserwatora Zabytków):
   a) tereny użytkowane rolniczo i tereny leśne należy wyłączyć z wszelkiej zabudowy i pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu. Bezwzględnie zabrania się wszelkich prac mogących naruszyć niezniszczone dotychczas warstwy, leżące tuż pod glebą. Zakaz dotyczy, więc głębokiej orki, kopania rowów, sadzenia drzew, eksploatacji kruszywa i innych podobnych prac. Tereny rolne rozwojowe - mogą być dopuszczone do zmiany użytkowania terenu - po przeprowadzeniu kompleksowych badań archeologicznych - wyprzedzających zamierzone zmiany na całym obszarze chronionego stanowiska,
   b) na pozostałych stanowiskach archeologicznych, oraz obszarach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, tereny rolne i obszary leśne należy pozostawić jak najdłużej w dotychczasowym użytkowaniu,
2) w przypadku zmiany użytkowania terenu – obowiązują ustalenia:
   na wszystkich stanowiskach archeologicznych i na obszarach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej - wszelkie zamierzone zmiany w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, oraz planowane działania inwestycyjne (kubaturowe, drogowe, związane z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa oraz innymi robotami ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu - poniżej warstwy użytkowanej rolniczo) - wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przez organa samorządowe - na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
3) w stosunku do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru Konserwatora Zabytków obowiązują uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkich działań inwestycyjnych (przy obiektach kubaturowych i w parkach) oraz podziałów terenu,
4) w stosunku do zespołów i obiektów objętych ochroną lub proponowanych do objęcia ochroną należy opracować w pierwszej kolejności miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w celu:
   a) wyznaczenia strefy widokowej, ekologicznej strefy konserwatorskiej wokół obiektów
   b) ustalenia obszarów wytypowanych do objęcia rejestrem konserwatorskim,
   c) ustalenia warunków ewentualnych przekształceń, dopuszczeń inwestowania i podziałów parków,
   d) do czasu sporządzenia w/w planów zagospodarowania przestrzennego wszelkie zamierzenia inwestycyjne i podziały winny być opiniowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
   e) należy zweryfikować wpisy do rejestru Konserwatora Zabytków pod kątem jego aktualności.

6. Ustalenia dotyczące rozwoju aktywności gospodarczej

1) kształtowanie zabudowy w postaci zorganizowanych zespołów architektonicznych z dominantami przestrzennymi,
2) ograniczenie lokowania funkcji do obszarów i terenów wskazanych do rozwoju działalności gospodarczej,
3) lokowanie tych funkcji wyłącznie na terenach, dla których uzyskano zgody Ministra oraz Wojewody na przeznaczenie na cele nierolnicze,
4) zachowanie, co najmniej 20 % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce, (na gruncie rodzimym) w mieście i 10 % w gminie,
5) koncentrowanie funkcji na działkach przylegających do działek już zainwestowanych obiektami działalności gospodarczej,
6) wykluczenie lokowania obiektów działalności gospodarczej na działkach nie mających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej spełniającej parametry (szerokość w liniach rozgraniczających),
7) każda działalność powinna być tak prowadzona, aby wyeliminować szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza teren do którego działający posiada tytuł prawny,
8) zapewnienie miejsc postojowych na własnych działkach,
9) na terenach zmeliorowanych lokowanie obiektów po likwidacji lub przebudowie drenażu,
10) lokowanie na własnych działkach odpowiednich zbiorników retencyjnych i odpowiednie kształtowanie terenu z zachowaniem spadków na własny teren,
11) dopuszczenie lokowanie nowej zabudowy zagrodowej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż średnia wielkość gospodarstwa w gminie,
12) adaptacje istniejących obiektów handlowych (dwa obiekty). Lokowanie usług handlu o powierzchni do 300 m^2 powierzchni sprzedażowej wszystkich branż w mieście i gminie,
13) lokowanie obiektów magazynowych, usługowych i produkcyjnych oraz handlu ekspozycyjnego,
14) lokowanie masztów telefonii komórkowej (nie wyższych niż 50 m) na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 4.0 ha,
15) ograniczenie wysokości zabudowy do 20 m.

7. Ustalenia dotyczące rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych

1) stworzenie podstaw prawnych (plany zagospodarowania przestrzennego) dla rozwoju funkcji rekreacji ogólnodostępnej,
2) zakaz lokowania obiektów na terenach, które nie uzyskały zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,

3) promowanie różnych form zagospodarowania rekreacyjno – turystycznego (np. ścieżki rowerowe, ośrodki wypoczynku),
4) dostosowanie form i rodzajów zagospodarowania turystycznego do walorów przyrodniczych i kulturowych dla wyeliminowania sytuacji konfliktowych,
5) regulowanie własności terenów - przejęcie dla potrzeb gminy terenów które są potencjalnymi ośrodkami infrastruktury sportu i rekreacji.

8. Ustalenie dotyczące rozwoju systemów i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) budowa i rozbudowa infrastruktury technicznej elektroenergetyki, wodociągów i kanalizacji,
2) utrzymanie co najmniej wyznaczonych w Studium rezerw terenu pod inwestycje infrastruktury technicznej,
3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych w obszarach rezerw terenowych obiektów,
4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w terenach o poziomie wody gruntowej powyżej 2 m p.p.t. (nie dotyczy to fermowych gospodarstw rolnych),
5) obowiązek przebudowy drenażu przed inwestowaniem na terenach zmeliorowanych,
6) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zapobiegający zalewaniu terenów sąsiednich i dróg.
7) nakaz zachowania ustalonych w przepisach szczególnych następujących odpowiednich odległości:
   a) od linii elektroenergetycznych 110 kV po 19 m w każdą stronę,
   b) od linii elektroenergetycznych 220 kV po 34 m w każdą stronę,
   c) od linii elektroenergetycznych 400 kV po 43 m w każdą stronę,
   d) od gazociągu wysokiego ciśnienia (15,0 m, 3 m, 35 m). Odległości te będą uściślane w uzgodnieniu z operatorem sieci.

9. Ustalenia dotyczące rozwoju układu transportowego:

1) utrzymanie wyznaczonych w Studium rezerw terenów pod inwestycje komunikacji, w tym rezerwy terenu(po obu stronach Trasy) pod modernizację drogi krajowej nr 2,
2) wprowadza się obowiązek realizowania na własnych działkach miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami programowymi miejsc parkingowych:
   - obiekty biurowo-administracyjne –30 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej
   - hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną –20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m^2 p. użytkowe,
   - hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej –5 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej
   - zakład produkcyjny –40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej
   - obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy –30 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep,
   - kultura, sport –20 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej
   - hotele –20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
   - sezonowe obiekty handlowe 20 miejsc postojowych na jeden obiekt,
   - gastronomia –40 miejsc postojowych na 100 konsumentów,
   - zabudowa jednorodzinna –2 miejsca postojowe na 1 dom, na własnej działce,
   - zabudowa wielorodzinna –1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
   - szkoła – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
   - przychodnia zdrowia – 10 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
   - przychodnia zdrowia prywatna – 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego,
   - ogrody działkowe –5 miejsc na 10 działek,
   - cmentarz –6 miejsc postojowych na 1 ha oraz miejsca postojowe na 5 autobusów (bez miejsc postojowych okolicznościowych).
3) wprowadza się zakaz lokowania w korytarzach rezerw komunikacji wszelkiej zabudowy stałej i tymczasowej, oraz samowolnego sadzenia drzew,
4) ustala się nakaz wyznaczania (również na terenach rolnych) dróg i ulic o następujących szerokościach w liniach ogrodzeń:
   - 8 m jako niepubliczny ciąg pieszo jezdny do 100 m długości z placem do zawracania(12.3x12.5m),
   - 10 - 12 m dla dróg lokalnych i gminnych dróg dojazdowych,
   - parametry pozostałych dróg winny być ustalane w procesie ustalania danych technicznych, albo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
5) system ścieżek rowerowych wyznacza się zgodnie z propozycjami rysunku Studium oraz wprowadza się zakaz lokowania w ich korytarzach obiektów tymczasowych,
6) dopuszczenie lokowania stacji paliw, stacji obsługi samochodów, hoteli, obiektów gastronomii na terenach zabudowy wzdłuż dróg krajowej, wojewódzkich, powiatowych oraz wyjątkowo zbiorczych gminnych.

9.Ustalenia w zakresie prawnym:

- sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

VII. WNIOSKI ZE STUDIUM W TYM DLA GMIN SĄSIEDNICH –PODZIAŁ DZIAŁAŃ

Studium stwierdza potrzebę wspólnej skoordynowanej polityki przestrzennej, inwestycyjnej oraz organizacyjnej w celu właściwego rozwoju i funkcjonowania miasta i gminy Błonie w powiązaniu z całym rejonem we wszystkich aspektach działalności.

1. **Zadania Rządowe**
   - budowa autostrady (poza obszarem Miasta i Gminy Błonie),
   - modernizacja Trasy Poznańskiej
   - modernizacja linii kolejowej.

Realizacja tych zadań winna być konsultowana z Burmistrzem Miasta i Gminy oraz Radą Miejską.

2. **Zadania Wojewódzkie**
   - budowa drogi wojewódzkiej 720 i przebudowa drogi 579,
   - modernizacja dróg wojewódzkich.
3. **W skali powiatu warszawskiego zachodniego**
   - wytworzenia środka transportu zbiorowego w celu poprawy dostępności do powiatowych służb i inspekcji rozmieszczonych w poszczególnych gminach,
   - odprowadzenie ścieków i realizacja wspólnej infrastruktury społecznej i technicznej,
   - realizacja ścieżek rowerowych.
4. **Gmina Leszno**
   - postulat współdziałania przy realizacji zakładu utylizacji, a także odprowadzenia ścieków do oczyszczalni w Błoniu
   - współpraca przy realizacji programu Utrata.
5. **Miasto i Gmina Brwinów**
   - postulat współdziałania przy realizacji zakładu utylizacji,
   - postulat współdziałania przy realizacji Paszkowianki.
   - współpraca przy realizacji programu Utrata.
6. **Miasto i Gmina Ożarów Mazowiecki**
   - postulat współdziałania przy rozwiązywaniu spraw zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków**.**
7. **Miasto i Gmina Grodzisk Mazowiecki**
   - przy zagospodarowywaniu terenów wokół autostrady.
8. **Gmina Baranów**
   - przy zagospodarowaniu terenów wokół cmentarza,
   - organizacja obwodów szkolnych,
   - odprowadzenie ścieków.

Wykaz rysunków do Studium

Załącznik graficzny nr 1	-Powiązania zewnętrzne
Załącznik graficzny nr 2	-Struktura administracyjna
Załącznik graficzny nr 3	-Rozmieszczenie ludności
Załącznik graficzny nr 4	-Rolnictwo
Załącznik graficzny nr 5	-Gleby chronione
Załącznik graficzny nr 6	-Melioracje
Załącznik graficzny nr 7	-Własności terenów
Załącznik graficzny nr 8	-Układ drogowo uliczny –kategorie dróg (własności, władanie)
Załącznik graficzny nr 9	-Ocena warunków hydrogeologicznych
Załącznik graficzny nr 10	-Środowisko kulturowe i przyrodnicze
Załącznik graficzny nr 11a	-Kopia mapy topograficznej z 1822 r
Załącznik graficzny nr 11	-Szczegółowe granice terenów objętych ochroną konserwatorską
Załącznik graficzny nr 12	-Wodociągi
Załącznik graficzny nr 13	-Kanalizacja
Załącznik graficzny nr 14	-Elektroenergetyka, gazownictwo, telekomunikacja
Załącznik graficzny nr 15	-Gazownictwo
Załącznik graficzny nr 16	-Ciepłownictwo –miasto Błonie
Załącznik graficzny nr 17	-Zadania służące realizacji celów publicznych
Załącznik graficzny nr 18	-Plansza zbiorcza ograniczeń
Załącznik graficzny nr 19	-Wnioski do studium
Załącznik graficzny nr 20	-Struktura przestrzenna i kierunki rozwoju –miasto Błonie
Załącznik graficzny nr 21	-Kierunki rozwoju – gmina Błonie
Załącznik graficzny nr 22	-Prognoza rozwoju
Załącznik graficzny nr 23	-Koncepcja rozwoju drogowo ulicznego – miasto Błonie
Załącznik graficzny nr 24	-Koncepcja rozwoju układu drogowo ulicznego –gmina Błonie
Załącznik graficzny nr 25	-Koncepcja obsługi - wodociągi
Załącznik graficzny nr 26	-Koncepcja obsługi - kanalizacja
Załącznik graficzny nr 27	-Koncepcja obsługi - gazownictwo
Załącznik graficzny nr 28	-Koncepcja obsługi – elektroenergetyka, gazownictwo, telekomunikacja, ciepłownictwo
Załącznik graficzny nr 29	-Zmiany miejscowych planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego – uchwalone i sporządzane
Załącznik graficzny nr 30	-Obszary do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BŁONIE I GMINY BŁONIE

WYKONANO W BIURZE PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.
PRACOWNIA URBANISTYCZNA WOJEWÓDZTWA
02-591 WARSZAWA UL. BATOREGO 16

ZESPÓŁ AUTORSKI

URBANISTYKA mgr inż. arch. Anna Markert
NR. UPR. 428/88
mgr inż. arch. Roman Rafiński
techn. Wiesława Ściuba
techn. Urszula Oględzka

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
mgr Elżbieta Ostaszewska

KOMUNIKACJA
mgr inż. Jan Brodzki

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
mgr inż. Jerzy Karatnicki
tech. Andrzej Gumiński
projektant Henryka Ostrowska