PROJEKT 438/LVII/22

Projekt

Wnioskodawca BURMISTRZ mgr Zenon Reszka

Akceptacja prawna RADCA PRAWNY Jacek Nasierowski WA 1715

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU**

**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska w Błoniu, uchwala co następuje:

**§ 1.**

1. Przyjmuje się wyniki przedstawione w opracowaniu pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Błonie za okres sierpień 2018 – sierpień 2022", stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Uznaje się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie jest aktualne pod względem ustalonych kierunków rozwoju gminy i w większości spełnia wymagania prawne.
3. Uznaje się, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie są aktualne, przy tym w większości spełniają wymogi przepisów prawa oraz polityki przestrzennej.
4. W przypadku przystąpienia do sporządzenia nowych lub zmiany obowiązujących planów miejscowych, postanawia się przestrzegać wytycznych przedstawionych w załączniku do niniejszej uchwały, dotyczących zasad opracowania nowych planów miejscowych w tym wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

# UZASADNIENIE

Zgodnie z dyspozycją art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Burmistrz Błonia dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oceniając m.in. aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym postępy w opracowywaniu nowych planów miejscowych.

Efekty przeprowadzonych analiz wraz z wnioskami sformułowane zostały w opracowaniu pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Błonie za okres sierpień 2018 – sierpień 2022" (zwana dalej Analizą), wykonanym dla potrzeb gminy.

Analiza uzyskała pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 25 listopada 2022 r., w następstwie czego została przekazana Radzie Miejskiej w celu podjęcia uchwały w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie.

Z analizy wynika aktualność dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie, przy czym wskazuje się jednocześnie iż obecnie dokument Studium nie wypełnia wszystkich wytycznych wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie mniej jednak wskazane braki w zakresie szczegółowych analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych i finansowych, a także prognoz demograficznych, które stanowią podstawę do wykonania bilansu terenów nie powodują, iż Studium jest nieaktualne. Dokument ten jest aktualny w zakresie jakim ma służyć, tj. wytycznych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analiza również wykazała, iż obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne i spełniają swoją rolę zgodnie z ich zadaniem.

W celu zachowania ładu przestrzennego oraz w miarę możliwości finansowych gminy, należy dążyć do opracowania nowych planów miejscowych, sukcesywnie dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych jak i na potrzeby pojedynczych inwestycji, zgodnie ze wskazanym w analizie „Wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych".

Analiza spełnia wymogi ustawowe określając stopień aktualności obwiązującego Studium oraz obowiązujących planów miejscowych.

**Załącznik**
**do Uchwały nr .....**
**Rady Miejskiej w Błoniu**
**z dnia .....**

## BURMISTRZ BŁONIA

# ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY BŁONIE

## ZA OKRES SIERPIEŃ 2018 – SIERPIEŃ 2022

**Zespół autorski:**

mgr inż. Ilona Musiałek
mgr Milena Banasiewicz
mgr inż. Joanna Jamróz

Błonie, 2022

# SPIS TREŚCI:


1 Podstawa prawna opracowania....6

2 Cel i zakres opracowania....6

3 Narzędzia wykorzystane do opracowania analizy....7

4 Zagospodarowanie przestrzenne gminy Błonie....8

5 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym....13

1.1 Decyzje o warunkach zabudowy....13

1.2 Analiza wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (decyzje CP)....18

1.3 Pozwolenia na budowę....20

1.3.1 Zamierzenia budowlane ogółem....20

1.3.2 Zamierzenia budowlane dotyczące infrastruktury technicznej i społecznej....24

6 Analiza i ocena aktualności aktów planistycznych....28

1.4 Analiza i ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie....28

1.5 Zgodność ustaleń Studium z dokumentami szczebla lokalnego....34

1.6 Zgodność ustaleń Studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego....38

1.7 Analiza i ocena obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Błonie....39

1.8 Wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy....48

1.9 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowywania, jako rezultat składanych wniosków o zmianę obowiązujących dokumentów planistycznych....52

7 Podsumowanie i wnioski....53

1.10 Wieloletni program sporządzenia planów miejscowych....57

## *Spis tabel:*

Tabela 1 Wykaz obrębów ewidencyjnych wiejskiej części gminy oraz miasta Błonie wraz z powierzchniami....8

Tabela 2 Wydane decyzje WZ niezgodne ze Studium....14

Tabela 3 Suma decyzji w podziale poszczególne lata i obręby....17

Tabela 4 Wydane pozwolenia na budowę w okresie sierpień 2018 – sierpień 2022....23

Tabela 5 Analiza zgodności Studium z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym....30

Tabela 6 Obowiązujące na terenie gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego....39

Tabela 7 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych w okresie objętym analizą....46

Tabela 8 Wieloletni program sporządzenia planów miejscowych....58

## *Spis rysunków:*

Rysunek 1 Mapa gminy Błonie w podziale na obręby ewidencyjne....11

Rysunek 2 Zagospodarowanie przestrzenne miasta Błonie w latach 2018 oraz 2020....12

Rysunek 3 Liczba wydanych PnB przypadająca na 1 $km^2$ w poszczególnych miejscowościach w okresie sierpień 2018 – sierpień 2022....22

Rysunek 4 Liczba złożonych wniosków przypadająca na 1 $km^2$ w poszczególnych miejscowościach w okresie sierpień 2018 – sierpień 2022....51

## *Spis wykresów*

Wykres 1 Wydane decyzje w podziale na przeznaczenie inwestycji....15

Wykres 2 Wydane decyzje WZ w zależności od przeznaczenia inwestycji....15

Wykres 3 Wydane decyzje w podziale na rodzaj inwestycji....16

Wykres 4 Suma decyzji w podziale na obręby....17

Wykres 5 Wydane decyzje CP w okresie sierpień 2018 - sierpień 2022....18

Wykres 6 Wydane decyzje CP w podziale na poszczególne obręby ewidencyjne....19

Wykres 7 Wydane decyzje CP w podziale na rodzaj inwestycji....20

Wykres 8 Wydane pozwolenia na budowę w okresie sierpień 2018 – sierpień 2022....21

Wykres 9 Rodzaje inwestycji budowlanych....24

Wykres 10 Inwestycje w infrastrukturę społeczną i techniczną w okresie sierpień 2018 – sierpień 2022 ..... 25
Wykres 11 Pozwolenia na budowę związane z infrastrukturą techniczną ..... 26
Wykres 12 Pozwolenia na budowę związane z infrastrukturą społeczną ..... 27
Wykres 13 Pozwolenia na budowę infrastruktury technicznej i społecznej w podziale na miejscowości ..... 28
Wykres 14 Liczba złożonych wniosków w poszczególnych latach ..... 48
Wykres 15 Przeznaczenia będące przedmiotem składanych wniosków ..... 49
Wykres 16 Suma wniosków w podziale na obręby ..... 50

# 1 Podstawa prawna opracowania

Sporządzenie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) – zwanej dalej „ustawą pzp". Zgodnie z tym przepisem w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w przygotowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, w nawiązaniu do ustaleń Studium, analizując złożone wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego oraz wydane decyzje administracyjne mające wpływ na zagospodarowanie przestrzenne gminy.

Stosownie do art. 32 ust. 2 ustawy pzp, burmistrz przekazuje radzie gminy wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, przynajmniej raz w czasie kadencji rady gminy. Przy podejmowaniu uchwały rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność Studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1. ustawy pzp.

# 2 Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania jest określenie stopnia aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie, a także obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Poprzednia ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie praz planów miejscowych obejmowała okres od sierpnia 2014 r. do sierpnia 2018 r. i została przyjęta uchwałą nr LIII/428/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 15 października 2018 r.

W celu określenia stosownych działań w kreowaniu polityki przestrzennej w gminie, efektem analizy będzie:

a) ocena dokumentów planistycznych pod kątem zgodności z przepisami z zakresu planowania przestrzennego i ustaw pokrewnych,
b) ocena dokumentów planistycznych w świetle dokonanych zmian w przeznaczeniu terenów,
c) ocena zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

# 3 Narzędzia wykorzystane do opracowania analizy

**Do pracy nad analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Błonie wykorzystano szereg narzędzi udostępnionych przez bezpłatne oprogramowanie branżowe QGIS.**

Oprogramowanie klasy GIS (ang. Geographic Information System) stało się bardzo popularnym oraz na co dzień stosowanym narzędziem informatycznym, którego najważniejsze funkcje umożliwiają wprowadzanie, gromadzenie oraz analizowanie szeregu danych przestrzennych.

W celu wykonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Błonie, wykorzystano bezpłatne oprogramowanie open source **QGIS w wersji 3.10.** Dzięki możliwościom tego oprogramowania, dla obszaru całej gminy zostały przeanalizowane dane przestrzenne obejmujące m.in.:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie oraz obszary przewidziane w Studium pod zabudowę, uwzględniające planowane przeznaczenie terenu,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz obszary przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę,
- obszary składanych do Urzędu Miejskiego wniosków o zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obszary wydanych decyzji o warunkach zabudowy,
- zgodność przeznaczeń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.

# 4 Zagospodarowanie przestrzenne gminy Błonie

Gmina miejsko-wiejska Błonie leży w powiecie warszawskim zachodnim, w centralnej części województwa mazowieckiego, na zachód od Warszawy. Od zachodu sąsiaduje z gminą Teresin, od północy z gminą Leszno, od wschodu z gminą Ożarów Mazowiecki, a od południa z gminami: Baranów, Grodzisk Mazowiecki oraz Brwinów. Jej obszar zajmuje powierzchnię 8557 ha, z czego ok. 909 ha stanowi miasto Błonie. Gminę zamieszkują 21 325 osób, a gęstość zaludnienia wynosi 249 os/km$^2$ (dane Urzędu Miejskiego za 2021 rok). W granicach części wiejskiej gminy znajduje się 35 obrębów ewidencyjnych, z kolei miasto podzielone jest na 32 obręby ewidencyjne. Zajmuje ona ciekawy obszar pod względem przyrodniczo-krajobrazowym, znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (który na jej terenie obejmuje dolinę rzeki Utraty), a także w niedalekiej odległości od Kampinoskiego Parku Narodowego. Położenie gminy w bliskiej odległości od miasta stołecznego Warszawy (odległość z centrum miasta Błonie do centrum Warszawy w linii prostej wynosi ok. 26 km), czyni ją atrakcyjną również pod względem gospodarczym.

**Tabela 1 Wykaz obrębów ewidencyjnych wiejskiej części gminy oraz miasta Błonie**

| LP. | NUMER | NAZWA OBRĘBU |
|---|---|---|
| 1 | 143201_5.0002 | Białutki |
| 2 | 143201_5.0003 | Białuty |
| 3 | 143201_5.0004 | Bieniewice |
| 4 | 143201_5.0005 | Bieniewo-Parcela |
| 5 | 143201_5.0006 | Bieniewo-Wieś |
| 6 | 143201_4 | Błonie |
| 7 | 143201_5.0007 | Błonie-Wieś |
| 8 | 143201_5.0008 | Bramki |
| 9 | 143201_5.0009 | Cholewy |
| 10 | 143201_5.0010 | Dębówka |
| 11 | 143201_5.0013 | Górna Wieś |
| 12 | 143201_5.0014 | Konstantów |
| 13 | 143201_5.0015 | Kopytów |
| 14 | 143201_5.0016 | Kopytów-Majątek |
| 15 | 143201_5.0017 | Łaźniew |
| 16 | 143201_5.0019 | Łaźniewek |
| 17 | 143201_5.0018 | Łaźniew-Majątek |
| 18 | 143201_5.0022 | Marysinek |
| 19 | 143201_5.0023 | Nowa Górna |
| 20 | 143201_5.0024 | Nowa Wieś |
| 21 | 143201_5.0011 | Nowe Faszczyce |

| LP. | NUMER | NAZWA OBRĘBU |
|---|---|---|
| 22 | 143201_5.0020 | Nowy Łuszczewek |
| 23 | 143201_5.0025 | Pass |
| 24 | 143201_5.0026 | Piorunów |
| 25 | 143201_5.0027 | Radonice |
| 26 | 143201_5.0028 | Radzików |
| 27 | 143201_5.0029 | Radzików IHAR |
| 28 | 143201_5.0030 | Rochaliki |
| 29 | 143201_5.0031 | Rokitno |
| 30 | 143201_5.0032 | Rokitno-Majątek |
| 31 | 143201_5.0012 | Stare Faszczyce |
| 32 | 143201_5.0021 | Stary Łuszczewek |
| 33 | 143201_5.0033 | Wawrzyszew |
| 34 | 143201_5.0034 | Witki |
| 35 | 143201_5.0035 | Wola Łuszczewska |
| 36 | 143201_5.0036 | Żukówka |

(źródło: dane Urzędu Miejskiego)

W granicach części wiejskiej gminy występują głównie użytki rolne oraz tereny zurbanizowane. Tereny rolne przecinają mniejsze cieki oraz sieć rowów melioracyjnych. Lasy stanowią bardzo niski odsetek wszystkich gruntów, niewielkie kompleksy leśne występują w północno-wschodniej części gminy. W północnej części gminy, równoleżnikowo przepływa rzeka Utrata, objęta ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Stanowi ona podstawę ciągu przyrodniczego o znaczeniu regionalnym. W dolinie rzeki mieszczą się łąki i pastwiska.

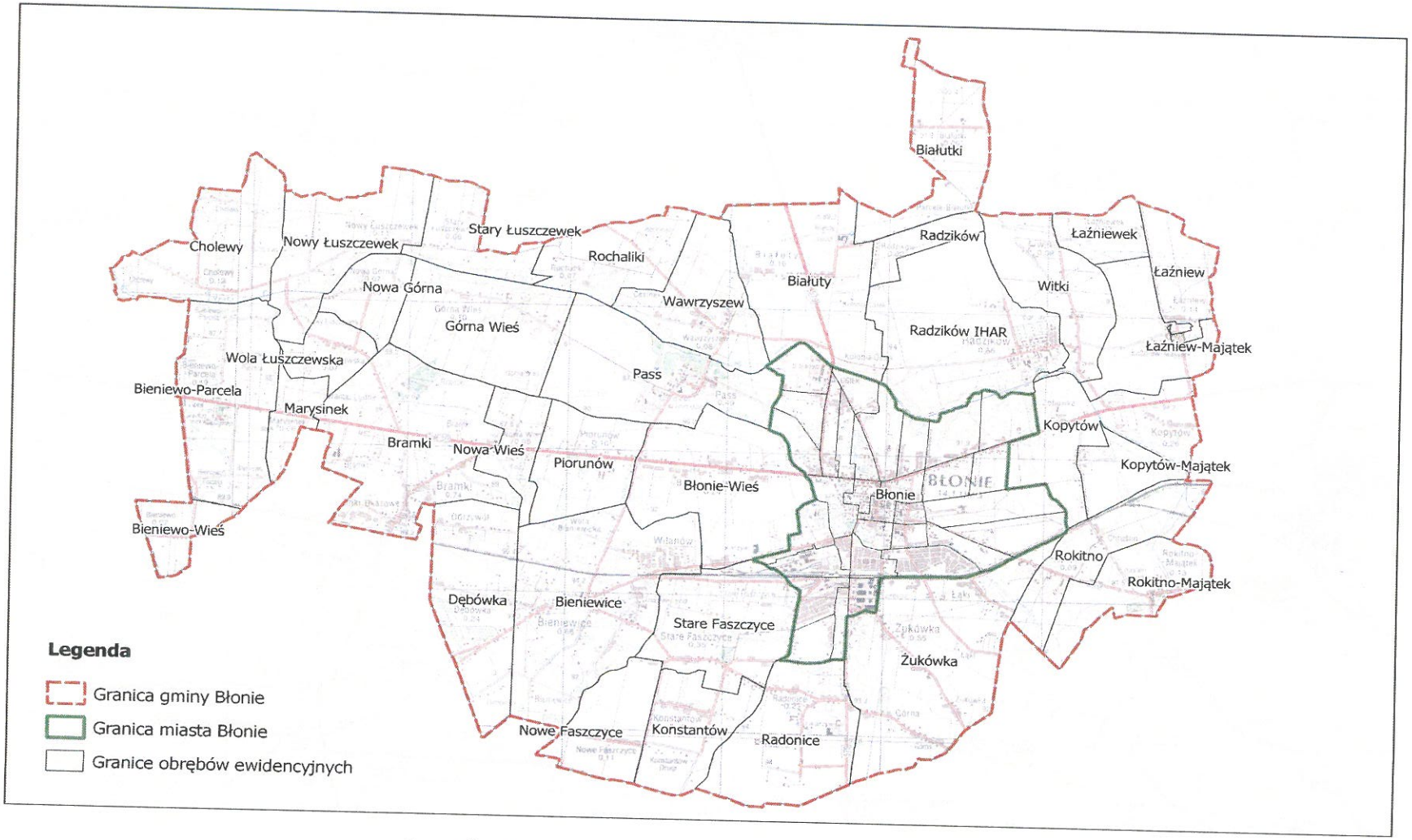
Zabudowę w części wiejskiej gminy tworzą głównie budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki w zabudowie zagrodowej. Zabudowa występuje wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Miejscami można zauważyć jej niekorzystne rozproszenie (szczególnie w północno-zachodniej części gminy).

Do najsilniej rozwiniętych urbanistycznie należą miejscowości położone przy drodze krajowej nr 92, drogach wojewódzkich nr 579 oraz 720.

Główne powiązania komunikacyjne w gminie zapewnia linia kolejowa E20 relacji Berlin – Sochaczew – Warszawa – Moskwa, a także droga krajowa nr 92, drogi wojewódzkie nr 579 i 720, drogi powiatowe i odpowiadające za połączenia w skali lokalnej drogi gminne. Droga wojewódzka nr 579 prowadzi bezpośrednio do oddalonej od gminy o ok. 2 km w kierunku południowym autostrady A2.

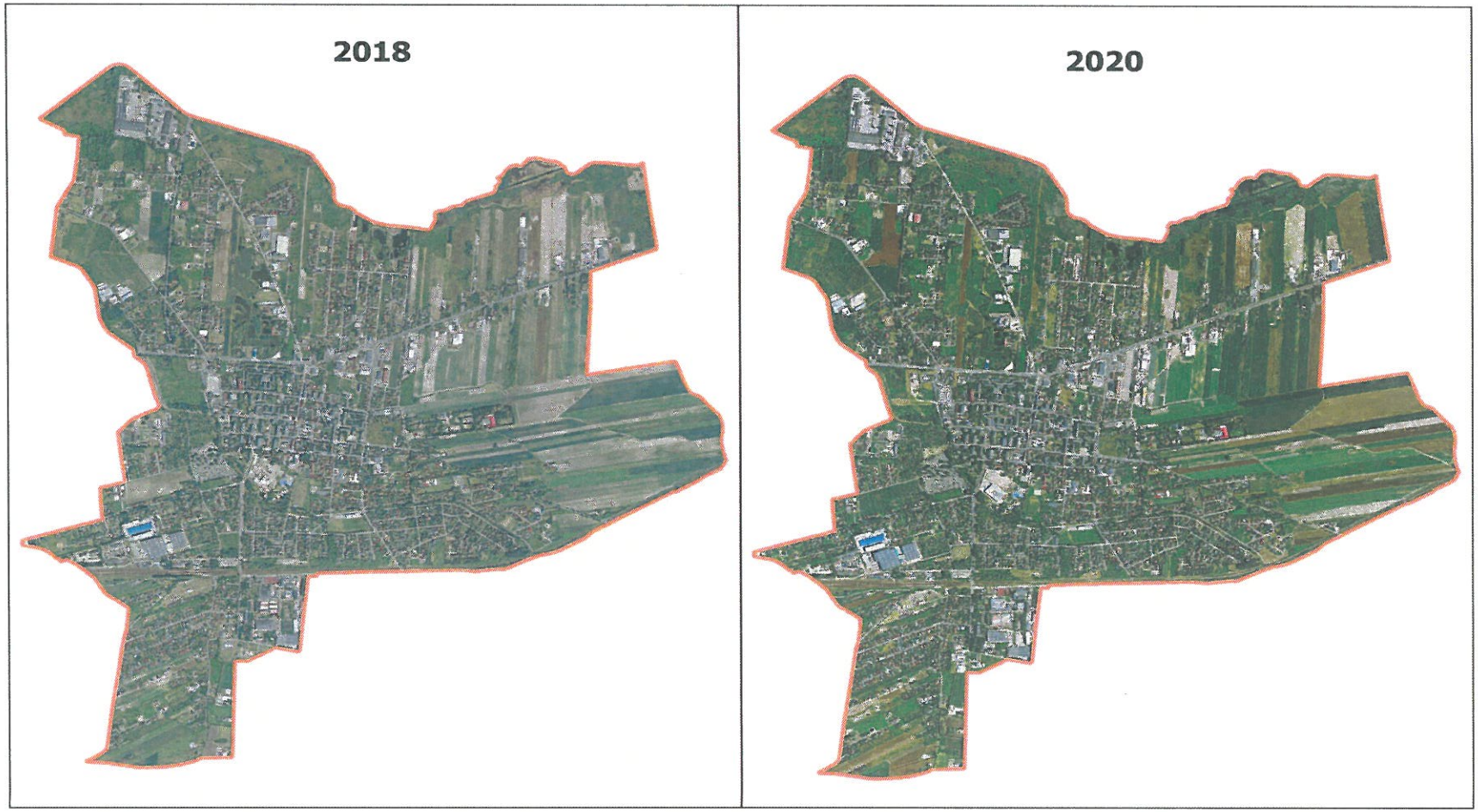
Tereny usługowo-przemysłowe i usługowe powstają w miejscowości Pass oraz w Kopytowie, Radonicach czy Bramkach. W obrębie ewidencyjnym Radzików IHAR swoją siedzibę ma zakład doświadczalny Państwowego Instytutu Badawczego – Instytut Hodowli i Aklimatyzacji Roślin. Prowadzi on badania w zakresie hodowli i nasiennictwa rolniczych roślin uprawnych, technologii uprawy roślin oleistych, korzeniowych i ziemniaka oraz prac wdrożeniowych, upowszechnieniowych, normalizacyjnych i unifikacyjnych. Zabudowa wielorodzinna na terenach gminy to przede wszystkim osiedle mieszkaniowe we wsi Radzików, które pierwotnie pełniło funkcję zaplecza socjalnego dla pracowników Instytutu, a także nowo powstała zabudowa wielorodzinna w miejscowości Pass.

Teren miasta Błonie jest w przeważającej części zurbanizowany. Rezerwę dla przyszłego rozwoju miasta stanowi jego wschodnia część, która na dzień dzisiejszy użytkowana jest rolniczo. Centralna oraz północno-zachodnia część posiada charakter typowo miejski. Koncentrują się w niej usługi administracji publicznej, a także ochrony zdrowia, kultury, oświaty, gastronomii oraz handlu. W mieście znajdują się także tereny sportu i rekreacji, w tym Park Bajka, Centrum Sportu i Rekreacji w Błoniu oraz boiska sportowe. W północnej części zlokalizowany jest kompleks stawów, bardzo chętnie uczęszczany przez wędkarzy. Wzdłuż północnej granicy miasta przepływa rzeka Utrata. Jej dolina stanowi najcenniejszy przyrodniczo obszar w mieście (jak również w całej gminie). Miasto równoleżnikowo przecina linia kolejowa oraz droga krajowa nr 92. Przez centrum przebiegają również drogi wojewódzkie nr 579 oraz 720. Pod względem kulturowym do wyróżników w krajobrazie miasta należy zachowany historyczny układ przestrzenny rynku wraz z ulicami wychodzącymi z naroży placu. Miasto charakteryzuje czytelny układ przestrzenny z podziałem funkcjonalnym poszczególnych terenów. Mieszczą się w nim osiedla zabudowy wielorodzinnej, a także jednorodzinnej. Miejscowo w Błoniu zlokalizowane są zakłady produkcyjne (między innymi wzdłuż linii kolejowej).




**Rysunek 1 Mapa gminy Błonie w podziale na obręby ewidencyjne**

(Źródło: opracowanie własne)




**Rysunek 2 Zagospodarowanie przestrzenne miasta Błonie w latach 2018 oraz 2020**
(Źródło: opracowanie własne)

# 5 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

## 1.1 Decyzje o warunkach zabudowy

W przypadku braku na danym obszarze planu miejscowego, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza określenie sposobów zagospodarowania terenu na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub lokalizacji inwestycji celu publicznego (zgodnie z art. 4 ust. 2 upzp). Proces wydawania wyżej wymienionych decyzji jest znacznie krótszy od czasu koniecznego na ewentualne opracowanie planu miejscowego, co jest niewątpliwą korzyścią w przypadku realizacji inwestycji znajdujących się pod presją czasu. Należy jednak podkreślić, iż realizacja polityki przestrzennej opartej na decyzjach o warunkach zabudowy często rodzi konflikty przestrzenno-społeczne oraz wprowadza chaos urbanistyczny, w tym przede wszystkim problemy z odpowiednim zaplanowaniem układów komunikacyjnych terenów przewidzianych pod zabudowę.

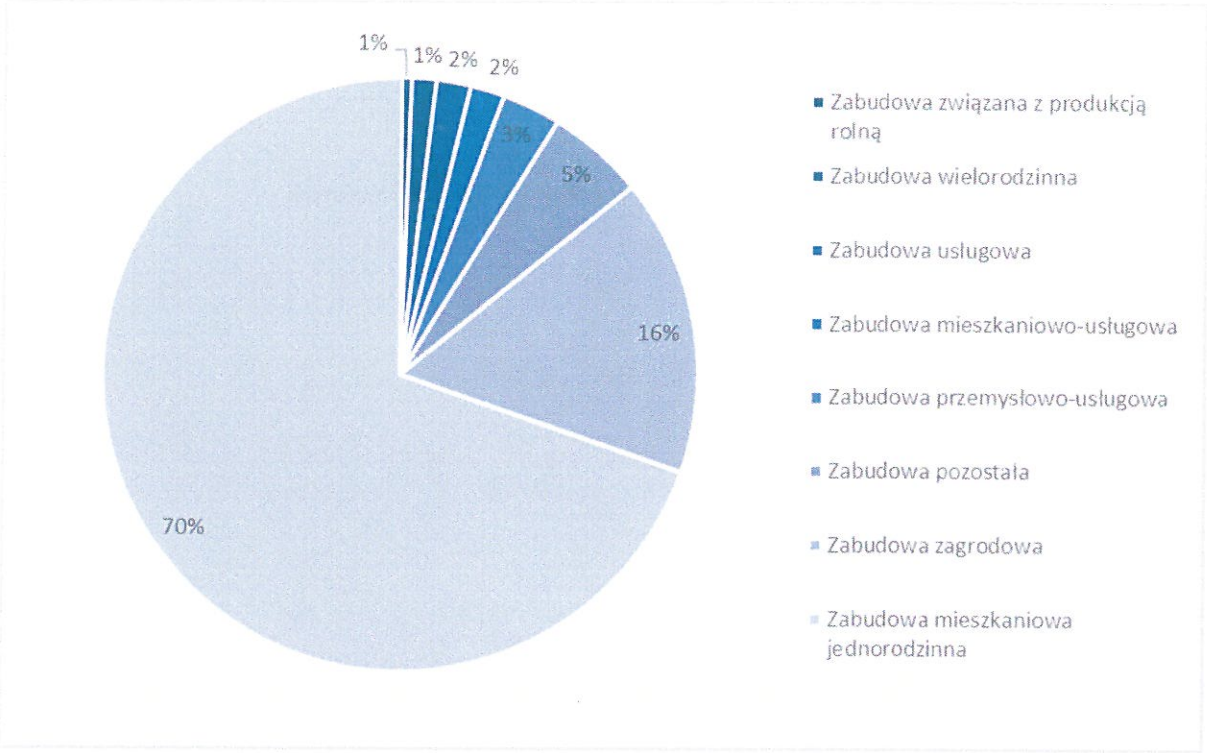
Analizie poddano 376 decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie sierpień 2018 – sierpień 2022. Ważnym aspektem badanych decyzji jest określenie ich zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – pozwala to ocenić, czy kreowana w tych częściach gminy polityka przestrzenna oparta na decyzjach WZ realizowana jest zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w dokumencie Studium. Obecnie obowiązujące przepisy nie obligują organu do wydawania decyzji WZ zgodnych z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium gminy, jednakże takie decyzje powodują późniejsze problemy przy sporządzaniu planów miejscowych. Na przestrzeni badanych lat zdecydowana większość decyzji była zgodna ze Studium (350 decyzji zgodnych oraz 27 decyzji niezgodnych). W większości przypadków decyzje WZ niezgodne ze Studium dotyczą inwestycji związanych z budową domów jednorodzinnych na obszarach przeznaczonych pod tereny rolnicze. Poniższa tabela prezentuje porównanie wydanych decyzji WZ niezgodnych ze Studium pomiędzy poszczególnymi obrębami.

**Tabela 2 Wydane decyzje WZ niezgodne ze Studium**

| LP. | NAZWA OBRĘBU | LICZBA WYDANYCH DECYZJI | | | | | SUMA W DANYM OBRĘBIE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | |
| **1** | Białuty | 1 | 1 | 3 | 2 | 2 | **9** |
| **2** | Cholewy | 4 | 2 | 3 | - | 1 | **10** |
| **3** | Miasto | 1 | - | - | - | - | **1** |
| **4** | Nowe Faszczyce | - | - | - | - | 1 | **1** |
| **5** | Rokitno | - | - | - | 2 | - | **2** |
| **6** | Wawrzyszew | - | - | 3 | - | 1 | **4** |
| **7** | Łaźniewek | - | - | - | 1 | - | **1** |
| **suma w danym roku:** | | **6** | **3** | **8** | **5** | **5** | **27 (jedna z decyzji obejmowała dwie miejscowości)** |

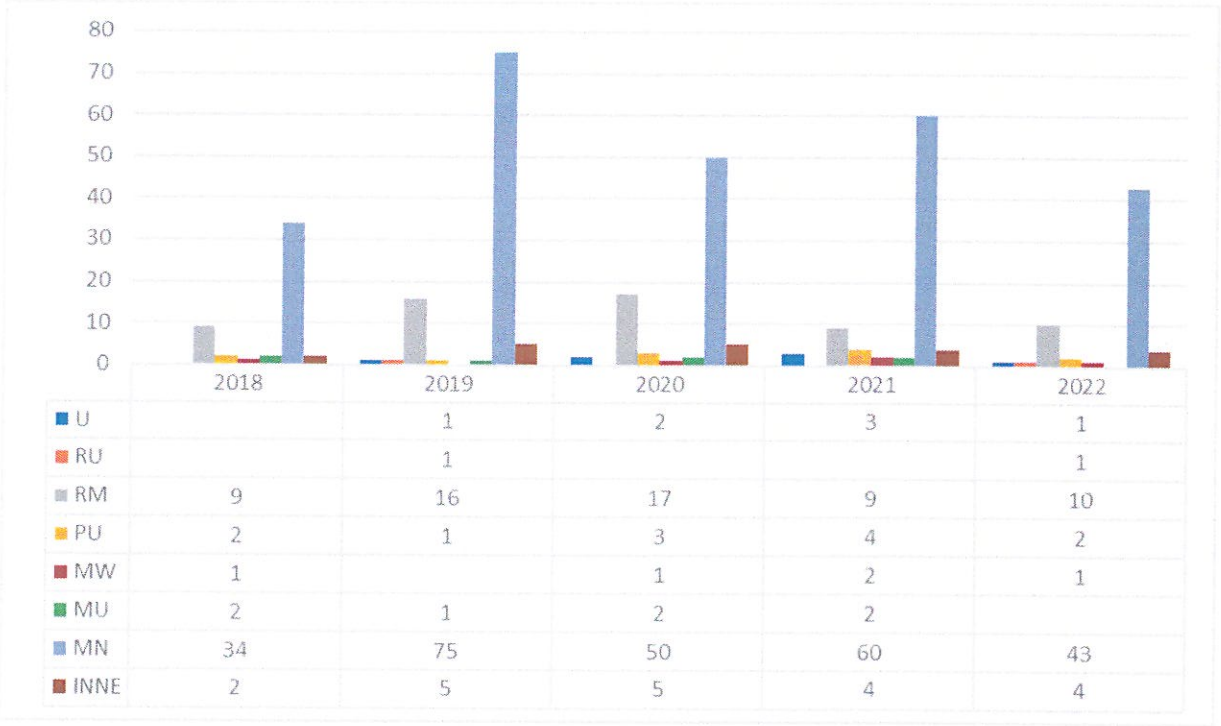
Wracając do ogółu wszystkich wydanych decyzji WZ, największa liczba na przestrzeni badanych lat związana była z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – aż 262 szt. oraz zagrodową – 61 szt., co w sumie stanowi ok. 86% wszystkich decyzji. Zabudowa usługowa obejmowała budowę budynków biurowych, zmianę sposobu użytkowania na budynki małej gastronomi, rozwój zabudowy agroturystycznej, ale również usługi publiczne (np. budowę przedszkola, powstanie gabinetów lekarskich). Udział zabudowy przemysłowej wynika z liczby decyzji wydanych dla istniejących zakładów (Rozbudowa Centrum logistycznego ThyssenKrupp Materials Poland S.A.). Do ww. zabudowy zaliczają się również przebudowy parkingów, rozbudowa hal produkcyjno-magazynowych, czy budowa elektrowni fotowoltaicznych. Decyzje na przestrzeni badanych lat wydawane były również dla budowy obiektów mieszkaniowo-usługowych, wielorodzinnych jak również obiektów związanych z produkcją rolną. Poniższy wykres przedstawia procentowy udział decyzji w podziale na przeznaczenie inwestycji.

**Wykres 1 Wydane decyzje w podziale na przeznaczenie inwestycji**



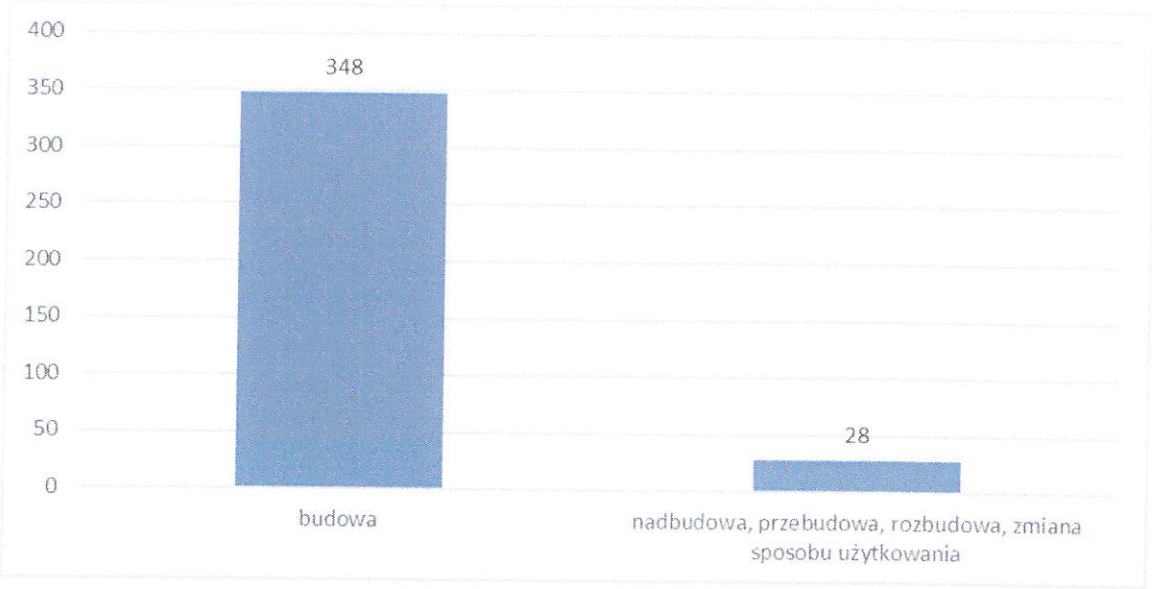

Porównanie wydawanych decyzji w poszczególnych latach analizy w podziale na przeznaczenie inwestycji prezentuje poniższy wykres.

**Wykres 2 Wydane decyzje WZ w zależności od przeznaczenia inwestycji**



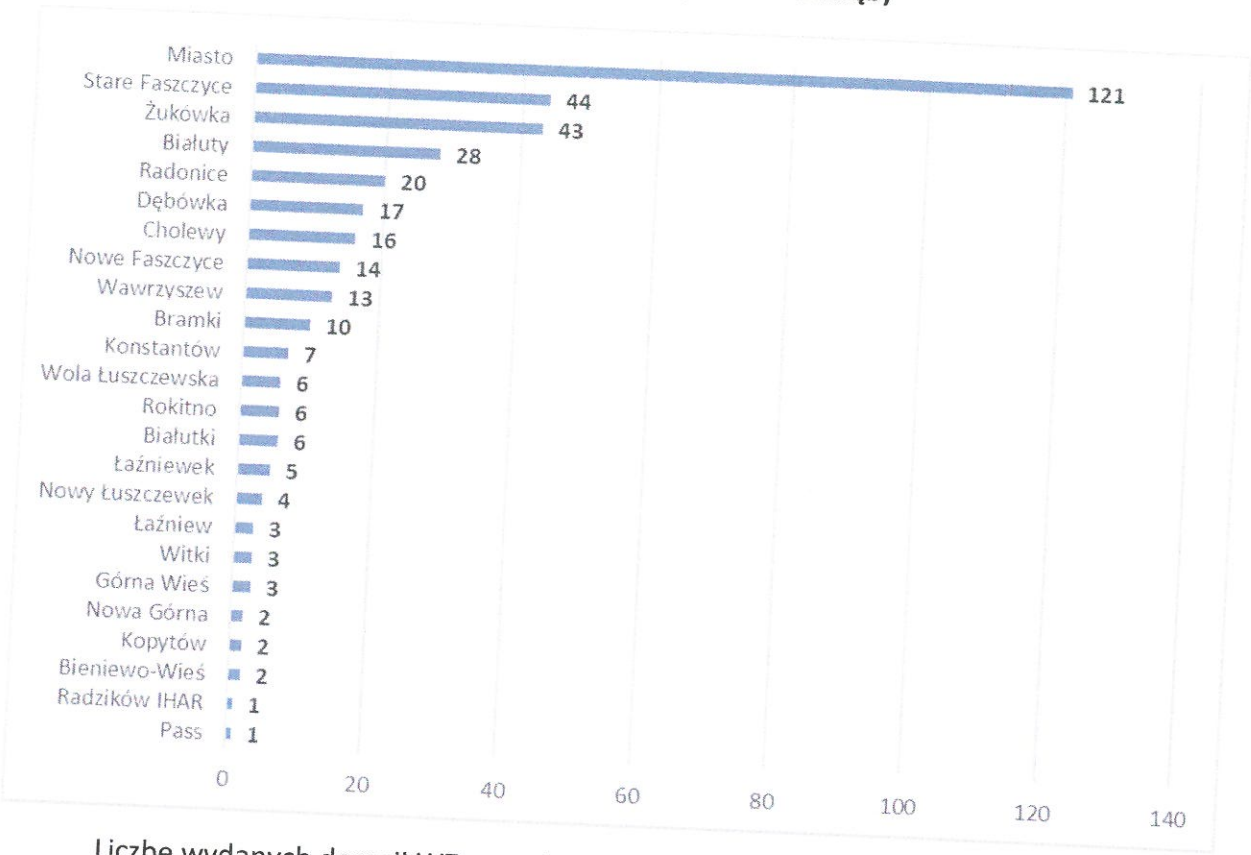
Zdecydowana większość wydanych decyzji dotyczyła budowy nowych obiektów (93%). 28 decyzji (7%) związanych było z nadbudową, przebudową, rozbudową lub zmianą sposobu użytkowania istniejących budynków i budowli. Rozkład powyższych wartości prezentuje wykres nr 3.

**Wykres 3 Wydane decyzje w podziale na rodzaj inwestycji**




Największa liczba decyzji WZ w latach objętych analizą została wydana w : Mieście Błonie – 121 decyzji, miejscowościach Stare Faszczyce oraz Żukówka – odpowiednio 44 oraz 43 decyzje. Miasto stanowi centrum całej gminy, w którym najszybciej rozwija się osadnictwo, a także usługi. Decyzje w ww. obrębach dotyczyły w przeważającej części zabudowy mieszkaniowej. Na rozmieszczenie wydanych decyzji, oprócz stopnia rozwoju danych miejscowości, miały również: stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wielkość obrębów oraz uwarunkowania przyrodnicze (pokrycie lasami, dobra jakość gleb – znaczny odsetek użytków gruntowych wyższych klas bonitacyjnych, itp.).

**Wykres 4 Suma decyzji w podziale na obręby**




Liczbę wydanych decyzji WZ w podziale na obręby oraz poszczególne lata przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 3 Suma decyzji w podziale poszczególne lata i obręby**

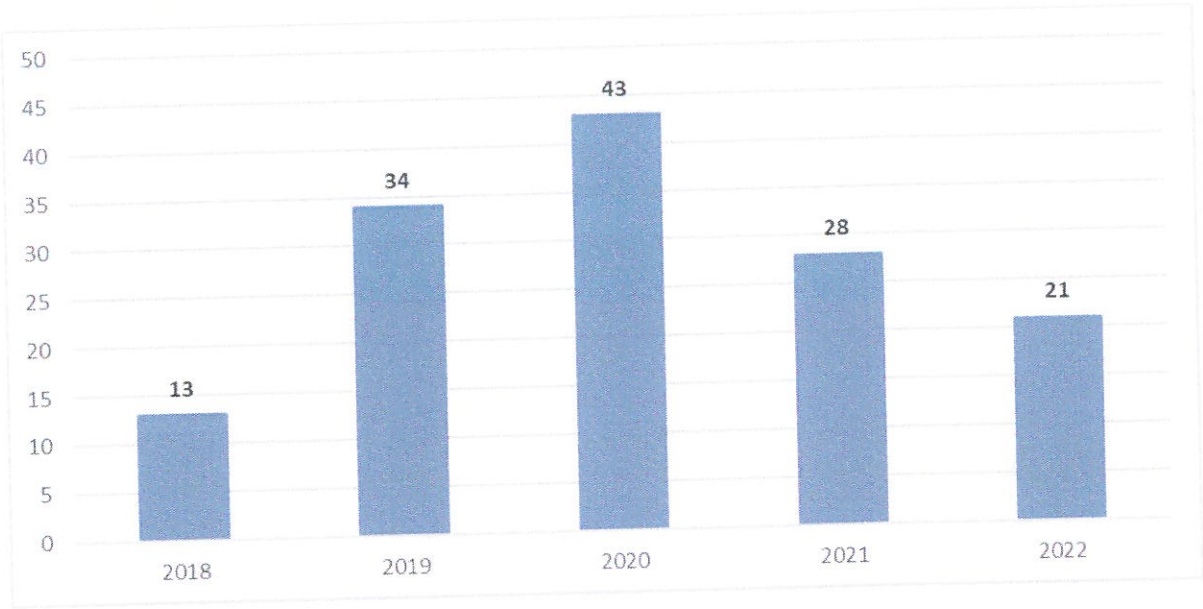
| LP. | NAZWA OBRĘBU | LICZBA WYDANYCH DECYZJI | | | | | SUMA W DANYM OBRĘBIE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | |
| 1 | Białutki | - | 2 | 1 | 2 | 1 | 6 |
| 2 | Białuty | 5 | 6 | 9 | 3 | 5 | 28 |
| 3 | Bieniewo-Wieś | - | 1 | - | 1 | - | 2 |
| 4 | Bramki | 1 | 6 | - | 2 | 1 | 10 |
| 5 | Cholewy | 4 | 4 | 5 | 1 | 2 | 16 |
| 6 | Dębówka | 3 | 6 | 2 | 2 | 4 | 17 |
| 7 | Górna Wieś | - | 1 | | 2 | | 3 |
| 8 | Konstantów | - | 2 | 3 | 1 | 1 | 7 |
| 9 | Kopytów | 1 | - | 1 | - | - | 2 |
| 10 | Miasto Błonie | 14 | 30 | 29 | 33 | 15 | 121 |
| 11 | Nowa Górna | 1 | - | - | 1 | - | 2 |
| 12 | Nowe Faszczyce | 2 | 1 | 2 | 6 | 3 | 14 |
| 13 | Nowy Łuszczewek | - | 1 | 2 | 1 | - | 4 |
| 14 | Pass | - | - | 1 | - | - | 1 |
| 15 | Radonice | 9 | - | 3 | 3 | 5 | 20 |
| 16 | Radzików IHAR | - | - | | 1 | - | 1 |
| 17 | Rokitno | 1 | - | 1 | 2 | 2 | 6 |
| 18 | Stare Faszczyce | 1 | 18 | 7 | 11 | 7 | 44 |
| 19 | Wawrzyszew | 1 | 3 | 3 | 1 | 5 | 13 |
| 20 | Witki | 1 | 1 | - | - | 1 | 3 |

| LP. | NAZWA OBRĘBU | LICZBA WYDANYCH DECYZJI | | | | | SUMA W DANYM OBRĘBIE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | |
| 21 | Wola Łuszczewska | - | 1 | 1 | 1 | 3 | 6 |
| 22 | Łaźniew | 1 | 1 | 1 | - | - | 3 |
| 23 | Łaźniewek | | 2 | 1 | 2 | - | 5 |
| 24 | Żukówka | 5 | 14 | 9 | 8 | 7 | 43 |
| **Suma:** | | **50** | **100** | **81** | **84** | **62** | **377 (jedna z decyzji obejmowała dwie miejscowości)** |

## 1.2 Analiza wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (decyzje CP)

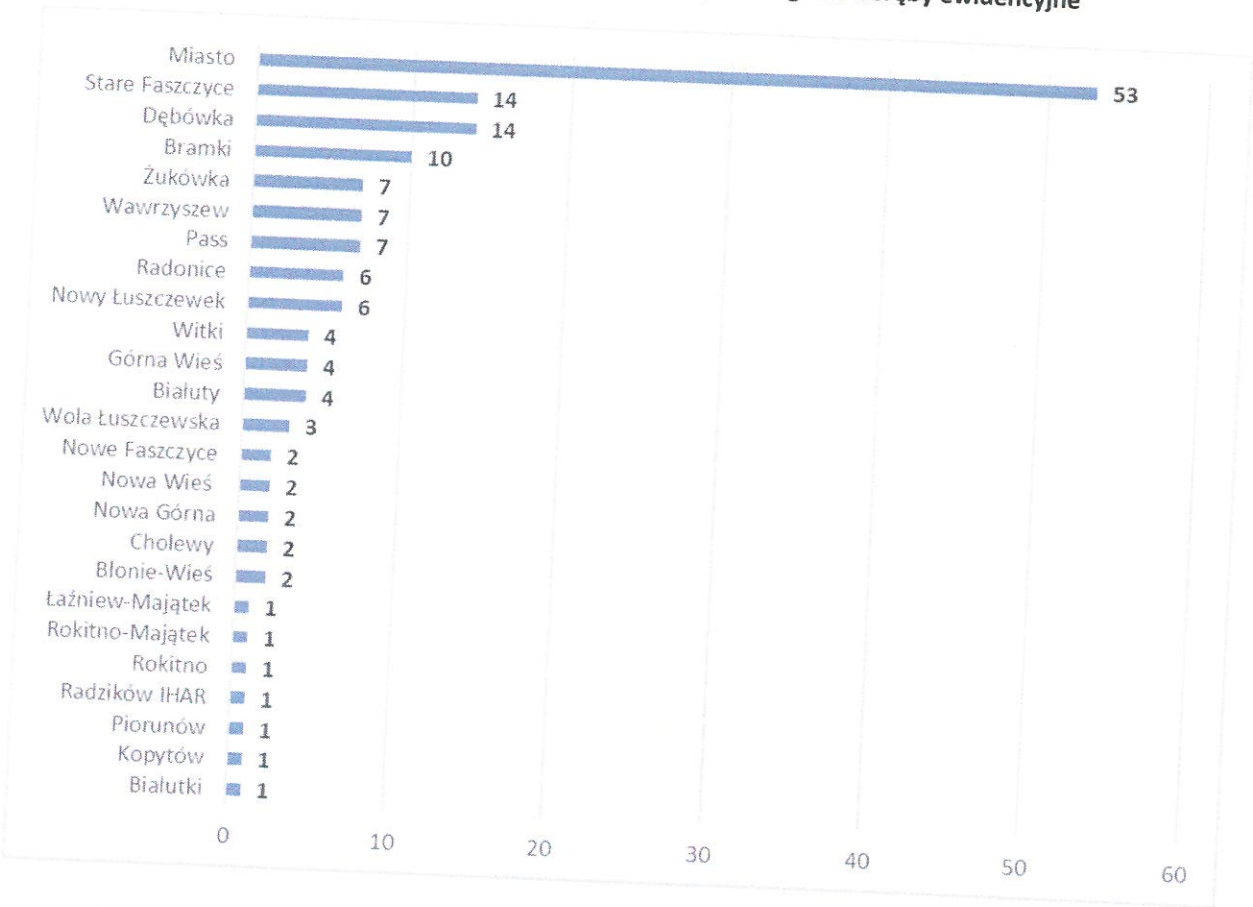
Na podstawie art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego na danym obszarze gmina zobligowana jest do realizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego. W okresie analizy zostało wydanych łącznie 139 decyzji, które w większości dotyczyły budowy lub rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Liczbę wydanych decyzji w rozbiciu na poszczególne lata przedstawiona została na poniższym wykresie.

**Wykres 5 Wydane decyzje CP w okresie sierpień 2018 - sierpień 2022**




Badany wskaźnik w kolejnych latach ulegał wahaniom. Najwyższy wynik został osiągnięty w roku 2020 (43 decyzje).

**Wykres 6 Wydane decyzje CP w podziale na poszczególne obręby ewidencyjne**

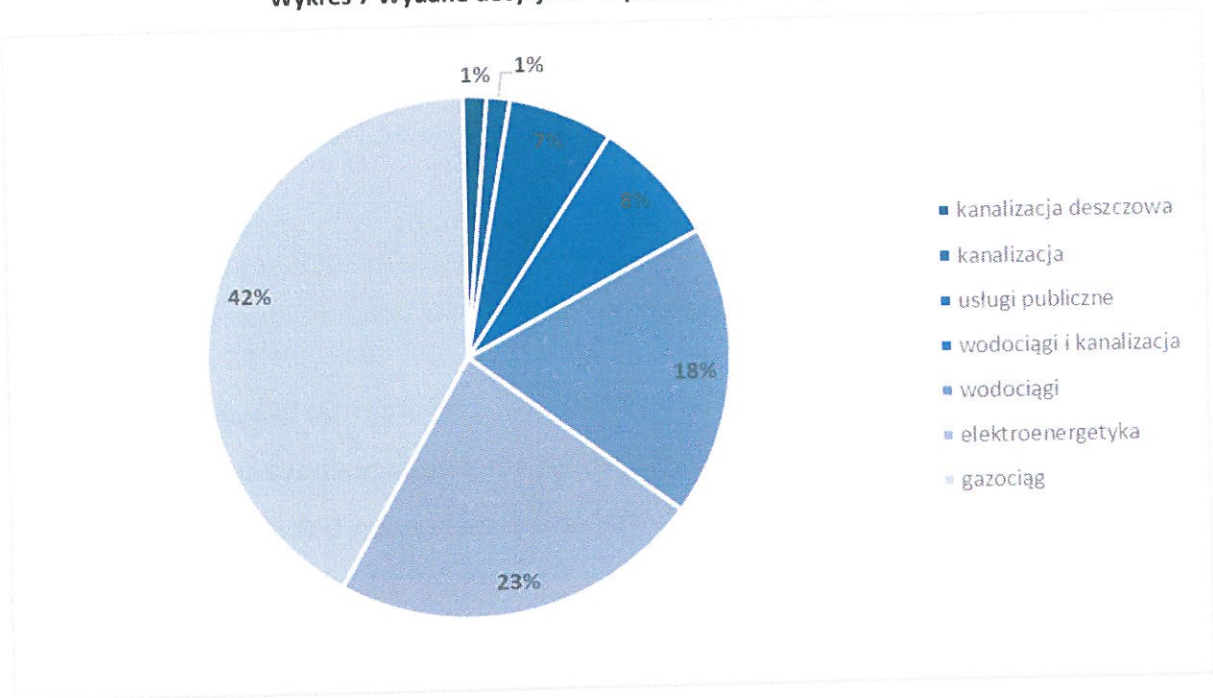



Przeważnie wydane decyzje dotyczą obszarów, na których także i presja budowlana jest największa, co z kolei jest naturalną konsekwencją potrzeby realizacji sieci infrastruktury technicznej dla nowych terenów budowlanych. Lokalizacja nowych budynków niesie za sobą konieczność wyposażenia w niezbędne sieci infrastruktury technicznej. Przedsięwzięcia związane były z systemami gazowymi (42%), elektroenergetycznymi (23%), wodociągowymi (18%), wodociągowymi i kanalizacyjnymi (8%) kanalizacyjnymi (1%) oraz kanalizacji deszczowej (1%). Na terenie gminy przewidziano także następujące przedsięwzięcia: Budowa parkingu dla samochodów osobowych przeznaczonego do obsługi budynków DPS wraz z niezbędną infrastrukturą w Bramkach, Przebudowa i rozbudowa budynku „Hostel" na terenie Domu Pomocy Społecznej Bramki, budowa szybu windowego i klatki schodowej w Bramkach, Budowa Centrum Administracji i Usług Publicznych w mieście Błonie, Rozbudowa szkoły podstawowej nr 2 o część dydaktyczną i salę gimnastyczną oraz infrastrukturą towarzyszącą (wraz z rozbiórką istniejącej hali sportowej w mieście Błonie, Rozbudowa i budowa sali gimnastycznej wraz z zapleczem magazynowym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą w mieście Błonie, Budowa obiektu

sportowego na terenie Zespołu Szkół nr 1 im. Melchiora Wańkowicza w Błoniu obejmująca budowę hali pneumatycznej stanowiącej zadaszenie boiska wielofunkcyjnego wraz z kontenerem technicznym, Budowa zadaszenia oraz pawilonów handlowo-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu w mieście Błonie, Termomodernizacja sali gimnastycznej wraz z łącznikiem Zespołu Szkół nr 1 w Błoniu, Rozbudowa i przebudowa przedszkola publicznego nr 5 w Radzikowie im. Kubusia Puchatka w obrębie Radzików IHAR.

Sumarycznie obiekty usług publicznych stanowiły ok. 7% wszystkich wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Rozkład powyższej zmiennej przedstawia poniższy wykres.

**Wykres 7 Wydane decyzje CP w podziale na rodzaj inwestycji**




Powyższe analizy decyzji o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nastąpiły na podstawie udostępnionych przez Urząd rejestrów wydanych decyzji.

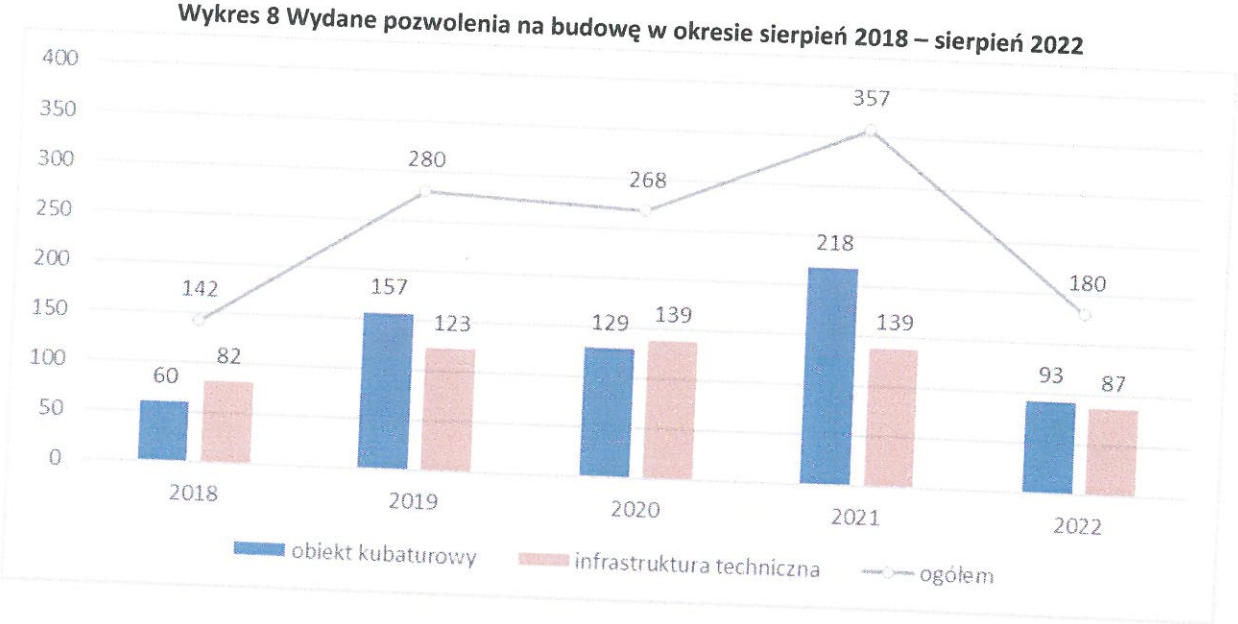
## 1.3 Pozwolenia na budowę

### 1.3.1 Zamierzenia budowlane ogółem

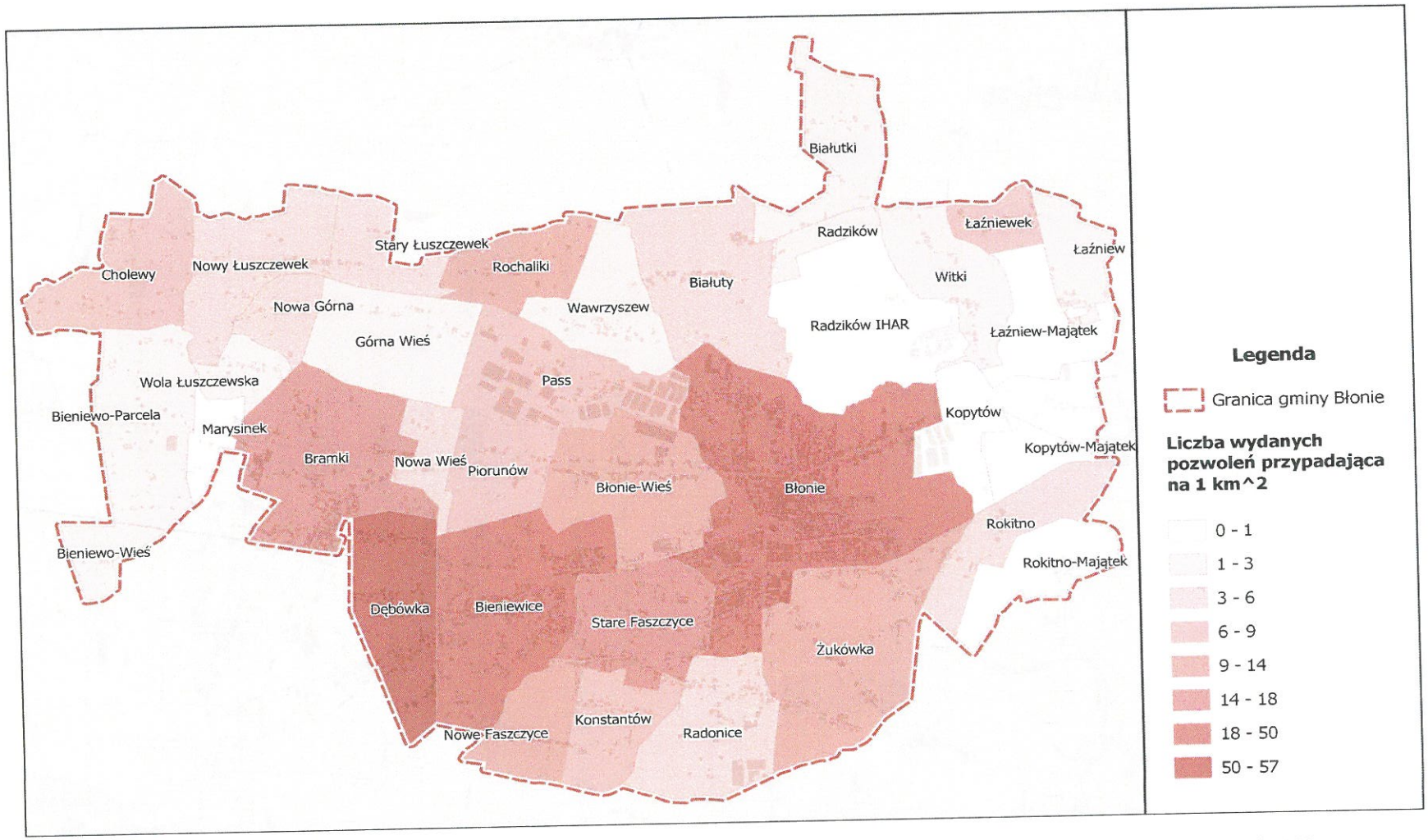
W okresie od początku sierpnia 2018 roku do końca sierpnia 2022 roku dla obszaru miasta i gminy Błonie wydanych zostało 1227 decyzji o pozwoleniu na budowę (zwanych dalej PnB), z czego 657 (54%) dotyczyło obiektów kubaturowych, natomiast 570 (46%)

infrastruktury technicznej. Największa liczba PnB dla obiektów kubaturowych została wydana w roku 2021 (218), a dla infrastruktury technicznej w roku 2020 oraz 2021 (po 139 pozwoleń). Wynik osiągnięty w 2022 r. (do sierpnia włącznie) wskazuje na dalszy rozwój osadnictwa w gminie, jednak prawdopodobnie jego dynamika będzie mniejsza niż w roku 2021. Charakterystykę wydanych decyzji w rozbiciu na rodzaj obiektów oraz lata przedstawia wykres nr 1.

**Wykres 8 Wydane pozwolenia na budowę w okresie sierpień 2018 – sierpień 2022**




Najwięcej pozwoleń na budowę wydanych zostało dla obszaru miasta Błonie (457). Stanowi ono największą jednostkę w gminie zarówno pod względem liczby ludności, jak i zajmowanej powierzchni. Na obszarze wiejskim pozwolenia były wydawane przeważnie w obrębach: Bieniewice (173), Dębówka (156), Bramki (78), Żukówka (59), Błonie Wieś (49) oraz Stare Faszczyce (44). Rozwój zabudowy w przeliczeniu na km$^2$ najintensywniej zachodzi w miejscowości Dębówka. Miasto oraz wymienione wyżej miejscowości koncentrują zabudowę usług publicznych oraz komercyjnych, przez co stanowią atrakcyjne miejsce dla nowych inwestycji budowlanych. Tempo przyrostu nowych obiektów budowlanych jest najniższe we wschodniej części gminy (miejscowości Radzików IHAR, Łaźniew Majątek, Kopytów, Kopytów-Majątek, Rokitno-Majątek). Tabela nr 4 przedstawia wydane decyzje PnB w rozbiciu na skumulowany rodzaj inwestycji w odniesieniu do poszczególnych lat objętych analizą, natomiast rysunek nr 3 prezentuje opisane wyniki analizy w postaci kartodiagramu.




**Rysunek 3 Liczba wydanych PnB przypadająca na 1 km² w poszczególnych miejscowościach w okresie sierpień 2018 – sierpień 2022**
(Źródło: opracowanie własne)

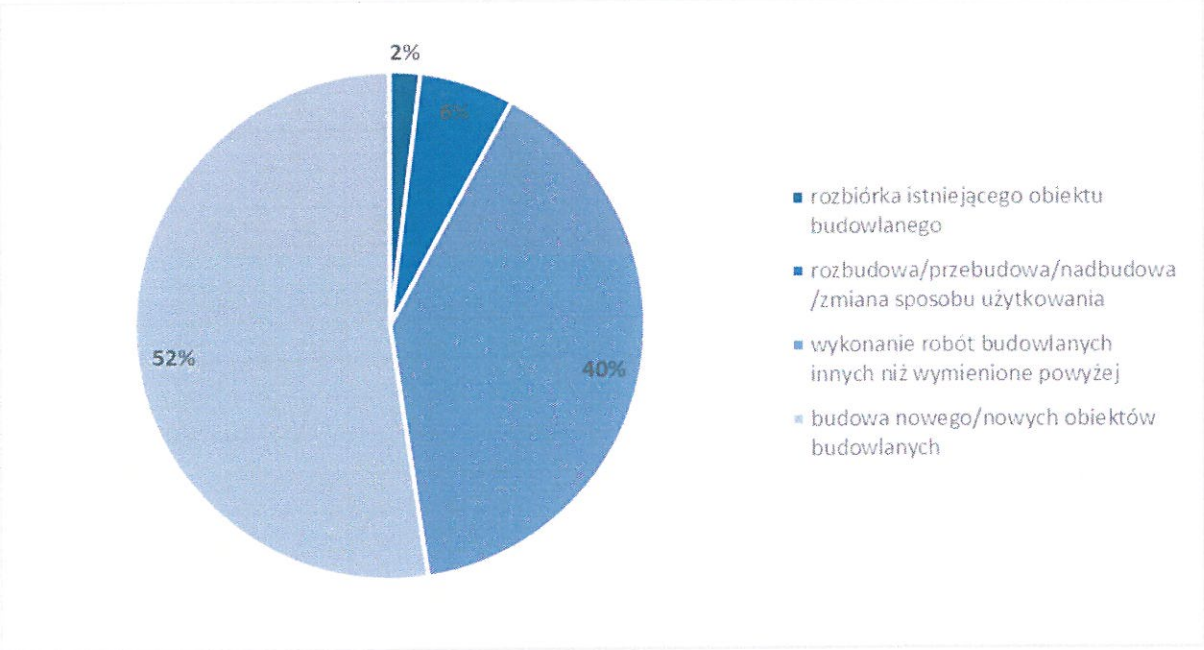
**Tabela 4 Wydane pozwolenia na budowę w okresie sierpień 2018 – sierpień 2022**

| LP. | NAZWA OBRĘBU | LICZBA WYDANYCH POZWOLEŃ | | | | | | | | | | SUMA W DANYM OBRĘBIE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | |
| | | baturoweobiekty | znainfrastruktura | baturoweobiekty | znainfrastruktura | baturoweobiekty | znainfrastruktura | baturoweobiekty | znainfrastruktura | baturoweobiekty | znainfrastruktura | |
| 1 | Białutki | - | - | - | 1 | 1 | - | - | 1 | - | - | **3** |
| 2 | Białuty | | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | - | 3 | - | 3 | **13** |
| 3 | Bieniewice | 12 | 6 | 15 | 18 | 22 | 17 | 24 | 39 | 8 | 12 | **173** |
| 4 | Bieniewo-Parcela | 1 | 2 | 1 | - | - | - | 1 | 2 | - | - | **7** |
| 5 | Bieniewo-Wieś | - | - | - | 1 | - | - | 1 | - | - | - | **2** |
| 6 | Bramki | 2 | 1 | 1 | 5 | 5 | 5 | 13 | 16 | 19 | 11 | **78** |
| 7 | Błonie | 35 | 29 | 46 | 61 | 60 | 42 | 50 | 66 | 36 | 32 | **457** |
| 9 | Błonie-Wieś | 3 | - | 2 | 7 | - | 7 | 8 | 16 | 3 | 3 | **49** |
| 10 | Cholewy | 3 | - | 6 | 2 | - | 2 | - | 3 | - | 2 | **18** |
| 11 | Dębówka | 16 | 16 | 30 | 21 | 21 | 25 | 10 | 12 | 4 | 1 | **156** |
| 12 | Górna Wieś | - | - | 2 | - | 2 | 1 | - | - | - | 1 | **6** |
| 13 | Konstantów | - | - | - | 3 | 1 | 1 | 3 | 2 | 1 | 2 | **13** |
| 14 | Kopytów | - | - | - | - | - | 1 | - | 1 | - | - | **2** |
| 15 | Nowa Górna | - | - | 1 | - | 1 | - | - | 1 | 1 | - | **4** |
| 16 | Nowa Wieś | - | - | - | 3 | - | - | - | 1 | - | - | **4** |
| 17 | Nowe Faszczyce | 1 | - | 3 | 4 | 1 | - | 2 | 4 | - | 3 | **18** |
| 18 | Nowy Łuszczewek | - | 1 | - | - | 1 | 2 | - | 3 | 1 | 1 | **9** |
| 19 | Pass | 1 | 2 | 3 | 3 | 2 | 3 | 7 | 7 | - | 1 | **29** |
| 20 | Piorunów | - | - | 1 | 3 | - | 1 | 6 | 3 | - | - | **14** |
| 21 | Radonice | 1 | - | 1 | 1 | 1 | - | 1 | 6 | 1 | 1 | **13** |
| 22 | Radzików | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | **1** |
| 23 | Rochaliki | - | 1 | - | 3 | 1 | 2 | 2 | 9 | 1 | 4 | **23** |
| 24 | Rokitno | 1 | 2 | - | 1 | - | - | 1 | 1 | 1 | - | **7** |
| 25 | Stare Faszczyce | 3 | - | 5 | 4 | 4 | 8 | 3 | 8 | 4 | 5 | **44** |
| 26 | Stary Łuszczewek | - | - | - | 1 | 2 | - | 1 | 1 | - | 2 | **7** |
| 27 | Wawrzyszew | - | - | - | 1 | 1 | 1 | 1 | - | - | 2 | **6** |
| 28 | Witki | - | - | - | 3 | - | 1 | - | - | - | - | **4** |
| 29 | Wola Łuszczewska | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | 1 | **2** |
| 30 | Łaźniew | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | 1 | **2** |
| 31 | Łaźniewek | - | - | - | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 | 1 | **5** |
| 32 | Żukówka | 3 | - | 5 | 8 | 8 | 9 | 5 | 11 | 6 | 4 | **59** |
| **suma w danym roku:** | | 82 | 61 | 123 | 158 | 139 | 129 | 139 | 218 | 87 | 93 | **1227** |

Wydane przez Starostwo Powiatowe decyzje PnB świadczą o dużym zainteresowaniu inwestorów, którzy kreują ruch budowlany w gminie. Szczegółowa analiza wydanych przez Starostwo decyzji PnB pozwoliła określić liczbę i rodzaj zamierzeń budowlanych. Spośród 657 PnB dotyczących obiektów kubaturowych, aż 517 obejmowało budynki mieszkalne

jednorodzinne, co stanowi blisko 79%. Natomiast z puli łącznie wydanych decyzji PnB aż 52% dotyczyło budowy nowych obiektów budowlanych, 40% wykonania robót budowlanych innych niż pozostałe (w większości odnosiły się one do instalacji gazowych w budynkach). Znacznie mniejszą część stanowiły rozbudowy, przebudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania różnych obiektów (w wielu przypadkach pozwolenia na budowę dotyczyły dwóch lub wszystkich tych działań jednocześnie). Pozostałe decyzje odnosiły się do rozbiórki obiektów budowlanych (2%). Szczegółowe dane w tej kwestii przedstawia wykres nr 9.

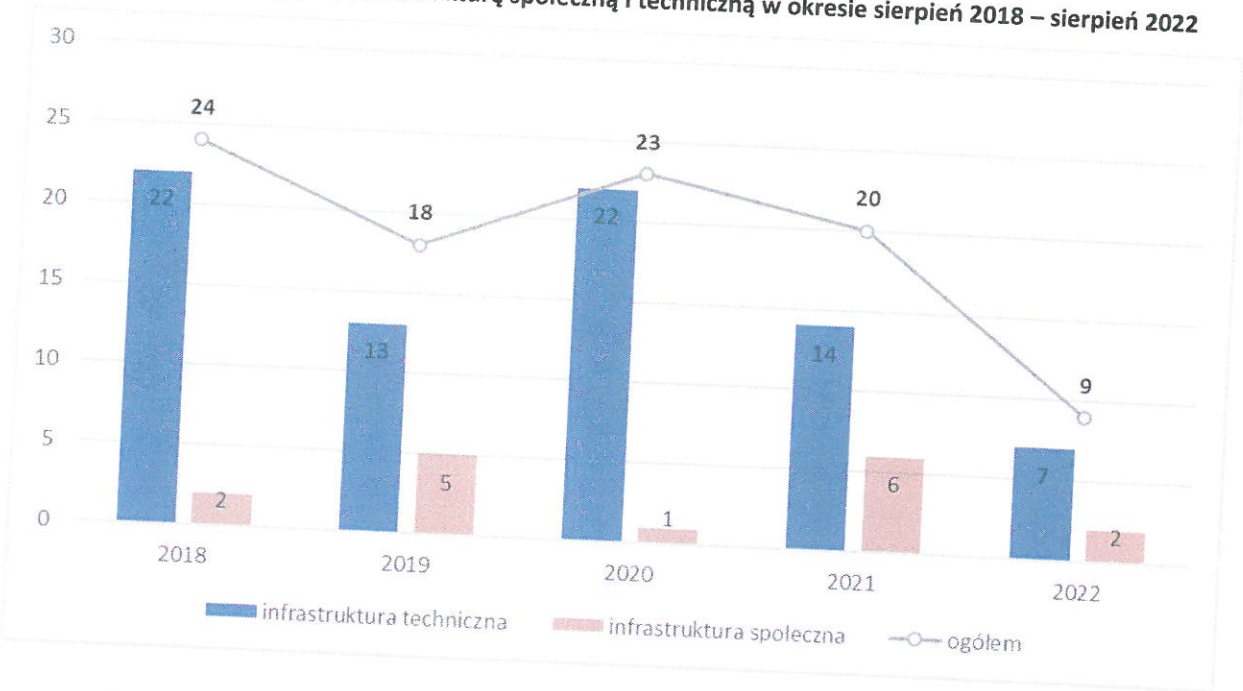
**Wykres 9 Rodzaje inwestycji budowlanych**




### 1.3.2 Zamierzenia budowlane dotyczące infrastruktury technicznej i społecznej

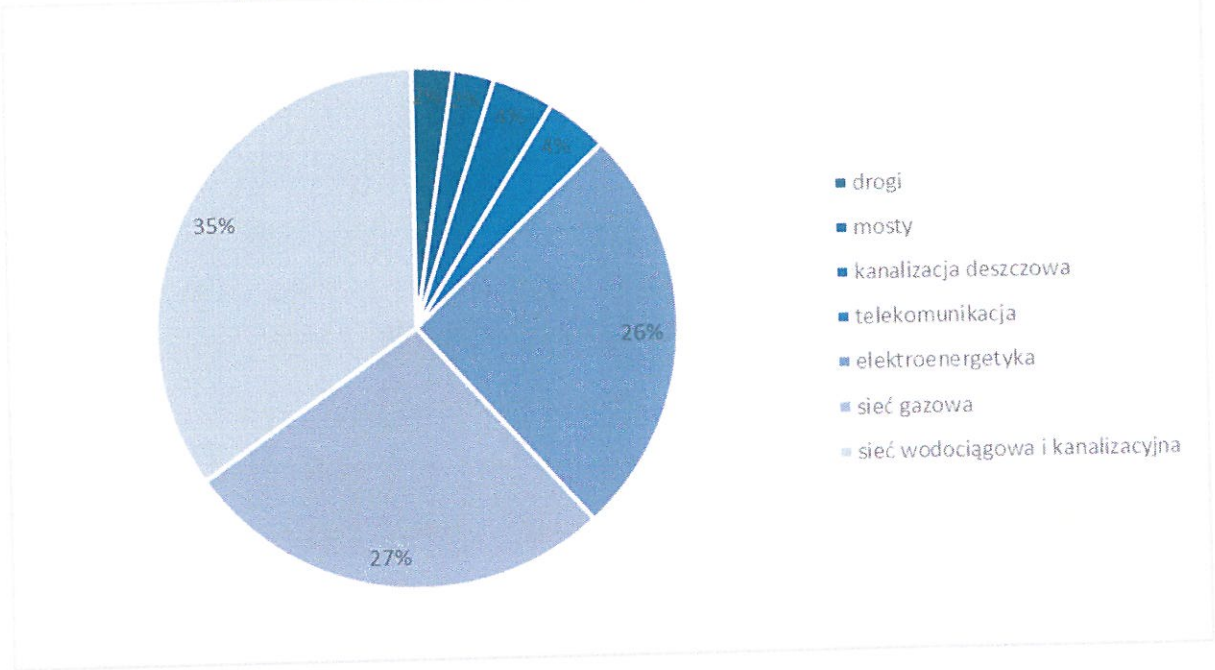
Ogółem w analizowanym okresie wydano 94 pozwolenia na budowę obiektów związanych z infrastrukturą techniczną (83%) oraz społeczną (17%). Zdecydowana większość dotyczyła budowy nowych obiektów (70 pozwoleń) lub rozbudową istniejących (16 pozwoleń). Rozkład wydawanych pozwoleń w podziale na lata wskazuje na wahania realizowanych inwestycji. Poniższy wykres przedstawia inwestycje w infrastrukturę gminy, które uzyskały w poszczególnych latach pozwolenie na budowę.

**Wykres 10 Inwestycje w infrastrukturę społeczną i techniczną w okresie sierpień 2018 – sierpień 2022**




W gminie Błonie w okresie od sierpnia 2018 roku do sierpnia 2022 roku dokonano zauważalne postępy w związku z rozwojem infrastruktury technicznej (z wyłączeniem instalacji gazowych) oraz społecznej. W przypadku pierwszej z wymienionych, najwięcej inwestycji, które uzyskały pozwolenie na budowę dotyczyło sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (35%). Znacząca część pozwoleń odnosiła się również do sieci gazowej (27%) oraz elektroenergetyki (26%). Pojedyncze pozwolenia zostały wydane na prace związane z infrastrukturą telekomunikacyjną, kanalizacją deszczową, mostami oraz drogami wewnętrznymi. Szczegółowe informacje w danym zakresie przedstawia poniższy wykres.

**Wykres 11 Pozwolenia na budowę związane z infrastrukturą techniczną**

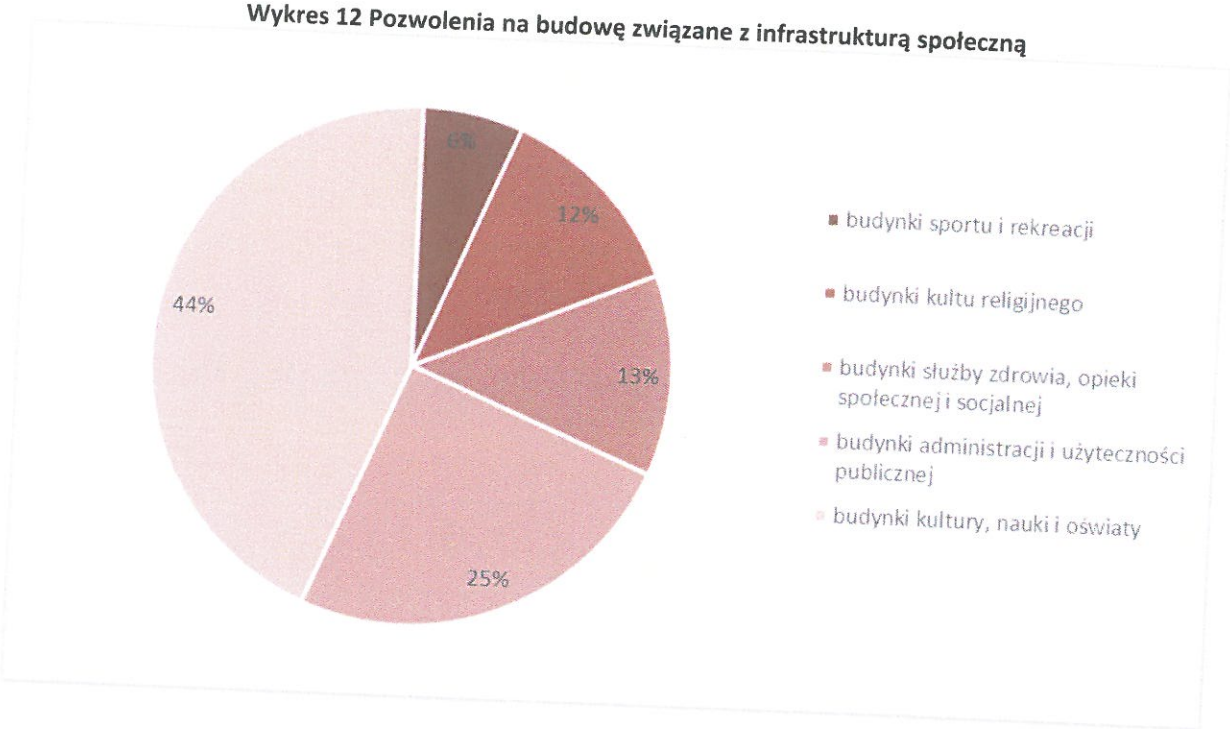



W gminie podjęto również działania zapewniające rozwój infrastruktury społecznej. Pozwolenia wydane w okresie analizy dotyczyły:

- rozbudowy szkoły w Błoniu,
- zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek oświaty w Błoniu,
- rozbudowy i przebudowy budynku przedszkola w Radzikowie,
- rozbudowy budynku użyteczności publicznej (budynku OSP) w Bieniewicach,
- budowy nowych obiektów usługowych pełniących funkcje administracji publicznej w Błoniu,
- budowy zakładu opiekuńczo-leczniczego w Błoniu,
- przebudowy i rozbudowy budynku „Hostel" w Bramkach,
- budowy hali tenisowej wraz z zapleczem w Łaźniewku,
- remontu budynku Parafii Rzymskokatolickiej w Rokitnie.

Pozwolenia na budowę w zakresie infrastruktury społecznej w podziale na rodzaj inwestycji przedstawia poniższy wykres.

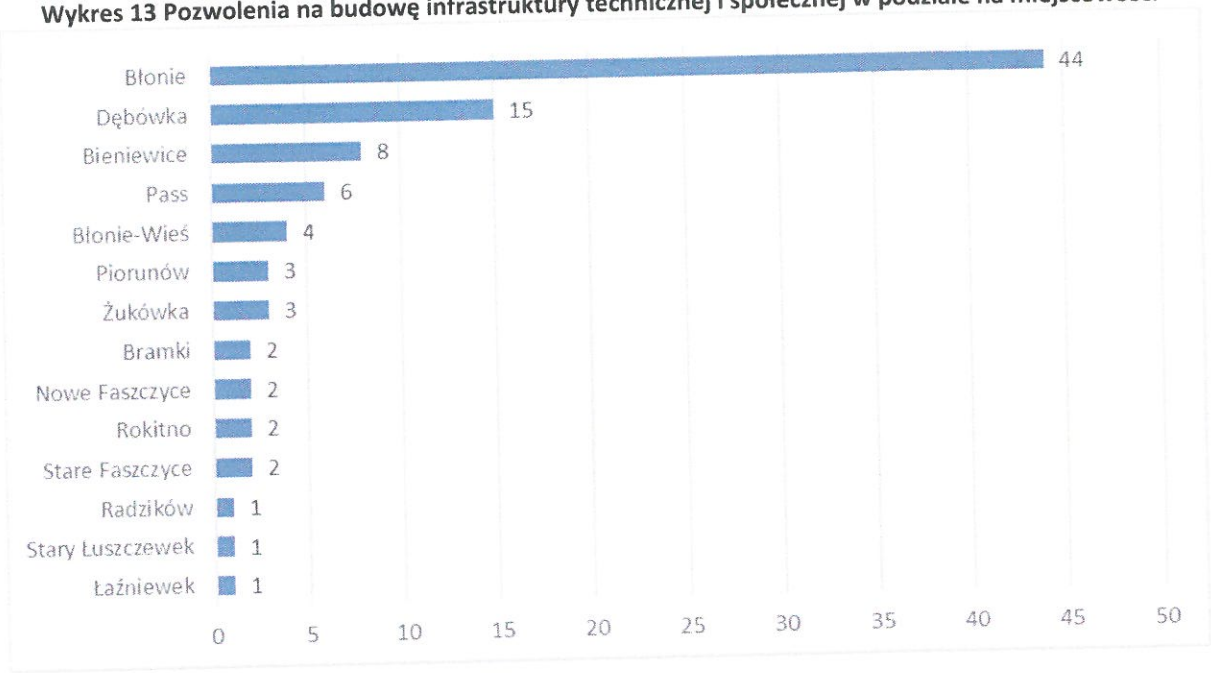
**Wykres 12 Pozwolenia na budowę związane z infrastrukturą społeczną**




Zdecydowana większość pozwoleń dotycząca obiektów infrastruktury technicznej i społecznej na terenie gminy była wydawana dla miasta Błonie (47%), w którym koncentrują się różnego rodzaju usługi. Do miejscowości, w których nastąpiła poprawa warunków życia mieszkańców należą także: Dębówka (m.in. poprzez budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej), Bieniewice (budowa m.in. sieci gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, rozbudowa budynku OSP), Pass (budowa m.in. kładki dla pieszych na rzece, stacji bazowej telefonii komórkowej, przebudowa drogi wewnętrznej).

Wydane pozwolenia na budowę obiektów infrastruktury technicznej i społecznej w poszczególnych miejscowościach przedstawia poniższy wykres.

**Wykres 13 Pozwolenia na budowę infrastruktury technicznej i społecznej w podziale na miejscowości**




Działania podejmowane w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej świadczą o świadomości władz gminy w zakresie zaspokajania najważniejszych potrzeb mieszkańców. Mimo wysokiego wskaźnika ludności korzystającej z sieci wodociągowej – 90,6% oraz kanalizacyjnej – 82,3% (dane GUS za 2021r.) nadal podejmowane są inwestycje z zakresu gospodarki wodno-ściekowej. Na terenie gminy powstają nowe obiekty użyteczności publicznej (przychodni, Hospicjum, administracji publicznej, itp.) a istniejące budynki w razie potrzeby poddawane są odpowiednim remontom.

Ocena i analiza rozwoju zabudowy oraz infrastruktury technicznej i społecznej została opracowana na podstawie rejestru wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę udostępnionych w witrynie internetowej Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (GUNB) w ramach wyszukiwarki Rejestru Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń.

# 6 Analiza i ocena aktualności aktów planistycznych

## 1.4 Analiza i ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie zostało przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Błoniu nr XIII/71/11 z dnia 29 września 2011 roku. Uchwalony dokument Studium składa się z:

- Tekstu Studium Miasta Błonie stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały,
- Rysunku Studium Miasta Błonie stanowiącego załącznik nr 1a do uchwały,
- Tekstu Studium Gminy Błonie stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- Rysunku Studium Gminy Błonie stanowiącego załącznik nr 2a do uchwały,
- Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

W 2021 r. Rada Miejska w Błoniu podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie (uchwała Nr XXX/262/21 z 19 kwietnia 2021 r.), która jest w trakcie opracowywania. Zmiana dotyczy:

- Lokalizacji systemów instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW,
- Umożliwienia rozbudowy istniejącego zakładu usługowo-produkcyjnego we wsi Błonie-Wieś i poprawy powiązań komunikacyjnych.

Obowiązujące Studium miasta i gminy Błonie uchwalone w 2011 roku, zostało opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie funkcjonowania dokumentu nastąpiła istotna zmiana przepisów w tejże ustawie mająca wpływ na zakres dokumentu, jakim jest Studium. Obecnie na jego potrzeby konieczne jest opracowanie szczegółowych analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych i finansowych, a także prognoz demograficznych, które stanowią podstawę do wykonania bilansu terenów. Wnioski wyciągnięte z przeprowadzonych czynności są z kolei potrzebne do prawidłowego określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzając bilans terenów należy oszacować możliwość lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz możliwość lokalizowania nowej zabudowy na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ale znajdujących się poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych. Tak określoną „chłonność" terenów porównuje się z zapotrzebowaniem na zabudowę określonym na podstawie analiz, a w szczególności prognoz demograficznych i możliwości finansowych gminy. Jeżeli z analiz

wynika, że zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy przewyższa aktualne zasoby, dla których liczono chłonność, wówczas możliwe jest wyznaczenie kolejnych takich terenów w Studium. Jeśli natomiast możliwości lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych oraz w obszarach przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych są wystarczające, wtedy w Studium nie ma możliwości wprowadzenia innych terenów inwestycyjnych.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak stanowi dokument wiążący dla władz samorządowych przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Konieczne jest zatem rozpoznanie ewentualnych rozbieżności pomiędzy dokumentem Studium a aktualnym stanem prawnym w zakresie planowania przestrzennego. Poniższa tabela przedstawia analizę zgodności obowiązującego Studium z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Tabela 5 Analiza zgodności Studium z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

| L.P. | Obowiązkowy zakres SUiKZP wg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | Spełnienie wymogu | Uwagi |
|---|---|---|---|
| | **UWARUNKOWANIA (art. 10, ust. 1)** | | |
| 1. | dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu; | uwzględniono | informacje mogą wymagać aktualizacji w celu zapewnienia zgodności ze stanem obecnym |
| 2. | stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony; uwarunkowania wynikające z diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy; | uwzględniono | informacje mogą wymagać aktualizacji w celu zapewnienia zgodności ze stanem obecnym |
| 3. | stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego; | uwzględniono | informacje mogą wymagać aktualizacji w celu zapewnienia zgodności ze stanem obecnym |
| 4. | stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; | uwzględniono | informacje mogą wymagać aktualizacji w celu zapewnienia zgodności ze stanem obecnym |
| 5. | rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych; | nie dotyczy | obecnie nie sporządzono audytu krajobrazowego dla woj. mazowieckiego |
| 6. | warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia; oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie | uwzględniono | informacje mogą wymagać aktualizacji w celu zapewnienia zgodności ze stanem obecnym oraz ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami |

| L.P. | Obowiązkowy zakres SUiKZP wg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | Spełnienie wymogu | Uwagi |
|---|---|---|---|
| | z uniwersalnym projektowaniem | | |
| 7. | zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia; | uwzględniono | informacje mogą wymagać aktualizacji w celu zapewnienia zgodności ze stanem obecnym (mapy zagrożenia powodziowego opracowane w ramach projektu ISOK) |
| 8. | potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:<br>a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,<br>b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające tam, gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,<br>c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,<br>d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę; | nie uwzględniono | Studium uwzględnia potrzeby i możliwości rozwoju gminy, nie zawiera jednak wszystkich wymaganych ustawowo analiz i elementów, m.in. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę – z uwagi na brak wymogu ich opracowania w ówcześnie obowiązujących przepisach |
| 9. | stan prawny gruntów; | uwzględniono | informacje mogą wymagać aktualizacji w celu zapewnienia zgodności ze stanem obecnym |
| 10. | występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych; | uwzględniono | informacje mogą wymagać aktualizacji w celu zapewnienia zgodności ze stanem obecnym (mapy zagrożenia powodziowego opracowane w ramach projektu ISOK, aktualny status form ochrony przyrody, itp.) |
| 11. | występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych; | nie dotyczy | - |
| 12. | występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; | nie dotyczy | - |
| 13. | występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych; | nie dotyczy | - |
| 14. | stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami; | uwzględniono | informacje mogą wymagać aktualizacji w celu zapewnienia zgodności ze stanem obecnym |
| 15. | zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych; | uwzględniono | informacje mogą wymagać aktualizacji w celu zapewnienia zgodności z obowiązującymi dokumentami zewnętrznymi |

| L.P. | Obowiązkowy zakres SUiKZP wg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | Spełnienie wymogu | Uwagi |
|---|---|---|---|
| 16. | wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej | uwzględniono | informacje mogą wymagać aktualizacji w celu zapewnienia zgodności ze stanem obecnym (mapy zagrożenia powodziowego opracowane w ramach projektu ISOK) |
| **KIERUNKI** (art. 10, ust. 2, 2a, 3a) | | | |
| 17. | uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt. 7 lit. d: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy; | częściowo określono | nie uwzględniono bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwagi na brak wymogu jego opracowania w ówcześnie obowiązujących przepisach, dla województwa nie sporządzono audytu krajobrazowego |
| 18. | obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk; | określono | - |
| 19. | obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; | określono | - |
| 20. | kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; | określono | - |
| 21. | obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym; | określono | - |
| 22. | obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa | określono | informacje mogą wymagać aktualizacji w celu zapewnienia zgodności z obowiązującymi dokumentami zewnętrznymi |
| 23. | obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej; | określono | - |
| 24. | obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; | określono | - |
| 25. | kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej; | określono | - |
| 26. | obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych; | określono | informacje mogą wymagać aktualizacji w celu zapewnienia zgodności z przepisami, opracowaniami odrębnymi oraz stanem rzeczywistym |

| L.P. | Obowiązkowy zakres SUiKZP wg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | Spełnienie wymogu | Uwagi |
|---|---|---|---|
| 27. | obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny; | nie określono | - |
| 28. | obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120); | nie dotyczy | - |
| 29. | obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; | częściowo określono | Studium nie odnosi się do obszarów wymagających remediacji |
| 30. | obszary zdegradowane; | nie dotyczy | - |
| 31. | granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa; | określono | - |
| 32. | jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w Studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem (...); | nie określono | należy zweryfikować potrzeby w tym zakresie oraz wyznaczyć obszary, na których rozmieszczone są oraz ewentualnie będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW |
| 33. | jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$, w Studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane. | określono | - |

Analiza Studium w zakresie zgodności z ustawą o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym wykazała, że dokument w większości spełnia wymagania prawne. Podtrzymuje się wnioski poprzedniej analizy (za okres 2014-2018) w brzmieniu: *„Z punktu widzenia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian, które nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium, nie jest wymagane dostosowanie do zmienionych przepisów (...). Brak przeprowadzonych analiz potrzeb i możliwości rozwoju gminy (...) nie uniemożliwia sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian. Tym samym nie istnieje obowiązek przeprowadzenia zmiany z tytułu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa."* Dokument Studium nie obejmuje jednak w pełni aktualnych uwarunkowań wynikających ze stanu rzeczywistego.

Należy zaznaczyć, że podczas sporządzania zmiany obowiązującego Studium, dla obszaru zmiany konieczne jest wykonanie:

- Analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
- Prognoz demograficznych, w tym uwzględniających tam, gdzie to uzasadnione migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- Analizy możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ponadto od momentu przystąpienia do procedowanej zmiany Studium przepisy prawa uległy ponownej modyfikacji, obecnie ustawa wymaga wskazania obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (a nie 100 kW).

Załączniki stanowiące część rysunkową Studium zostały sporządzone zgodnie z wytycznymi **Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.** Zastosowano kolorystykę oraz symbolikę gwarantującą czytelność Studium. Treść map, legenda oraz tekst Studium są ze sobą jednoznacznie powiązane, co umożliwia poprawną interpretację jego ustaleń. Część elementów, podobnie jak w tekście Studium, może wymagać aktualizacji w celu zapewnienia zgodności ze stanem rzeczywistym.

## 1.5 Zgodność ustaleń Studium z dokumentami szczebla lokalnego

Strategia Rozwoju Gminy Błonie na lata 2021 - 2027

Strategia Rozwoju Gminy Błonie na lata 2021-2027 została przyjęta zgodnie z Uchwałą nr XLVII/375/22 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 6 czerwca 2022 r. Dokument, na podstawie szczegółowej diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej oraz analizy mocnych, słabych stron, a także szans i zagrożeń zewnętrznych, proponuje wizję rozwoju gminy w brzmieniu: *Gmina Błonie - idealne miejsce do życia i pracy, gdzie wykorzystuje się walory środowiska i położenie oraz rozwój technologii, przy jednoczesnym, skutecznym*

*zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, dzięki wykorzystaniu ich zaangażowania i potencjału intelektualnego.*

W celu realizacji przyjętej wizji wskazane zostały cztery cele strategiczne i odpowiadające im cele operacyjne. W każdym z obszarów wyznaczono następujące cele operacyjne:

**Cel strategiczny 1 - Przestrzeń**: Przestrzeń przyjazna dla społeczności lokalnej, środowiska i rozwoju gospodarczego.

**Cele operacyjne**: Integracja społeczna, gospodarcza i środowiskowa w ramach przestrzennej struktury gminy; Funkcjonalna i estetyczna przestrzeń publiczna w gminie; Priorytet w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na kwestie związane z ochroną środowiska naturalnego i kwestie zrównoważonego rozwoju.

**Cel strategiczny 2 - Sfera społeczna:** Silne, wyedukowane, zintegrowane i aktywne społeczeństwo obywatelskie.

**Cele operacyjne**: Aktywna postawa społeczna mieszkańców gminy; Trwałe ograniczenie zjawiska wykluczenia społecznego i poprawa stanu zdrowia mieszkańców; Dzieci i młodzież aktywna ruchowo i społecznie; Wysoka jakość oświaty w gminie; Rozwój kapitału ludzkiego mieszkańców; Wykorzystanie i wzmocnienie potencjału organizacji pozarządowych; Gminny rynek pracy dostosowany do potrzeb lokalnej i regionalnej gospodarki.

**Cel strategiczny 3 - Środowisko:** Zrównoważone środowisko naturalne zapewniające wysoki poziom życia obecnym i przyszłym pokoleniom.

**Cele operacyjne**: Środowisko naturalne zabezpieczone dla potrzeb przyszłych pokoleń; Realizacja zobowiązań w ramach Fit for 55; Promocja idei wykorzystania OZE wśród mieszkańców; Efektywne wykorzystanie OZE w obiektach publicznych; Poprawa świadomości ekologicznej mieszkańców; Działania w celu poprawy stanu wód i przeciwdziałaniu zmianom klimatu.

**Cel strategiczny 4 - Infrastruktura i gospodarka:** Korzystne rozwiązania infrastrukturalnie, instytucjonalnie i gospodarcze, powiązane z otoczeniem metropolitarnym oraz w ramach obszaru Gminy Błonie.

**Cele operacyjne**: Infrastruktura techniczna dopasowana do potrzeb mieszkańców i przedsiębiorców; Informatyzacja gminy; Dobre rządzenie gminą; Usprawnienie i poprawa

stanu technicznego infrastruktury drogowej; Wzrost konkurencyjności gospodarczej gminy; Dobrze wyposażona i odpowiadająca oczekiwaniom mieszkańców baza systemu oświaty i wychowania oraz pomocy społecznej i opieki zdrowia; Uregulowana i odpowiadająca potrzeb mieszkańców sytuacja mieszkaniowa; Bezpieczna gmina; Zintegrowana w układzie metropolitalnym promocja gminy w bezpośrednim i dalszym otoczeniu (region, kraj).

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

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

Założono zachowanie ukształtowanych na przestrzeni lat struktur przestrzennych użytkowania terenu oraz zasadę kontynuacji generalnych dotychczasowych kierunków zagospodarowania obszaru miasta. Wobec powyższego przyjęto, że kontynuowane będą generalne dotychczasowe kierunki zagospodarowania obszaru miasta wg określonej kolejnością hierarchii:

- Mieszkalnictwo – jednorodzinne i wielorodzinne.
- Usługi o funkcji lokalnej i ponadlokalnej w tym turystyka i rekreacja.
- Rolnictwo (jedynie dla obszaru gminy),
- Przemysł, magazyny, składy.

Wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie polityka rozwoju odpowiada wyznaczonym w Strategii celom strategicznym i operacyjnym koncentrującym się na zagadnieniach dotyczących kreowania gminy jako przestrzeni przyjaznej dla społeczności lokalnej, środowiska i rozwoju gospodarczego. Wskazane w Studium priorytetowe kierunki rozwoju gminy pokrywają się z celami strategicznymi wyznaczonymi w dokumencie jakim jest Strategia rozwoju. Zatem

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, mimo iż zostało opracowane przed uchwaleniem Strategii Rozwoju, jest zgodne z jej ustaleniami.

Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Błonie do roku 2023

Lokalny Program Rewitalizacji (LPR) Gminy Błonie do roku 2023 został przyjęty uchwałą nr XXXI/259/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 marca 2017 r. Obejmuje on diagnozę czynników i zjawisk kryzysowych oraz skali i charakteru potrzeb rewitalizacyjnych, wyznaczenie obszarów zdegradowanych oraz rewitalizacji, a także cele, kierunki działań oraz listę projektów i przedsięwzięć rewitalizacyjnych mających za zadanie wyprowadzić zdiagnozowany obszar z kryzysu. Obszar zdegradowany objął teren całego miasta Błonie, z kolei obszar rewitalizacji wyznaczono dla jego centralnej części.

Proponowana wizja wyprowadzenia obszarów rewitalizacji ze stanu kryzysowego brzmi: *Zrównoważony rozwój społeczny i infrastrukturalny na obszarach wyznaczonych do rewitalizacji. Skoncentrowany na potrzebach lokalnej społeczności, przyczyniający się do jej integracji i wzmacniania więzi, przy jednoczesnym wzroście standardu przestrzeni miejskiej wpłynie na poprawę jakości życia mieszkańców obszaru rewitalizacji. Obszar rewitalizacji postrzegany będzie jako atrakcyjny zarówno dla mieszkańców, jak i lokalnych partnerów.* Do celów strategicznych wyznaczonych w LPR należą:

- Przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu poprzez rozwój oferty rekreacyjno-kulturalnej i zwiększenie integracji mieszkańców,
- Rozwój przestrzeni miejskiej oraz zapewnienie wysokiego poziomu infrastruktury służącemu zaspokojeniu potrzeb mieszkańców.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pozwalają na realizację zadań w sferze przestrzenno-funkcjonalnej wyznaczonych w Lokalnym Programie Rewitalizacji. Należą do nich między innymi: zagospodarowanie terenu zielonego przed budynkiem Dziennego Domu „Senior-WIGOR", zagospodarowanie targowiska miejskiego w Błoniu, adaptacja budynku na mieszkania socjalne, budowa wielofunkcyjnego kompleksu sportowo-rekreacyjnego, II etap budowy bulwarów miejskich w Błoniu.

## 1.6 Zgodność ustaleń Studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu przestrzennym Studium sporządza się z uwzględnieniem zasad określonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie zostało przyjęte w 2011 r. Dopiero siedem lat później uchwalony został aktualny Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.). Pomimo dużego odstępu czasowego pomiędzy opracowaniem Studium a PZPWM, ustalenia obowiązującego dokumentu w większości wpisują się w wytyczne dla miasta i gminy wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Miasto i Gmina Błonie należy do wyznaczonego w Planie miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy. Działania przestrzenne w granicach ww. jednostki dotyczą m.in. rozwoju systemów transportowych oraz sieci infrastruktury technicznej. W celu poprawy ładu przestrzennego w obszarze MOF-u konieczne jest kontrolowanie procesów suburbanizacji, w szczególności poprzez rozbudowę obsługującej te tereny infrastruktury komunikacyjnej i społecznej, uzupełnianie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych, a także rewitalizację zdegradowanych przestrzeni miast. Równie ważne są działania dotyczące ochrony środowiska w zakresie kształtowania zielonego pierścienia wokół stolicy poprzez ochronę przed zabudową terenów stanowiących zaplecze żywicielskie i przyrodniczo-rekreacyjne.

PZPWM wprowadza następujące inwestycje celu publicznego obejmujące gminę Błonie:

- Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 579 Kazuń - Błonie Etap II - zwiększenie bezpieczeństwa ruchu drogowego - wzmocnienie konstrukcji.
- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 579 na odcinku od km 22+600 do km 27+290 (skrzyżowanie z drogą krajową nr 92) na terenie gmin Leszno i Błonie.
- Inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie uwzględnia inwestycje celu publicznego wyznaczone w obowiązującym wówczas PZPWM z 2004 roku. W związku z powyższym dokument nie odnosi się bezpośrednio do przedsięwzięć, które zostały wskazane w PZPWM z 2018 r. Pośrednio wymienia jednak zadania o charakterze ponadlokalnym, do których należą między innymi rozbudowa i modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej obejmującej drogi wojewódzkie. Dodatkowo Studium wpisuje się w plan zagospodarowania województwa poprzez uzupełnianie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych, a także ochronę terenów cennych przyrodniczo przed zabudową.

## 1.7 Analiza i ocena obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Błonie

Miasto i gmina Błonie w części pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Stopień pokrycia wynosi ok. 39% całkowitej powierzchni gminy i obejmuje 86 dokumentów planistycznych. 49 planów zostało opracowanych na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W okresie objętym niniejszą analizą uchwalono pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy. Wyżej wymienione mpzp zostały opracowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu przestrzennym oraz wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poniżej przedstawiono wykaz planów obowiązujących na obszarze gminy.

**Tabela 6 Obowiązujące na terenie gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

| Nr | Nazwa | Pow. [ha] | Data uchwały | Dziennik | Uchwała |
|---|---|---|---|---|---|
| 001 | w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie | 0.7 | 1997-06-04 | Woj. Warszawskiego nr 38, poz. 121 z - | 23/IV/97 |
| 003 | w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, wraz z Uchwałą Rady Miejskiej w Błoniu Nr 74/XIV/99 z dnia 14 października 1999 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 111 z dnia 22 grudnia 1999 r. poz. 2692, wprowadzającą do w/w Uchwały zmianę dot. wysokości budynków usługowych. | 21 | 1998-05-29 | Woj. Mazowieckiego nr 67, poz. 330 z 1998-11-12 | 26/V/98 |
| 004 | w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie | 3.5 | 1998-05-29 | Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 67, poz. 331 z 1998-11-12 | 27/V/98 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 005 | w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie | 2 | 1998-05-16 | Woj. Mazowieckiego nr 5, poz. 28 z 2000-01-17 | 45/VIII/98 |
| 006 | w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Błonie | 2.5 | 1998-06-16 | Woj. Mazowieckiego nr 5, poz. 29 z 2000-01-17 | 46/VIII98 |
| 007 | w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie | 1 | 1999-08-18 | Woj. Mazowieckiego nr 2, poz. 9 z 2000-01-10 | 65/XI/99 |
| 009 | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie | 22.3 | 2000-04-11 | Woj. Mazowieckiego nr 61, poz. 636 z 2000-06-09 | 22/V/2000 |
| 010 | w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie | 5.1 | 2000-06-30 | Woj. Mazowieckiego nr 237, poz. 4399 z 2001-11-07 | 62/IX/2000 |
| 011 | w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie | 6.9 | 2000-06-30 | Woj. Mazowieckiego nr 83, poz. 843 z 2000-07-31 | 63/IX/2000 |
| 012 | w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie. | 3.2 | 2000-11-24 | Woj. Mazowieckie nr 18, poz. 156 z 2001-02-12 | 101/XIII/2000 |
| 013 | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie | 31.7 | 2000-12-29 | Woj. Mazowieckiego nr 109, poz. 1387 z 2001-05-29 | 123/XV/2000 |
| 014 | w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie | 1.6 | 2001-06-18 | Woj. Mazowieckiego nr 169, poz. 2637 z 2001-07-16 | 54/VI/2001 |
| 015 | w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie | 4.9 | 2001-12-03 | Woj. Mazowieckiego nr 27, poz. 624 z 2002-01-31 | 110/XII/2001 |
| 016 | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie | 10.6 | 2002-06-28 | Woj. Mazowieckiego nr 236, poz. 6034 z 2009-09-05 | 38/VI/2002 |
| 017 | w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie | 0.6 | 2002-08-28 | Woj. Mazowieckiego nr 276, poz. 7166 z 2002-10-24 | 44/VII/2002 |
| 017A | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie | 0.6 | 2003-08-11 | Województwa Mazowieckiego nr 278, poz. 7350 z 2003-11-03 | 48/XI/2003 |
| 018 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bramki | 0.3 | 2003-09-15 | Woj. Mazowieckiego nr 289, poz. 7638 z 2003-11-17 | 57/XII/2003 |
| 018A | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Nowa Wieś | 0.9 | 2003-09-15 | Woj. Mazowieckiego nr 289, poz. 7639 z 2003-11-17 | 58/XII/2003 |
| 020 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Marysinek. | 0.5 | 2003-09-15 | Woj. Mazowieckiego nr 289, poz. 7640 z 2003-11-17 | 59/XII/2003 |
| 021 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Marysinek. | 1.1 | 2003-09-15 | Woj. Mazowieckiego nr 289, poz. 7641 z 2003-11-17 | 60/XII/2003 |
| 022 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bramki | 0.9 | 2003-10-27 | Woj. Mazowieckiego nr 314, poz. 9945 z 2003-12-18 | 64/XIII/2003 |
| 023 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie | 1.5 | 2003-11-24 | Woj. Mazowieckiego nr 143, poz. 3599 z 2004-06-14 | 73/XIV/2003 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 025 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bramki | 1.7 | 2003-11-24 | Woj. Mazowieckiego nr 143, poz. 3601 z 2004-06-14 | 75/XIV/2003 |
| 026 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Piorunów | 0.7 | 2003-11-24 | Woj. Mazowieckiego nr 143, poz. 3602 z 2004-06-14 | 76/XIV/2003 |
| 027 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Piorunów | 5 | 2004-08-23 | Woj. Mazowieckiego nr 276, poz. 7513 z 2004-11-10 | XXIII/139/04 |
| 029 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo Parcela. | 5.3 | 2004-08-23 | Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 276, poz. 7515 z 2004-11-10 | XXIII/141/04 |
| 030 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś | 0.6 | 2004-08-23 | Woj. Mazowieckiego nr 276, poz. 7516 z 2004-11-01 | XXIII/142/04 |
| 031 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bramki | 1.7 | 2004-08-23 | Woj. Mazowieckiego nr 276, poz. 7517 z 2004-11-10 | XXIII/143/04 |
| 032 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bramki | 2 | 2004-08-23 | Urz. Woj. Mazowieckiego nr 276, poz. 7518 z 2004-11-10 | XXIII/144/04 |
| 033 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bramki | 0.5 | 2004-07-23 | Woj. Mazowieckiego nr 276, poz. 7520 z 2004-11-10 | XXIII/146/04 |
| 034 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bramki. | 1.3 | 2004-08-23 | Woj. Mazowieckiego nr 276, poz. 7521 z 2004-11-10 | XXIII/147/04 |
| 035 | w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla fragmentu wsi Pass, wraz ze zmianą Uchwałą Nr 73/XIV/99 z dnia 14 października 1999 r., wprowadzająca do w/w Uchwały zmianę dot. wysokości budynków usługowych oraz Uchwałą Nr XXIV/159/04 z dnia 4 października 2004 r., wprowadzająca korektę polegającą na poprawnym wrysowaniu granicy Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. | 55.8 | 1998-05-29 | Woj. Mazowieckiego nr 288, poz. 7842 z - | 25/V/98 |
| 036 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bramki | 3.2 | 2004-11-29 | Urz. Woj. Mazowieckiego nr 25, poz. 721 z 2005-01-29 | XXVI/178/04 |
| 037 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Kopytów. | 0.6 | 2004-11-29 | Woj. Mazowieckiego nr 25, poz. 722 z 2005-01-29 | XXVI/179/04 |
| 038 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Błonie dla części wsi Pass | 108.7 | 2005-04-18 | Woj. Mazowieckiego nr 289, poz. 10928 z 2005-12-31 | XXXI/208/05 |
| 039 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Piorunów | 5.2 | 2005-04-18 | Woj. Mazowieckiego nr 177, poz. 5642 z 2005-08-01 | XXXI/209/05 |
| 040 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Nowa Wieś. | 69.2 | 2005-04-18 | Woj. Mazowieckiego nr 177, poz. 5643 z 2005-08-01 | XXXI/210/05 |
| 041 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo Parcela. | 7.7 | 2005-06-13 | Woj.Mazowieckiego nr 191, poz. 6245 z 2005-08-19 | XXXIV/230/05 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 042 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewice | 4.2 | 2005-06-13 | Województwa Mazowieckiego nr 191, poz. 6246 z 2005-08-19 | XXXIV/231/2005 |
| 043 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewice | 65.1 | 2005-11-21 | Woj. Mazowieckiego nr 46, poz. 1478 z 2006-03-08 | XXXVIII/258/05 |
| 044 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Piorunów. | 3.8 | 2005-11-21 | Woj. Mazowieckiego nr 46, poz. 1480 z 2006-03-08 | XXXVIII/260/05 |
| 045 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś. | 2.3 | 2005-12-19 | Woj. Mazowieckiego nr 59, poz. 1865 z 2006-03-27 | XXXIX/266/05 |
| 046 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Piorunów | 84.3 | 2005-12-19 | Urz. Woj. Mazowieckiego nr 59, poz. 1866 z 2006-03-27 | XXXIX/268/05 |
| 047 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie. | 27.1 | 2006-06-26 | Woj. Mazowieckiego nr 198, poz. 7537 z 2006-09-29 | XLVIII/570/06 |
| 048 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Witki | 13.3 | 2006-10-23 | Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 263, poz. 10339 z 2006-12-08 | LI/589/06 |
| 049 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Łaźniew | 62.1 | 2006-10-23 | Dz. Urz. Woj. Mazoiweckiego nr 263, poz. 10340 z 2006-12-18 | LI/590/06 |
| 050 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Marysinek | 28.3 | 2006-10-23 | Woj. Mazowieckiego nr 263, poz. 10341 z 2006-12-18 | LI/591/06 |
| 051 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bramki | 135.1 | 2006-10-23 | Woj. Mazowieckiego nr 263, poz. 10342 z 2006-12-18 | LI/592/2006 |
| 052 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Kopytów etap I. | 70 | 2006-10-23 | Woj. Mazowieckiego nr 263, poz. 10343 z 2006-12-18 | LI/594/06 |
| 053 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie. | 123.8 | 2007-03-14 | Woj. Mazowieckiego nr 110, poz. 2792 z 2007-06-15 | VI/28/07 |
| 054 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo Parcela. | 124.4 | 2007-03-14 | Woj. Mazowieckiego nr 216, poz. 6201 z 2007-10-26 | VI/30/07 |
| 055 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś | 175.1 | 2007-03-14 | Woj. Mazowieckiego nr 222, poz. 6393 z 2007-11-06 | VI/32/07 |
| 056 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie. | 294.4 | 2007-04-25 | Woj. Mazowieckiego nr 134, poz. 3567 z 2007-07-14 | IX/63/07 |
| 057 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie - część "A" | 104 | 2007-10-24 | Woj. Mazowieckiego nr 1, poz. 104 z 2008-01-11 | XVI/106/07 |
| 058 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie | 118 | 2007-10-24 | Woj. Mazowieckiego nr 32, poz. 1202 z 2008-03-12 | XVI/108/07 |
| 059 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pass | 59.4 | 2008-05-13 | Woj. Mazowieckiego nr 114, poz. 4126 z 2008-07-09 | XXIII/162/08 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 060 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla obszaru wsi Stary Łuszczewek w jej granicach administracyjnych | 124.3 | 2010-05-24 | Woj. Mazowieckiego nr 188, poz. 5062 z 2010-11-09 | L/349/10 |
| 061 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla obszaru wsi Rochaliki w jej granicach administracyjnych | 168 | 2010-05-24 | nr 188, poz. 5063 z 2010-11-09 | L/351/10 |
| 062 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo Parcela. | 168.1 | 2010-11-08 | Woj. Mazowieckiego nr 56, poz. 1835 z 2011-04-13 | LVI/401/10 |
| 063 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Marysinek. | 33.3 | 2010-11-08 | Woj. Mazowieckiego nr 16, poz. 554 z 2011-02-11 | LVI/402/10 |
| 065 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie. | 52 | 2013-10-22 | Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, poz. 12406 z 2013-11-29 | XXXVIII/290/13 |
| 066 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bramki | 0.2 | 2013-11-18 | Woj. Mazowieckiego, poz. 606 z 2014-01-22 | XXXIX/304/13 |
| 067 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie | 11.9 | 2013-11-18 | Urz. Woj. Mazowieckiego, poz. 607 z 2014-01-22 | XXXIX/305/13 |
| 068 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy - etap 1 | 9.9 | 2014-06-16 | Woj. Mazowieckiego, poz. 7707 z 2014-08-08 | XLVI/378/14 |
| 069 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce i Błonie Wieś-Bieniewicka | 11.6 | 2015-02-09 | Woj. Mazowieckiego, poz. 3328 z 2015-04-10 | IV/34/15 |
| 070 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie. | 62.1 | 2015-02-09 | Woj. Mazowieckiego, poz. 3329 z 2015-04-15 | IV/35/15 |
| 071 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie, dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Staszica, północna granica administracyjna miasta Błonie, oś ul. Lesznowskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Powstańców – część B. | 42.5 | 2015-05-18 | Woj. Mazowieckiego, poz. 6692 z 2015-07-29 | VIII/57/15 |
| 072 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie części obszaru wsi Błonie Wieś | 114.1 | 2015-05-18 | Woj. Mazowieckiego, poz. 7160 z 2015-08-18 | VIII/58/15 |
| 073 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy – etap 2 | 10.8 | 2016-03-14 | Woj. Mazowieckiego, poz. 4334 z 2016-05-05 | XVII/155/16 |
| 074 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś - Bieniewicka | 8.2 | 2016-09-05 | Woj. Mazowieckiego, poz. 9044 z 2016-10-20 | XXI/193/16 |
| 075 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części m. Błonie dla obszaru, którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej | 64.6 | 2016-09-05 | Woj. Mazowieckiego, poz. 9045 z 2016-10-20 | XXI/194/16 |
| 076 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewice – część południowo-wschodnia wsi Bieniewice. | 64.8 | 2017-03-13 | Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, poz. 4839 z 2017-05-22 | XXXI/261/17 |
| 077 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Konstantów gm. Błonie - etap I. | 24.9 | 2017-04-10 | Woj. Mazowieckiego, poz. 5234 z 2017-06-07 | XXXII/267/17 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 078 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Bieniewice, którego granice wyznacza: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Purzyckiego, teren PKP, zachodnia granica administracyjna wsi Bieniewice (na odcinku od PKP do ul. Strażackiej), północna linia rozgraniczająca ul. Strażackiej i ul. Błońskiej (do ul. Purzyckiego). | 44.8 | 2017-04-10 | Woj. Mazowieckiego, poz. 5235 z 2017-06-07 | XXXII/268/17 |
| 079 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie | 11.3 | 2017-11-13 | Woj. Mazowieckiego, poz. 379 z 2018-01-11 | XLII/337/17 |
| 080 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – etap I A | 12 | 2017-12-11 | Woj. Mazowieckiego, poz. 2724 z 2018-03-16 | XLIII/348/17 |
| 081 | w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru we wsi Pass – ul. Stefana Batorego Północ | 18.5 | 2017-12-28 | Woj. Mazowieckiego, poz. 1221 z 2018-02-07 | XLIV/353/17 |
| 082 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Nowa Wieś | 14.8 | 2018-02-12 | Woj. Mazowieckiego, poz. 4525 z 2018-04-23 | XLVI/363/18 |
| 083 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie - ul. Wiejska - etap 1 | 2.1 | 2018-05-28 | Woj. Mazowieckiego, poz. 7763 z 2018-08-07 | XLIX/398/18 |
| 084 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Dębówka - etap I | 7.5 | 2018-05-28 | Dz. Woj. Mazowieckiego, poz. 7764 z 2018-08-07 | XLIX/399/18 |
| 085 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy – etap 3 | 2.9 | 2018-05-28 | Woj. Mazowieckiego, poz. 7791 z 2018-08-08 | XLIX/400/18 |
| **Miejscowe plany uchwalone w okresie objętym niniejszą analizą** | | | | | |
| 086 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa. | 19.5 | 2018-11-05 | Woj. Mazowieckiego, poz. 12950 z 2018-12-20 | LIV/434/18 |
| 087 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru Błonie – Wieś, ul. Sochaczewska – Etap I – Obszar A, Obszar B, Obszar C, Obszar D, Obszar E | 13.4 | 2019-05-13 | Woj. Mazowieckiego, poz. 8543 z 2019-07-10 | VII/104/19 |
| 088 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie dla obszaru, którego granice wyznaczają: oś ul. Staszica, północna granica administracyjna miasta Błonie, oś ul. Lesznowskiej, północna linia rozgraniczająca ul. Powstańców – Część A2 | 18.4 | 2019-10-14 | Woj. Mazowieckiego, poz. 13806 z 2019-12-02 | XII/139/19 |
| 089 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Piorunów - Poznańska Północ | 75.5 | 2019-11-18 | Woj. Mazowieckiego, poz. 621 z 2020-01-15 | XIV/152/19 |
| 090 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy- etap I | 210.5 | 2021-03-08 | Woj. Mazowieckiego, poz. 4762 z 2021-05-26 | XXVIII/250/21 |

Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Błonie wykonana za okres 2014-2018 wykazała pewne niezgodności w zakresie przeznaczenia terenów. Zaznaczono jednak, że mieszczą się one w granicach korekt dopuszczonych ustaleniami Studium *„Przyjmuje się, że ustalone na rysunku Studium... linie rozgraniczające obszary o różnych kierunkach rozwoju i polityce kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej mogą być korygowane na etapie planów miejscowych, jeśli będzie to wynikać z potrzeb funkcjonalnych, np. realizacja danej inwestycji na pograniczu obszarów, lub dostosowania do aktualnych granic własności czy uwarunkowań fizjograficznych."* Ponadto *„W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się możliwość pozostawienia istniejących terenów rolniczych w terenach o innym kierunku rozwoju."*

Powyższe wnioski odnoszą się również do planów miejscowych uchwalonych w okresie sierpień 2018 – sierpień 2022. Ich ustalenia są zgodne z kierunkami oraz dopuszczonymi rozbieżnościami wskazanymi w Studium.

W zakresie zgodności z przepisami obowiązującego prawa analizowane plany miejscowe spełniają wymogi aktualnej ustawy. W 2021 r. przyjęto nowe Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r.). Plany miejscowe opracowane zostały przed opublikowaniem powyższego dokumentu, dlatego nie uwzględniają całkowicie jego wymagań. Należy jednak zaznaczyć, że użyta symbolika oraz kolorystyka zapewniają czytelność planów.

**Tabela 7 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych w okresie objętym analizą**

| Lp. | Nazwa mpzp | Uchwała w sprawie uchwalenia mpzp (nr/z dnia) | Zgodność z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | Zgodność z pozostałymi przepisami prawa | Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa | **UCHWAŁA NR LIV/434/18**<br>**RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU**<br>z dnia 5 listopada 2018 r. | Plan sporządzony i uchwalony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres ustaleń planu odpowiada wymogom stawianym w obecnie obowiązujących przepisach z zakresu planowania przestrzennego.<br>Rysunek planu opracowany został w skali 1:1000 na podkładzie mapy zasadniczej, jest czytelny oraz umożliwia jednoznaczne zidentyfikowanie oznaczeń i przebiegu linii rozgraniczających. | Plan jest zgodny z pozostałymi przepisami prawa.<br>W obszarze planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. | Plan jest zgodny z obowiązującym Studium. |
| 2. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru Błonie – Wieś, ul. Sochaczewska – Etap I – Obszar A, Obszar B, Obszar C, Obszar D, Obszar E | **UCHWAŁA NR LIV/434/18**<br>**RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU**<br>**z dnia 5 listopada 2018 r** | Plan sporządzony i uchwalony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres ustaleń planu odpowiada wymogom stawianym w obecnie obowiązujących przepisach z zakresu planowania przestrzennego.<br>Rysunek planu opracowany został w skali 1:1000 na podkładzie mapy zasadniczej, jest czytelny oraz umożliwia jednoznaczne zidentyfikowanie oznaczeń i przebiegu linii rozgraniczających. | Plan jest zgodny z pozostałymi przepisami prawa.<br>W obszarze planu uwzględniono m. in. zasięg uciążliwości akustycznych oraz obszary zdrenowane wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. | Plan jest zgodny z obowiązującym Studium. |
| 3. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla obszaru, którego granice wyznaczają: oś ul. Staszica, północna granica administracyjna miasta Błonie, oś ul. Lesznowskiej, północna linia rozgraniczająca ul. Powstańców – Część A2 | **UCHWAŁA NR XII/139/19**<br>**RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU**<br>**z dnia 14 października 2019 r** | Plan sporządzony i uchwalony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres ustaleń planu odpowiada wymogom stawianym w obecnie obowiązujących przepisach z zakresu planowania przestrzennego.<br>Rysunek planu opracowany został w skali 1:1000 na podkładzie mapy zasadniczej, jest czytelny oraz umożliwia jednoznaczne zidentyfikowanie oznaczeń i przebiegu linii rozgraniczających. | Plan jest zgodny z pozostałymi przepisami prawa.<br>W obszarze planu uwzględniono m. in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków. | Plan jest zgodny z obowiązującym Studium. |

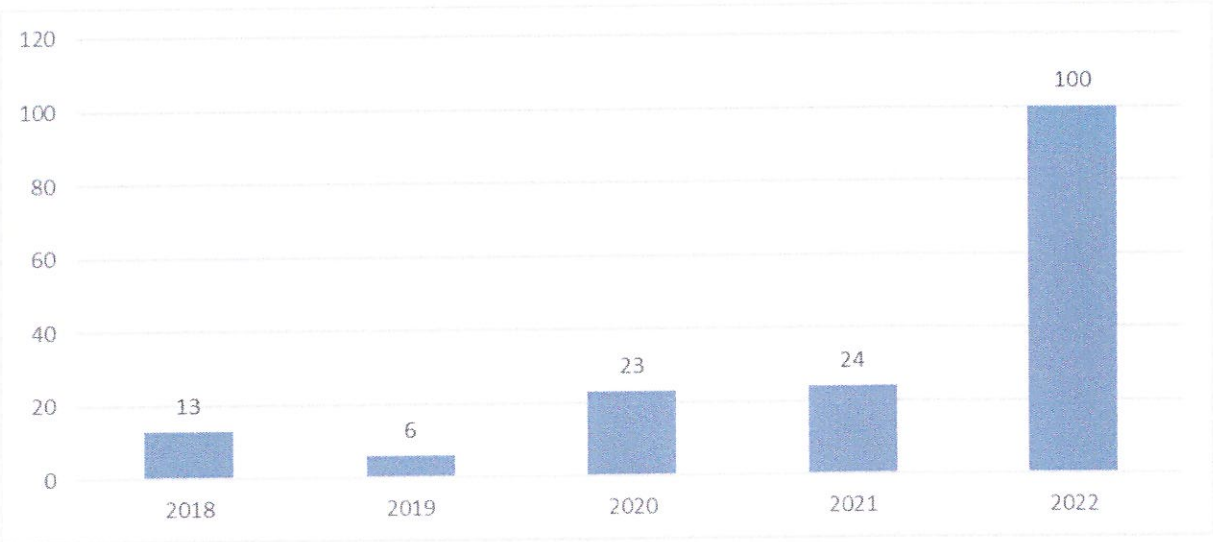
| Lp. | Nazwa mpzp | Uchwała w sprawie uchwalenia mpzp (nr/z dnia) | Zgodność z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | Zgodność z pozostałymi przepisami prawa | Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego |
|---|---|---|---|---|---|
| 4. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Piorunów – Poznańska Północ | **UCHWAŁA NR XIV/152/19**<br>**RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU**<br>**z dnia 18 listopada 2019 r.** | Plan sporządzony i uchwalony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres ustaleń planu odpowiada wymogom stawianym w obecnie obowiązujących przepisach z zakresu planowania przestrzennego.<br><br>Rysunek planu opracowany został w skali 1:1000 na podkładzie mapy zasadniczej, jest czytelny oraz umożliwia jednoznaczne zidentyfikowanie oznaczeń i przebiegu linii rozgraniczających. | Plan jest zgodny z pozostałymi przepisami prawa.<br><br>W obszarze planu uwzględniono m. in. zasięg uciążliwości akustycznych oraz obszary zdrenowane wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. | Plan jest zgodny z obowiązującym Studium. |
| 5. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy - etap I | **UCHWAŁA NR XXVIII/250/21**<br>**RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU**<br>**z dnia 8 marca 2021 r.** | Plan sporządzony i uchwalony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres ustaleń planu odpowiada wymogom stawianym w obecnie obowiązujących przepisach z zakresu planowania przestrzennego.<br><br>Rysunek planu opracowany został w skali 1:2000 na podkładzie mapy zasadniczej, jest czytelny oraz umożliwia jednoznaczne zidentyfikowanie oznaczeń i przebiegu linii rozgraniczających. | Plan jest zgodny z pozostałymi przepisami prawa.<br><br>W obszarze planu uwzględniono m. in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, strefy ochronne od drzew ustanowionych jako pomniki przyrody, obszary zdrenowane. | Plan jest zgodny z obowiązującym Studium. |

## 1.8 Wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Ważnym elementem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy są wnioski dotyczące zmiany ustaleń planu miejscowego bądź Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jakie wpłynęły do urzędu od mieszkańców i inwestorów. W okresie od sierpnia 2018 do sierpnia 2022 roku w gminie Błonie napływały przede wszystkim wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu w mpzp lub Studium, przy czym wnioski o zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w planie miejscowym wymagają zmiany ustaleń Studium. Z powyższych względów analiza obejmuje sumarycznie wnioski zarówno o zmianę miejscowych planów, jak również Studium.

W okresie objętym przedmiotową analizą do Urzędu Miejskiego wpłynęło 166 wniosków dotyczących zmiany miejscowych planów bądź Studium. Najwięcej wniosków złożonych zostało w roku 2022 (100), natomiast najmniej w 2019 (6). W pozostałych latach analizy ich liczba pozostawała na zbliżonym poziomie i wahała się między wartością 13 a 24. Szczegółowe wyniki analizy przedstawia wykres nr 14.

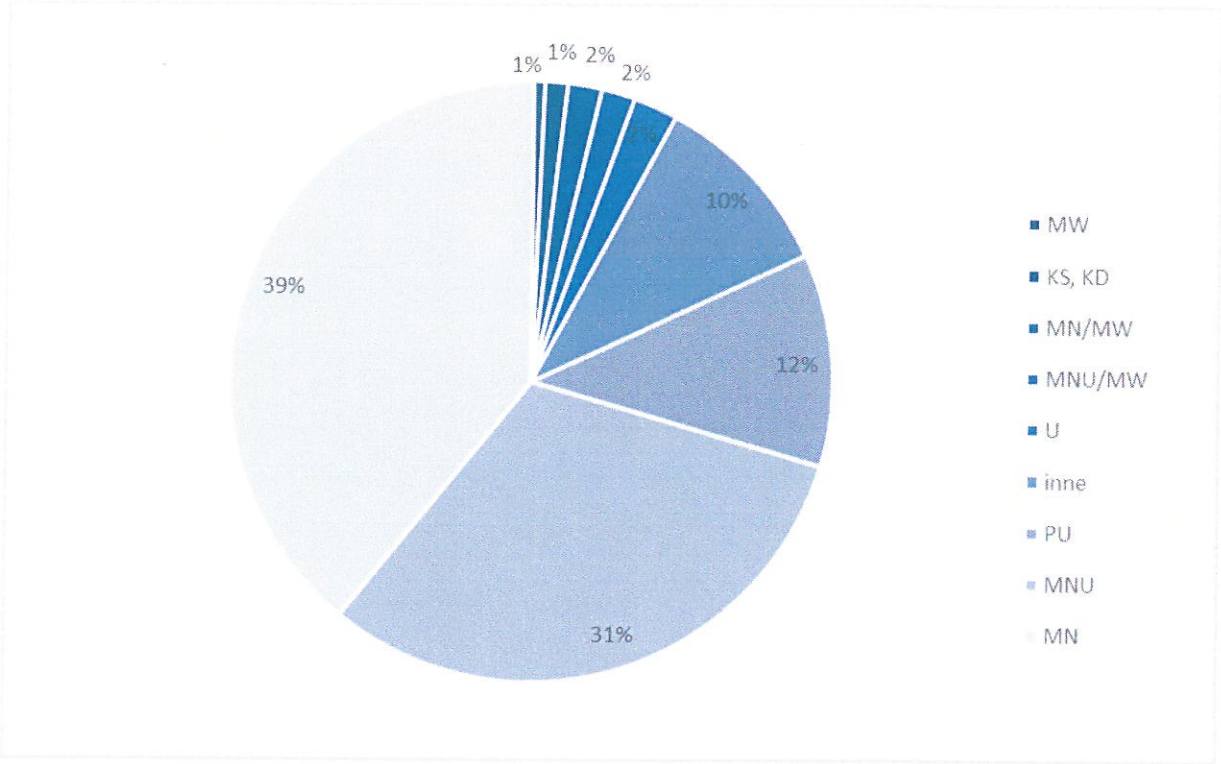
**Wykres 14 Liczba złożonych wniosków w poszczególnych latach**




Ogólnie składane wnioski, we wszystkich analizowanych latach, dotyczyły przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Związane jest to z ciągłym rozwojem gminy Błonie oraz rosnącą presją budowy nowych obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi. Na drugim miejscu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

– MNU, na trzecim tereny zabudowy usługowo-przemysłowej – PU (12%). Ponadto do Urzędu Miejskiego trafiały pojedyncze wnioski o zmianę przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej – U (4 wnioski), mieszkaniowej wielorodzinnej – MW (jeden wniosek), parkingu – KS (jeden wniosek), dróg – KD (jeden wniosek), a także mieszanej (mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej MN/MW – 3 wnioski, mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej MNU/MW – 3 wnioski). Strukturę przeznaczeń terenów, których dotyczyły wnioski składane przez mieszkańców gminy przedstawia wykres nr 15.

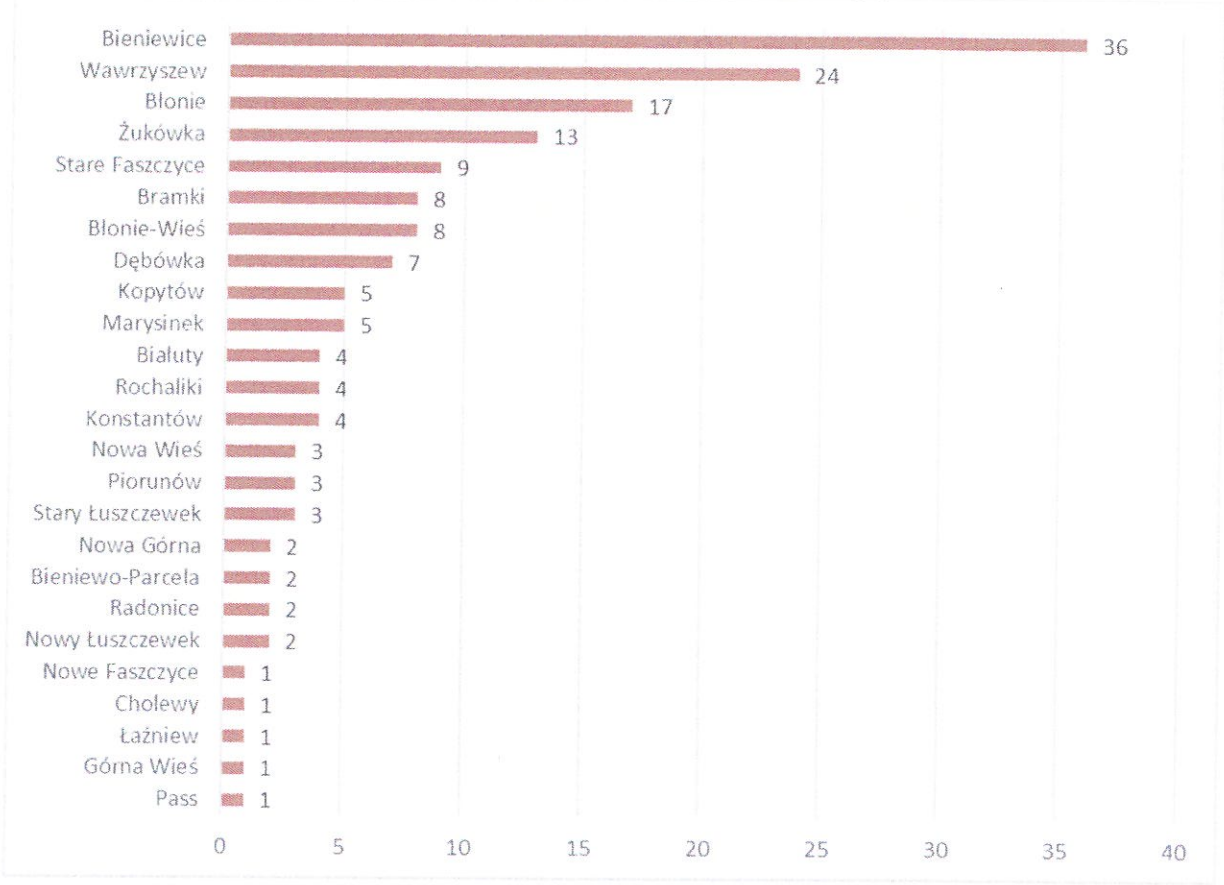
**Wykres 15 Przeznaczenia będące przedmiotem składanych wniosków**

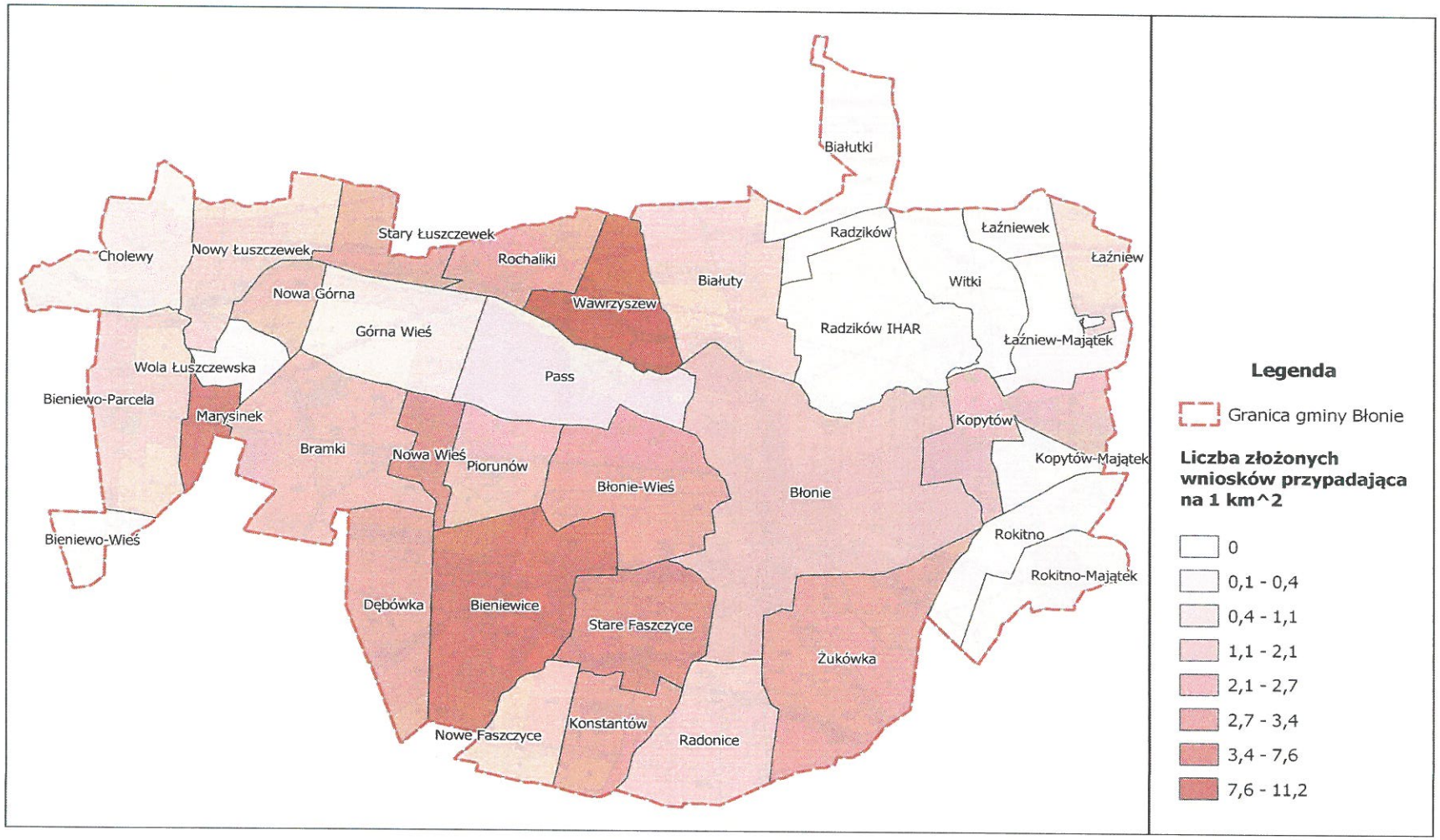



Najwięcej wniosków złożyli mieszkańcy miejscowości Bieniewice (36) zlokalizowanej w południowej części gminy. Drugie miejsce pod względem ilości zajmuje obręb Wawrzyszew (24 wnioski), trzecie miasto Błonie (17 wniosków), czwarte obręb Żukówka (13 wniosków). Żaden wniosek nie dotyczył następujących obrębów ewidencyjnych: Łaźniewek-Majątek, Radzików IHAR, Wola Łuszczewska, Witki, Białutki, Rokitno, Łaźniewek, Rokitno-Majątek, Bieniewo-Wieś, Radzików oraz Kopytów-Majątek. Powyższe obręby zlokalizowane są w większości we wschodniej części gminy. Najmniejsza liczba wniosków została złożona o zmianę ustaleń planu lub Studium w Nowych Faszczycach, Cholewach, Łaźniewie, Górnej Wsi oraz miejscowości Pass (po jednym wniosku). Sytuację złożonych w gminie wniosków na

tle miejscowości przedstawia wykres nr 16 oraz rysunek nr 4. Dodatkowo ich rozmieszczenie w oparciu o rodzaj przeznaczenia określa załącznik nr 2 do niniejszego opracowania.

**Wykres 16 Suma wniosków w podziale na obręby**






**Rysunek 4 Liczba złożonych wniosków przypadająca na 1 km² w poszczególnych miejscowościach w okresie sierpień 2018 – sierpień 2022**
(Źródło: opracowanie własne)

Znaczna część złożonych wniosków wynikała z przystąpień do zmian obowiązujących dokumentów planistycznych. Obecnie procedowane są punktowe zmiany obowiązujących planów miejscowych, które uwzględniają potrzeby zgłaszane przez mieszkańców gminy. Świadczy to o właściwym podejściu władz do potrzeb lokalnej społeczności oraz inwestorów.

## 1.9 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowywania, jako rezultat składanych wniosków o zmianę obowiązujących dokumentów planistycznych

Kształtowanie polityki przestrzennej gminy powinno podlegać systematycznej ocenie zarówno w formie dokumentów, takich jak niniejsza analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, jak i w doraźnych działaniach gminy. Działania te mogą przejawiać się głównie poprzez podjęcie uchwał w sprawie przystąpienia do uchwalania nowych dokumentów planistycznych, w szczególności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a gdy jest to konieczne poprzez wyprzedzające opracowanie zmiany Studium. Aktualnie na terenie gminy procedowane są następujące dokumenty planistyczne:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Stare Faszczyce (uchwała Nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Stare Faszczyce ze zm.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Radonice (uchwała nr XXXVI/301/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 12 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Błonie – Radonice 4 ze zm.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Dębówka - etap I (uchwała nr III/22/2018 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 17.12.2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dla części wsi Dębówka ze zm.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dla części obszaru wsi Kopytów - Obszar 1 i Obszar 2 (uchwała nr III/20/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dla części obszaru wsi Kopytów - Obszar 1 i Obszar 2 ze zm.),

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie – ul. Szkolna (Uchwała nr XXXVI/305/21 z dnia 11 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie – ul. Szkolna).
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dla części obszaru wsi Błonie-Wieś (Uchwała nr XLVI/362/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 12 luty 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dla części obszaru wsi Błonie-Wieś ze zm.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dla części obszaru wsi Bieniewice (Uchwała nr III/21/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dla części obszaru wsi Bieniewice).

Należy podkreślić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszarów objętych wnioskami jest działaniem racjonalnym. Z jednej strony jest to przejaw otwartości władz gminy na pojedyncze inicjatywy, a z drugiej strony pozwala w szybki sposób zweryfikować te wnioski z ogółem mieszkańców i osób zainteresowanych poprzez możliwość składania uwag oraz z instytucjami odpowiedzialnymi za opiniowanie i uzgadnianie w zakresie zgodności ustaleń planu z przepisami odrębnymi. Biorąc pod uwagę powyższe uzasadnione jest kontunuowanie prac nad zmianami planu miejscowego wynikającymi ze wskazanych wyżej uchwał Rady Miejskiej w Błoniu. Ponadto uzasadniona jest kontynuacja przyjętego toku weryfikacji wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

# 7 Podsumowanie i wnioski

Na podstawie przeanalizowanych danych obejmujących okres od sierpnia 2018 roku do sierpnia 2022 roku, opracowane zostały wnioski i zalecenia mające na celu ukierunkowanie miasta i gminy Błonie na rozwój gospodarczy poprzez prowadzenie właściwej, przemyślanej i zbilansowanej polityki przestrzennej.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż:

1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest aktualne pod względem ustalonych kierunków rozwoju gminy i w większości spełnia wymagania prawne. W szczególności Studium:
   - jest dokumentem sporządzonym w oparciu o obowiązującą ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
   - posiada przejrzysty i czytelny rysunek kierunków zagospodarowania przestrzennego,
   - dla całego obszaru gminy obowiązuje w niezmienionym brzmieniu od 2011 roku przez co zachowana została przejrzystość dokumentu, jednak część jego ustaleń może odnosić się do nieaktualnych przepisów odrębnych bądź nieaktualnego stanu rzeczywistego,
   - aktualnie procedowana jest częściowa zmiana Studium, podczas której wykonane zostaną wymagane przepisami prawa analizy oraz bilans terenów.

Co prawda, jak wskazano w niniejszej analizie, Studium nie uwzględnia w ogóle bądź wystarczająco szczegółowych analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych i finansowych, a także prognoz demograficznych, które stanowią podstawę do wykonania bilansu terenów, jednak wskazane wady nie powodują, iż Studium jest nieaktualne. Dokument ten jest aktualny w zakresie jakim ma służyć, tj. wytycznych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy również podkreślić, że obecnie procedowana jest zmiana Studium, dla której wykonany zostanie bilans terenów oraz aktualizacja ustaleń dla obszaru zmiany. W uzasadnieniu do *uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium (...)* podkreślono, że przy sporządzaniu zmiany Studium istnieje obowiązek dostosowania jego treści do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

2) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego poddane niniejszej analizie są aktualne.
3) Podtrzymuje się wnioski poprzedniej analizy, iż obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte przed uchwaleniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mogą funkcjonować pomimo pewnych nieścisłości z jej wymaganiami. Mogą one podlegać zmianie w razie potrzeb, jednak należy je wówczas sporządzać jako nowe dokumenty.
4) Podtrzymuje się wnioski poprzedniej analizy, iż plany uchwalone po wejściu w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. są aktualne.

5) Możliwa jest zmiana w miarę potrzeb obowiązujących planów – np. w oparciu o składane wnioski przez inwestorów o ich zmianę. Punktowe przekształcenia terenu są dopuszczalne.
6) Należy kontynuować rozpoczęte prace nad uchwałami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ponieważ są one naturalną konsekwencją wniosków złożonych przez inwestorów i mieszkańców. Należy również dążyć do stopniowego zwiększania pokrycia gminy miejscowymi planami, w miejscach wnioskowanych przez interesantów, jak również uzupełniając luki między funkcjonującymi dokumentami planistycznymi.

Obszarami preferowanymi do opracowania nowych lub zmiany obowiązujących planów miejscowych powinny zostać objęte w pierwszej kolejności:

- tereny, dla których zostały podjęte uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w ramach kontynuacji rozpoczętych procedur planistycznych,
- obszary, na których realizowane będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zależności od potrzeb,
- obszary, na których występuje największa presja budowlana,
- tereny wynikające z bieżących wniosków mieszkańców lub inwestorów, dla których analiza zasadności o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wykazała potrzebę przystąpienia do opracowania dokumentu.

Ze względu na rangę dokumentu, jakim jest plan miejscowy, stanowiący prawo miejscowe, w niniejszej analizie nie jest możliwe dokładne wskazanie zasięgów terenów, które powinny zostać objęte nowymi planami miejscowymi lub ich zmianami. Wskazano obszary predysponowane do objęcia planem, jednak ich granice powinny zostać wyznaczone na podstawie szczegółowych analiz przed przystąpieniem do sporządzenia dokumentu. Oczywiście granice planów, dla których procedury planistyczne już zostały rozpoczęte są dokładnie wskazane w załącznikach graficznych do uchwał o przystąpieniu do sporządzania planów i te opracowania należy realizować jako pierwsze. W przypadku potencjalnych wniosków o zmianę przeznaczenia, które w przyszłości na pewno będą składane, co ma związek z naturalnym rozwojem przestrzennym budownictwa mieszkaniowego, zagrodowego, usługowego czy turystycznego, także nie jest możliwe określenie dokładnie, w jakim obszarze wspomniany rozwój przestrzenny miałby nastąpić. Dlatego biorąc pod uwagę koszty, jakie generuje sporządzenie planu miejscowego trudno jest dokładnie wskazać granice, w których należy obowiązujący plan zmienić w następnej kolejności. Zatem granice

wniosków, czy obecnych planów miejscowych nie przesądzają o zakresie przystąpienia do sporządzenia nowych planów, które mogą zostać w zależności od lokalnych uwarunkowań zwiększone lub zmniejszone.

Aktualnie trwają prace nad przyjęciem ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt ustawy przewiduje wprowadzenie szeregu zmian istotnych z punktu widzenia kształtowania polityki przestrzennej gminy w najbliższych latach. Nowelizacja jest jednym z elementów Krajowego Planu Odbudowy, a jej celem jest m.in. przyjęcie przez większość gminy planów ogólnych do połowy 2026 r. Sporządzanie nowych oraz przekształcanie istniejących planów ma być współfinansowane z budżetu KPO. Przyjęcie ustawy planowane jest na pierwszą połowę przyszłego roku. Do najważniejszych zmian należą:

- Wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego, uchwalanego obligatoryjnie dla całej gminy, w randze aktu prawa miejscowego – planu ogólnego. Plan ogólny będzie dokumentem zwięzłym, o krótkiej liście ustaleń, co ma pozwolić na jego sprawne przyjmowanie.
- Uchylenie przepisów upoważniających do wydawania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W zakresie określenia kierunków polityki przestrzennej rolę Studium pełnić będzie Strategia rozwoju gminy, w ramach której sporządza się model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz formułuje się ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Ustalenia zarówno strategii jak i planu ogólnego tworzone będą w oparciu o uwarunkowania identyfikowane m.in. w diagnozie sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej. W planie ogólnym zostanie osadzony zakres przedmiotowy Studium związany z przełożeniem ram rozwoju przestrzennego na konkretne rozwiązania planistyczne, w tym delimitacja stref planistycznych oraz określanie wytycznych dotyczących kształtowania zabudowy. W odróżnieniu od obecnego Studium, ustalenia te będą miały charakter powszechnie obowiązujących norm.
- Związanie decyzji ustaleniami planu ogólnego – uwarunkowanie jej wydania od położenia na obszarze uzupełniania zabudowy oraz określenie ram dla samych

przesądzeń podejmowanych w decyzji, takich jak wysokość i intensywność zabudowy, wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,

- Wprowadzenie nowego aktu planowania przestrzennego – Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI), będącego formą planu miejscowego, rozwijającego i zastępującego rozwiązania ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538). Zobowiąże on inwestorów do realizacji dodatkowych przedsięwzięć na rzecz gminy przy budowie nowych inwestycji deweloperskich, w celu m.in. ograniczenia rozwoju budownictwa mieszkaniowego bez wystarczającego zapewnienia infrastruktury.

Załącznik graficzny nr 1 do niniejszej analizy przedstawia zakresy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, załącznik graficzny nr 2 przedstawia granice obszarów, dla których złożone zostały wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź Studium, załącznik nr 3 prezentuje rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy, załącznik nr 4 zawiera obszary predysponowane do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

### 1.10 Wieloletni program sporządzenia planów miejscowych

Do momentu wejścia w życie nowelizacji ustawy należy opierać się o obowiązujące przepisy prawa. Biorąc pod uwagę ograniczenia budżetowe należy dołożyć wszelkich starań, aby w pierwszej kolejności sporządzane plany obejmowały tereny, dla których przystąpienie do sporządzenia jest najbardziej uzasadnione. Opracowanie nowych planów miejscowych wiąże się nie tylko z kosztami sporządzenia samych planów, lecz przede wszystkim z kosztami powstającymi w następstwie wykupu działek pod drogi publiczne czy uzbrojenia infrastrukturalnego terenów budowlanych, dlatego każdorazowo przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy indywidualnie ocenić zasadność podjęcia tych działań, uwzględniając wyniki niniejszej analizy i przypuszczalne skutki przyjęcia nowego planu miejscowego. Plany miejscowe mogą być sporządzane dla większych obszarów (np. całych obrębów ewidencyjnych), na których będą rozwiązywać problemy i uwzględniać wnioski mieszkańców w sposób kompleksowy. W razie braku takiej możliwości, dopuszczalne jest także

sporządzanie zmian wybiórczo dla kilku działek. Zależne jest to od wyników analizy zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Poniżej został przedstawiony sugerowany Wieloletni program sporządzania planów miejscowych, w którym wskazane są obszary, dla których procedury planistyczne zostały już zainicjowane. Ze względów ekonomicznych są one wskazane do zrealizowania, jako pierwsze. Nie mniej jednak w miarę napływu nowych wniosków o zmianę przeznaczenia, a także ze względów ekonomicznych, społecznych i rozwojowych, należy sukcesywnie podejmować uchwały o przystąpieniu do sporządzenia nowych planów dla wnioskowanych obszarów.

**Tabela 8 Wieloletni program sporządzenia planów miejscowych**

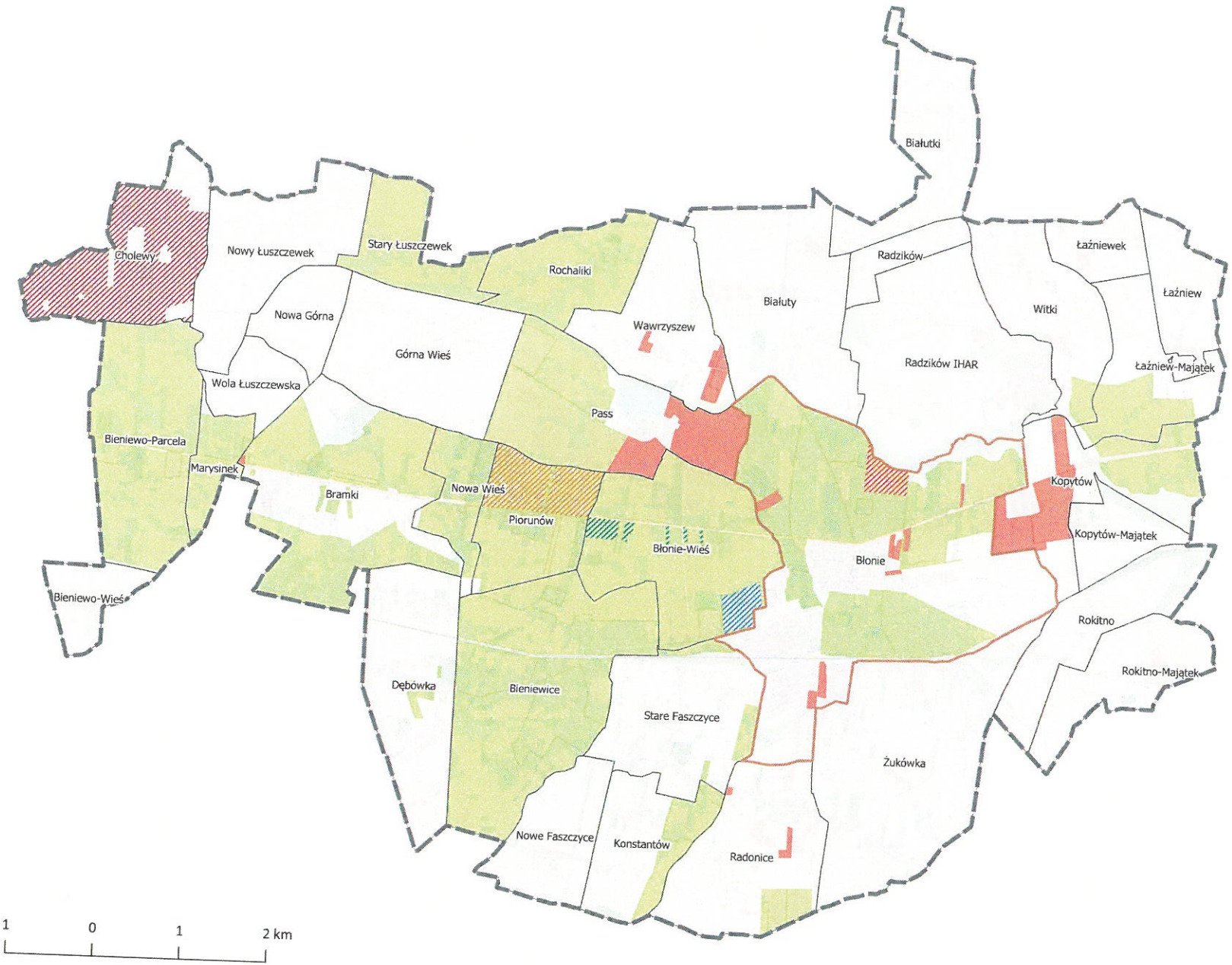
| LP. | OBSZAR DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO | UWAGI |
|---|---|---|
| 1. | Zgodny z załącznikiem graficznym do uchwały nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. | Plan w trakcie procedury planistycznej |
| 2. | Zgodny z załącznikiem graficznym do uchwały nr XXXVI/301/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 12 czerwca 2017 r. | Plan w trakcie procedury planistycznej |
| 3. | Zgodny z załącznikiem graficznym do uchwały nr III/22/2018 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 17.12.2018 r. | Plan w trakcie procedury planistycznej |
| 4. | Zgodny z załącznikiem graficznym do uchwały nr III/20/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 17 grudnia 2018 r. | Plan w trakcie procedury planistycznej |
| 5. | Zgodny z załącznikiem graficznym do uchwały nr XXXVI/305/21 z dnia 11 października 2021 r. | Plan w trakcie procedury planistycznej |
| 6. | Zgodny z załącznikiem graficznym do uchwały nr XLVI/362/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 12 luty 2018 r. ze zm. | Plan w trakcie procedury planistycznej |
| 7. | Zgodny z załącznikiem graficznym do uchwały nr III/21/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 17 grudnia 2018 r. | Plan w trakcie procedury planistycznej |

| LP. | OBSZAR DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO | UWAGI |
|---|---|---|
| 8. | Opracowanie nowych planów miejscowych dla wybranych obrębów ewidencyjnych, w kolejności wynikającej z presji budowlanej oraz liczby wniosków od mieszkańców i inwestorów | Sugerowana kolejność sporządzenia planów miejscowych w poszczególnych obrębach ewidencyjnych:<br>1. Błonie<br>2. Dębówka<br>3. Wawrzyszew<br>4. Stare Faszczyce<br>5. Żukówka<br>6. Bramki |
| 9. | Opracowanie zmian planów miejscowych dla wybranych obrębów ewidencyjnych, w kolejności wynikającej z liczby wniosków od mieszkańców i inwestorów | Sugerowana kolejność sporządzenia zmian planów miejscowych w poszczególnych obrębach ewidencyjnych:<br>1. Bieniewice<br>2. Błonie-Wieś<br>3. Bramki |

Pamiętać jednak należy, iż przystępując do opracowania zmian obowiązujących dokumentów planistycznych, należy wykonać analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a w przypadku wskazywania terenów pod sytuowanie nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnianiu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i ułatwiający przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- na obszarach innych wyłącznie w przypadku braku dostatecznej ilości terenów położonych na ww. obszarach.
- w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy: posiadających dostęp do sieci komunikacyjnej, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej.

# ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY BŁONIE ZA OKRES SIERPIEŃ 2018 – SIERPIEŃ 2022




## Legenda

**Jednostki administracyjne**

- Granica gminy Błonie
- Granica miasta Błonie
- Granice obrębów ewidencyjnych

**Miejscowe plany**

- Miejscowe plany uchwalone przed wejściem w życie obowiązującej ustawy
- Miejscowe plany uchwalone po wejściu w życie obowiązującej ustawy

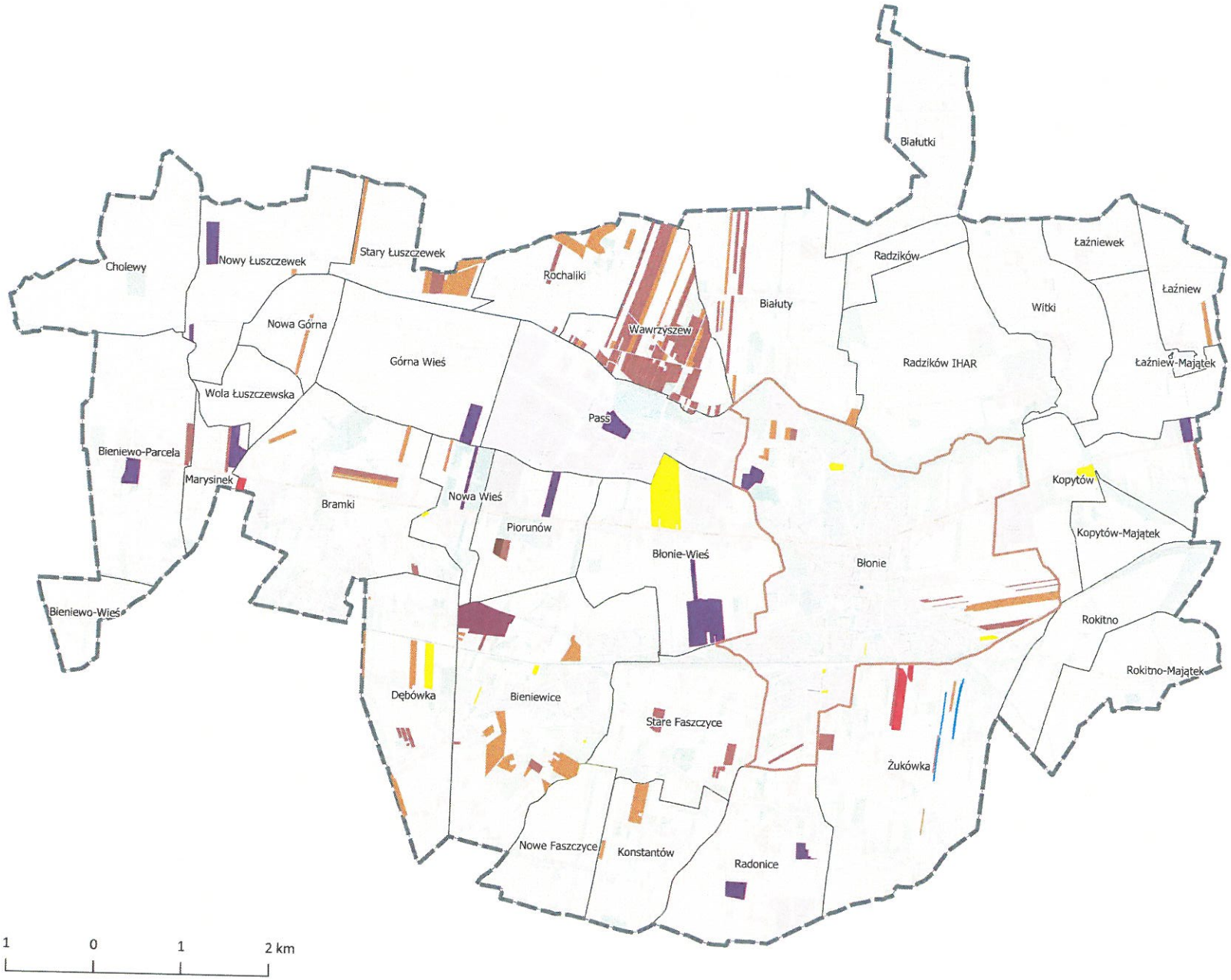
***Miejscowe plany uchwalone w okresie objętym analizą:***

- LIV.434.18
- VII.104.19
- XII.139.19
- XIV.152.19
- XXVIII.250.21

ZAŁĄCZNIK NR 1-
OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:45 000

# ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY BŁONIE ZA OKRES SIERPIEŃ 2018 – SIERPIEŃ 2022




## Legenda

**Jednostki administracyjne**

- Granica gminy Błonie
- Granica miasta Błonie
- Granice obrębów ewidencyjnych

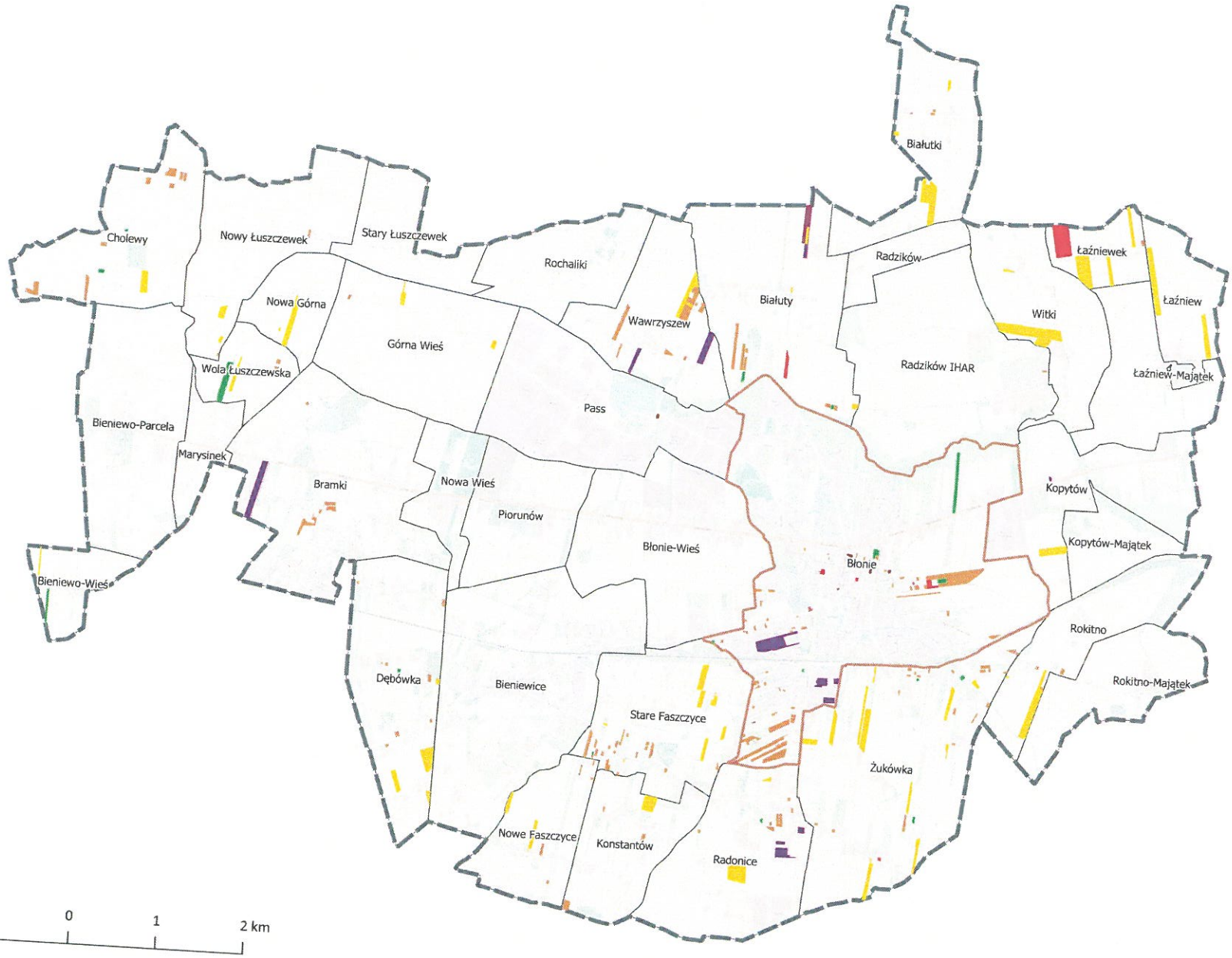
**Przedmiot składanych wniosków**

- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MNU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- MN, MW - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna
- MW - zabudowa wielorodzinna
- MNU, MW - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa wielorodzinna
- U - zabudowa usługowa
- PU - zabudowa przemysłowo-usługowa
- KD, KS - droga, parking
- INNE

ZAŁĄCZNIK NR 2-
WNIOSKI O ZMIANĘ PRZEZNACZENIA TERENU W SUIKZP LUB MPZP

SKALA 1:45 000

# ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY BŁONIE ZA OKRES SIERPIEŃ 2018 – SIERPIEŃ 2022




## Legenda

**Jednostki administracyjne**

- Granica gminy Błonie
- Granica miasta Błonie
- Granice obrębów ewidencyjnych

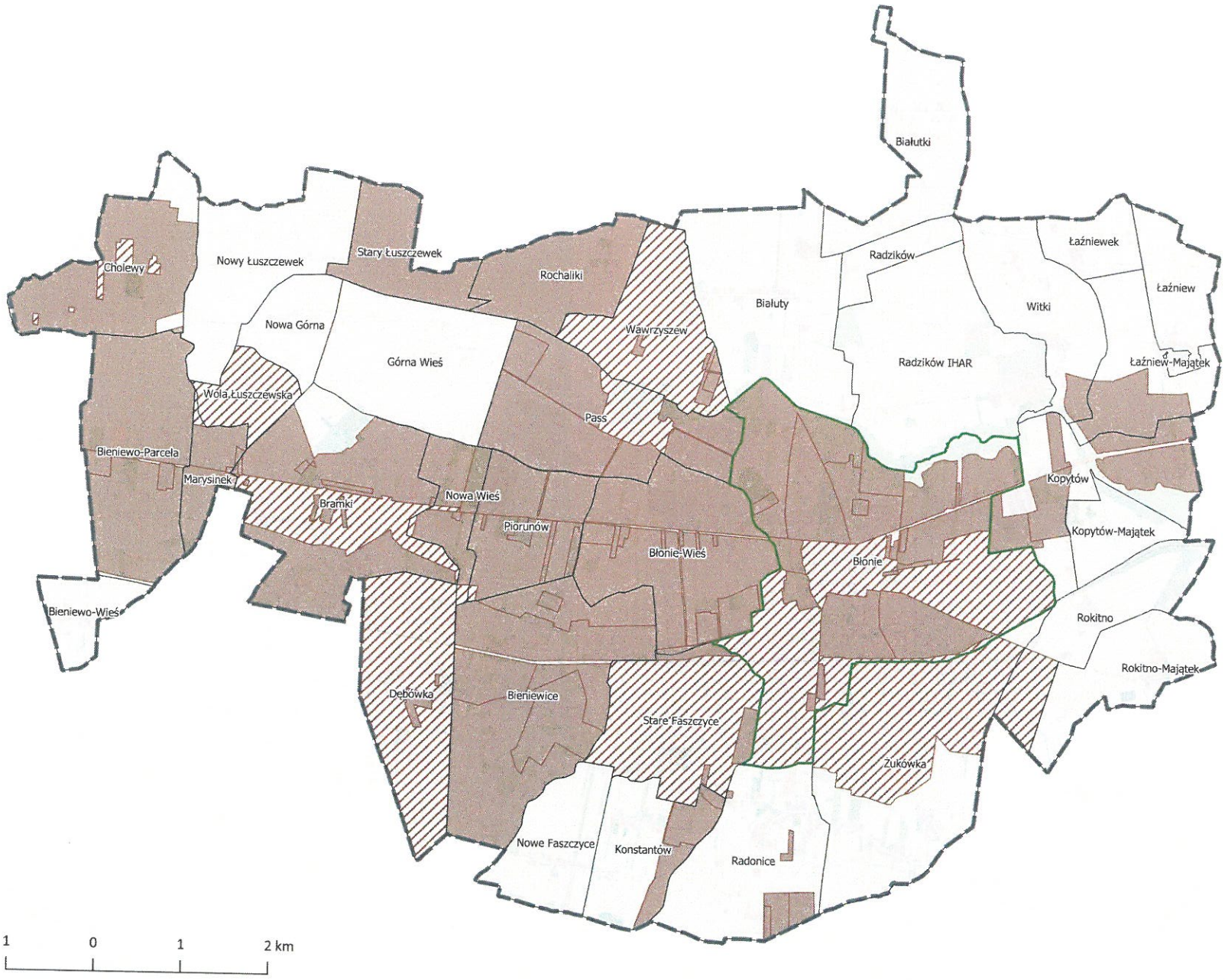
**Przedmiot wydanych decyzji**

- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- RM - zabudowa zagrodowa
- U - zabudowa usługowa
- RU - zabudowa związana z obsługą produkcji rolnej
- PU - zabudowa przemysłowo-usługowa
- INNE

ZAŁĄCZNIK NR 3 -
DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

SKALA 1:45 000

# ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY BŁONIE ZA OKRES SIERPIEŃ 2018 – SIERPIEŃ 2022




## Legenda

**Jednostki administracyjne**

- Granica gminy Błonie
- Granica miasta Błonie
- Granice obrębów ewidencyjnych
- Obszary predysponowane do objęcia planem miejscowym
- Obszary objęte planami zagospodarowania przestrzennego

ZAŁĄCZNIK NR 4 -
OBSZARY PREDYSPONOWANE
DO OBJĘCIA PLANEM MIEJSCOWYM

SKALA 1:45 000