

strukturalnych prowadzących do stopniowej eliminacji dysproporcji oraz kształtowania układów minimalizujących konflikty funkcjonalne, co zapewnia coraz wyższą jakość środowiska i życia oraz efektywność gospodarowania. Ochrona środowiska przyrodniczego stanowi podstawowe ogniwo w realizacji celów rozwoju gminy i powinna stanowić nierozłączną część wszystkich procesów rozwojowych.

CEL STRATEGICZNY:

- osiągnięcie stabilnego rozwoju, w którym byłoby zapewnione zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców, warunki umożliwiające wzrost poziomu życia i zaspokojenie potrzeb następnych pokoleń.

CELE OPERACYJNE:

- dostosowanie rozwoju gospodarczego do uwarunkowań przyrodniczych,
- kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego i zachowanie krajobrazów naturalnych,
- ochrona bioróżnorodności istniejących cennych przyrodniczo obszarów - Kampinoski Park Narodowy, oraz zachowanie ciągłości i w miarę naturalnego charakteru i ekstensywnego użytkowania obszarów w korytarzach ekologicznych,
- wzmocnienie systemu obszarów chronionych przez utworzenie: Narwiańsko - Wiślańskiego Parku Krajobrazowego, objęcie ochroną w ramach systemu Natura 2000,
- aktywizacja rozwoju funkcji rekreacyjno - turystycznych gminy, kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej w nawiązaniu do systemu ekologicznego,
- wdrażanie zakazu realizacji na terenie gminy inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- porządkowanie struktury przestrzennej gminy decydującej o warunkach zamieszkania, pracy, obsługi i wypoczynku; kompleksowe porządkowanie terenów urbanizujących się, poprzez zapewnienie wyposażenia w kompletną infrastrukturę techniczną służącą ochronie środowiska i porządkowanie komunikacji; kształtowanie wielofunkcyjnego rozwoju wsi: Brochów - Janów, Tułowice, Plecewice.

USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

A. Obszary zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Dla realizacji celów rozwoju gminy przy występujących określonych uwarunkowaniach tego rozwoju wyodrębniono następujące strefy o zróżnicowanych reżimach ochronnych:

- strefa zachowania, rekonstrukcji i ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, objęta ochroną prawną w ramach Kampinoskiego Parku Narodowego. Zajmuje ona wschodnią część gminy. Jest to rejon charakteryzujący się wysokimi walorami środowiska przyrodniczego, tworzący system powiązań przyrodniczych, warunkujący

właściwe przewietrzanie terenu, utrzymujący stałą retencję wód wskazany do pozostawienia w stanie najbardziej zbliżonym do naturalnego i rekonstrukcji walorów przyrodniczo - krajobrazowych. W skład tej strefy wchodzi lasy Puszczy Kampinoskiej, zbiorowiska łąkowe (użytki zielone spełniające rolę układów wentylacyjnych i zachowania właściwych stosunków wodnych), użytki rolne, obszary objęte ochroną prawną (istniejące rezerwaty leśne), tereny istniejącego układu osadniczego.

- strefa kształtowania układów osadniczych obejmująca tereny istniejącego i przyszłego zagospodarowania w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, a jednocześnie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Strefą tą objęto obszary głównych skupisk zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz tereny uznane za stosunkowo najdogodniejsze dla rozwoju działalności wyrażających się w przestrzeni w różnego rodzaju formach zabudowy terenu. Szczególnie w granicach wsi: Śladów, Tułowice, Brochów, Janów, Wólka Smolana, Plecewice. Pierwszeństwo mają funkcje mieszkaniowe i usługowe w zakresie rekreacji i turystyki.
- strefa rolniczo - osadnicza obejmująca tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozproszoną zabudowę terenów otwartych w zachodniej części gminy, też w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego. Są to rejony o dominacji dobrych gleb, wskazane do ekologizacji produkcji rolnej.

B. Kierunki zmian w strefach w ujęciu strukturalnym

Niniejsze „Studium” ustala preferencje dla wiodących funkcji i zasad zagospodarowania terenów w poszczególnych strefach.

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i dominujące działania w wydzielonych strefach przedstawiono poniżej:

1. Strefa zachowania, rekonstrukcji i ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych - I

Kierunki działań w tej strefie podporządkowane są obowiązującym przepisom szczególnym (Plan Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego i Rozporządzenie MOSLiZN dotyczące rezerwatów), które regulują zasady ochrony przyrody i udostępniania terenu dla różnych działalności człowieka.

Przekształcenia w tej strefie podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych, bioróżnorodności, walorów krajobrazowych i kulturowych i obejmują:

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych systemu (lasy, zieleń nieurządzona, zadrzewienia, użytki zielone, doliny rzek i cieków),
- eliminacje gatunków obcych rodzimej florze i faunie,
- ochronę naturalnych zasobów, walorów i procesów przyrodniczych oraz ich aktywne wzbogacanie,

- przywrócenie równowagi układu hydrograficznego i zabezpieczenie wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem,
- sukcesywne eliminowanie wszelkich form zagospodarowania nie związanego z Parkiem, z wyłączeniem terenów nie przeznaczonych do wykupu,
- rekonstrukcja wartości przyrodniczych poprzez naturalną sukcesję roślinności,
- zabezpieczenie obszaru przed zanieczyszczeniem powietrza i utrzymanie przewidywanych prawnie norm w tym zakresie.

Dla obszaru Parku obowiązują następujące zasady gospodarowania:

- sterowanie ruchem turystycznym na wyznaczonych szlakach i w oparciu o węzły wejściowe (Wilcze Tułowskie),
- rozwój funkcji naukowo - dydaktycznej,
- zakaz prowadzenia nowych inwestycji liniowych o znaczeniu ponadlokalnym,
- wycofywanie rolniczej działalności gospodarczej,
- prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem ochronnego charakteru lasów,
- adaptacja istniejących tras i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej w dopuszczeniu w niezbędnych przypadkach ich uzupełniania.

Funkcje osadnicze ograniczono do:

- adaptacji istniejącego układu osadniczego o dominacji funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej. - działania porządkowania i przekształceń na funkcje związane z Parkiem,
- potencjalnego rozwoju i odbudowy funkcji mieszkaniowej - siedliska rolnicze we wsi Famułki Brochowskie (obszar ochrony krajobrazowej) o następujących zasadach zagospodarowania:
 - zabudowa ekstensywna, maksymalny wskaźnik zabudowy działki (powierzchnia zabudowana i utwardzona na działce do powierzchni ogólnej) - 20 %,
 - zastosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza,
 - maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - ochrona istniejącej zieleni nieurządzonej,
 - uporządkowana gospodarka ściekowa,
 - dostosowanie form architektonicznych zabudowy do tradycji regionalnej, dbałość o detal architektoniczny.

2. Strefa kształtowania układu osadniczego - II

Jest to przestrzeń urbanizacyjna istniejącego i potencjalnego zainwestowania obejmująca układ osadniczy wsi położonych w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego w zachodniej części gminy.

Określenie zasad zagospodarowania ma na celu uczynienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury, a także zapobieżenie niekontrolowanym procesom rozprzestrzeniania się osadnictwa. Rozwiązywanie problemów rozwojowych powinno się odbywać przede wszystkim poprzez odpowiednie wykorzystanie terenów w granicach zurbanizowanych, tworzenie większej zwartości przestrzennej struktury miejscowości. Pozwoli to na zbliżenie dopełniających się funkcji, skrócenie powiązań komunikacyjnych, oszczędniejsze gospodarowanie terenem.

Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych głównie z rolą wsi Brochów jako ośrodka obsługi o charakterze lokalnym (gminnym) oraz z wsiami Janów, Tułowice, Plecewice koncentrującymi działalność inwestycyjną, mieszkaniową i produkcyjno - usługową. W/w miejscowości predysponowane są do aktywnego wdrażania koncepcji wsi wielofunkcyjnej. W tej strefie uznano funkcje osadnicze za priorytetowe.

Zagospodarowanie zabezpieczające rozwój strefy II, przy uwzględnieniu wymogów przepisów szczególnych dotyczących obszarów i obiektów podlegających ochronie, obejmuje:

- wyznaczenie terenów przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego obejmującego funkcje mieszkaniowe, usługowe, produkcyjno -składowe i działalności gospodarczej.

Celem działań w tym obszarze jest intensyfikacja procesów przekształceniowych i inwestycyjnych związanych z rolą wsi Brochów jako gminnego ośrodka obsługi oraz kształtujących się wielofunkcyjnych ośrodków: Brochów - Janów, Tułowice, Plecewice.

- rewaloryzację i promocję historycznej struktury przestrzennej gminy.

Ochrona istniejących zachowanych wartości kulturowych, archeologicznych stanowiących o tożsamości gminy poprzez:

1. ochronę obiektów zabytkowych:

- zespołu kościoła parafialnego pw. św. Rocha w Brochowie (kościół, dzwonnica, mur obronny) - unikalnego w skali europejskiej łączącego funkcje obronne i sakralne,
- zespołu dworsko - parkowego w Brochowie,
- cmentarza parafialnego (z drzewostanem i nagrobkami) oraz kaplicą cmentarną (I poł. XIX w.) w Brochowie - Janowie,
- zespołu dworsko - parkowego w Tułowicach (nagrodzonego przez Min. Kultury i Sztuki za najlepiej odrestaurowany obiekt zabytkowy oraz Medalem Europa Nostra - prestiżową nagrodą europejską w dziedzinie ochrony zabytków) -ochrona ekspozycji widokowej,
- budynku mieszkalnego we wsi Górki nr 13;

Wszelkie prace przy obiektach zabytkowych i w jego otoczeniu winny być prowadzone w

uzgodnieniu ze Służbą Ochrony Zabytków - Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Do wniosku inwestora o pozwolenie na roboty budowlane winna być dołączona decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wydana na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury.

Właściciel i użytkownik zabytku obowiązany jest dbać o jego zachowanie a w szczególności:

- zabezpieczyć przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją,
- niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wydarzeniach mogących mieć wpływ ujemny na stan i zachowanie zabytku,
- zawiadomić w ciągu 1 miesiąca Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zmianie właściciela, lub oddaniu zabytku w całości lub w części w użytkowanie, najem lub dzierżawę.

Bez zezwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie wolno w/w obiektów zabytkowych przerabiać, odnawiać, rekonstruować, konserwować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać ani dokonywać żadnych innych zmian. Powyższe dotyczy także robót mogących zeszpecić otoczenie zabytku lub widoku na ten zabytek, a także robót, które mogą naruszyć skomponowany lub ustalony tradycją układ terenowy.

2. ochronę zachowanych układów ruralistycznych we wsiach:

- Brochów - układ wsi typu ulicówka,
- Tułowice - układ wsi typu ulicówka,
- Kromnów - układ wsi typu rzędówka holenderska
- Śladow Nadwiślański - układ wsi typu rzędówka holenderska;

3. ochronę stanowisk archeologicznych w tym wpisanych do rejestru zabytków w Janowie i Tułowicach:

- 5459/19 - osada hutnicza z okresu wpływów rzymskich (I - III w ne)
- 5459/57 - osadnictwo starożytne
- 5559/20 - osadnictwo starożytne;

4. wyznaczenie zespołów kulturowo - krajobrazowych łączących wartościowe elementy kulturowe i osadnicze z krajobrazem w Brochowie (wraz z doliną Bzury) i Tułowicach, a także Śladowie Nadwiślańskim i Kromnowie oraz utworzenie Kampinoskiego Parku Kulturowego,

5. wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej wokół założeń dworsko - parkowych w Brochowie i Tułowicach - w zakresie utrzymania wartości przestrzennych terenów (j^g° rozplanowanie, wartości naturalnego ukształtowania), charakteru zagospodarowania, między innymi dla ochrony właściwej ekspozycji zabytków,

6. ochrona ekspozycji widokowej dworku w Tułowicach, a także zespołów kościoła dworsko - parkowego w Brochowie poprzez właściwe kształtowanie zabudowy i zieleni odsłaniające krajobraz kulturowy poprzez wyznaczenie osi widokowych,

7. objęcie prawną ochroną obiektów o dużej wartości historycznej, które zostaną wprowadzone do gminnej ewidencji dóbr kultury, a zadania z zakresu ich ochrony będą uwzględnione w mpzp.

- Budynki mieszkalne (chałupy):

Ślądów Nadwiślański 55; 66 (67?) Kromnów Polski 28 Janów 16; 22 Wilcze Tułowskie 6 Olszowiec 13 Lasocin 46 Miszory 14, 32, 53 Framułki Królewskie 62(?), 60, 49.

- cmentarze:

Piaski Duchowne - cmentarz kolonistów, 2 poł. XVIII w. Nowa Wieś - Ślądów - cmentarz kolonistów, 2 poł. XVIII w. Miszory - cmentarz kolonistów, 1871 r. Kromnów - cmentarz kolonistów, 2 poł. XVIII w. Malanowo - mogiła - kopiec z I wojny światowej.

Postępowanie z w/w obiektami w razie podejmowania jakichkolwiek prac budowlanych jest regulowane takimi samymi ograniczeniami i przepisami jak dla obiektów wpisanych do rejestru.

- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej, skupionych głównie we wsiach Brochów, Janów, Tułowice, Plecewice; koncentracja usług w obszarach zurbanizowanych wyklucza usługi uciążliwe dla otoczenia (mogące znacząco oddziaływać na środowisko),
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju funkcji usługowej i produkcyjnej skupionych głównie we wsiach Janów - Janówek związanych z aktywizującą rolą drogi wojewódzkiej nr 705; dopuszcza się nieznaczny program zabudowy mieszkaniowej dla użytkowników funkcji podstawowej,
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju funkcji rekreacyjnej i turystycznej we wsiach: Wólka Smolana, Lasocin, Łasice, Górka, Ślądów, Piaski Duchowne.

Przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania w strefie:

- zabudowa ekstensywna; maksymalny wskaźnik zabudowy działki (powierzchnia zabudowana działki do powierzchni ogólnej): dla terenów mieszkaniowych 40 % (wsie Brochów, Janów), 30 % na pozostałym obszarze gminy dla terenów usług 60 % dla terenów wytwórczości 70 %
- zabudowa mieszkaniowa na obszarze gminy poza zespołem wsi Brochów - Janów na dużych działkach o powierzchni minimum 1500 m²,
- maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- odległość zabudowy 50 m od granicy lasu i 100 m od granic Kampinoskiego Parku Narodowego,
- wyposażenie zwartej zabudowy w zbiorcze systemy utylizacji ścieków oraz wykorzystanie paliw i technologii ekologicznych w gospodarce ciepłej,
- zachowanie regionalnego charakteru architektonicznych form zabudowy,
- zakaz zabudowy w międzywałiu Wisły i Bzury, za wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych i służących rekreacji i turystyce,

- na obszarach potencjalnego zagrożenia powodziowego, które może wystąpić w przypadku nieskuteczności istniejących zabezpieczeń powinno obowiązywać wyniesienie poziomu parteru nad rzędną wody stuletniej. Wzrost bezpieczeństwa na w/w terenach zapewnią kompleksowe roboty regulacyjne: likwidacja miejsc zatorogennych na rzekach poprzez przeprowadzenie prac regulacyjnych i pogłębiarskich, modernizacje obwałowań, regulacje stosunków wodnych na obszarze zawała, niezbędne dla przeciwdziałania zakłóceniom w odprowadzeniu wód własnej zlewni, zbiorniki retencyjne.
- zmiany przeznaczenia gruntów na obszarze strategicznych powiązań przyrodniczych Parku z doliną Wisły w rejonie Kromnowa i z doliną Bzury w rejonie Przystawic, Tułowic i Wólki Smolonej mogą dotyczyć tylko funkcji mieszkaniowej i rekreacyjno - turystycznej na dużych działkach powyżej 3000 m ,
- zastosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracje gatunków
- ochrona istniejącej zieleni nieurządzonej.

Na terenach leżących w zwartej zabudowie wsi uzupełnianie zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej, wykształconej linii zabudowy w sąsiedztwie, a także uwzględnienia charakteru obiektów chronionych na podstawie przepisów szczególnych. Obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni nieurządzonej i wykorzystanie jej w planowanym zagospodarowaniu.

Promocja funkcji turystyczno - rekreacyjnych gminy obejmuje:

- krajobrazowe ścieżki rowerowe i kolejka wąskotorowa,
- rozwój funkcji rekreacyjnej poprzez utworzenie zbiorników wodnych w rejonie Piasków Królewskich i na kanale Łasica w rejonie Tułowic,
- realizacja gospodarstw agroturystycznych,
- wyznaczenie i urządzenie punktów widokowych w Brochowie i Famułkach Brochowskich,
- rewaloryzację i promocję historycznej struktury przestrzennej układów ruralistycznych: Tułowice, Brochów, Kromnów, Śladów
- realizacja ośrodka Chopinowskiego w Brochowie na bazie zespołu dworsko - parkowego.

2a. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA dla terenów we wsiach: Konary, Malanowo, Brohocin, Brochów Kolonia i Wólka Smolana

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe obszary położone są w:

strefie rolniczo - osadniczej obejmującej tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozproszoną zabudowę terenów otwartych w zachodniej części gminy, w granicach

otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego. Są to rejony o dominacji dobrych gleb, wskazane do ekologizacji produkcji rolnej.

Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy, podmiejskie położenie analizowanych terenów, presję urbanizacyjną, a także dopuszczone w obowiązującym „:Studium” kształtowanie wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, na terenie w/w miejscowości, w granicach objętych zmianą Studium, ustala się następujące przeznaczenie terenów w ramach strefy kształtowania układów osadniczych (strefą tą objęto obszary głównych skupisk zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz tereny uznane za stosunkowo najdogodniejsze dla rozwoju działalności wyrażających się w przestrzeni w różnego rodzaju formach zabudowy terenu):

- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania istniejącego zainwestowania funkcją produkcyjno-składową,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji rekreacyjno-turystycznej.

Obszar przeznaczony do rozwoju jednostek osadniczych obejmuje powierzchnię ok. 130ha i stanowi ok. 40% terenu objętego zmianą Studium. Pozostałe tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu objęte polityką przestrzenną w ramach strefy rolniczo-osadniczej (rolnicza przestrzeń produkcyjna z rozproszoną zabudową zagrodową).

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Analizowany obszar stanowić będzie w części strefę kształtowania układu osadniczego. Celem jest uczynienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury, zasady jej podziału na tereny wielofunkcyjne, niekolizyjne oraz warunki użytkowania tych obszarów. Pozwoli to na zbliżenie dopełniających się funkcji, skrócenie powiązań komunikacyjnych, oszczędniejsze gospodarowanie terenem.

Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych głównie z podmiejskim charakterem wsi Konary oraz rolą gminy Brochów jako ośrodka koncentracji funkcji mieszkaniowych, rekreacyjnych i turystycznych w Aglomeracji Warszawskiej.

Rozmieszczenie przestrzenne nowych funkcji i zakres ich mieszania w obszarze objętym zmianą Studium kształtuje się następująco:

- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem mieszkaniowej o charakterze rekreacji indywidualnej, zagrodowej, usług podstawowych (bytowych), turystyczno-rekreacyjnych, zabudowa skupiona wzdłuż dróg gminnych w Brochocinie, Wólce Smolanej, Malanowie, Brochowie Koloni; tereny w Brochocinie i Wólce Smolanej były już określone w obowiązującym Studium,
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania istniejącego zainwestowania funkcją produkcyjno-składową z dopuszczeniem funkcji usługowej w Wólce Smolanej (przedsiębiorstwo REW-TON),
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa w zakresie usług podstawowych

(bytowych) i turystyczno-rekreacyjnych w miejscowości Konary, Wólka Smolana oraz mieszkaniowej o charakterze rekreacji indywidualnej w Wólce Smolanej,

- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji rekreacyjno-turystycznej w południowej części wsi Wólka Smolana – zabudowa mieszkaniowa o charakterze rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem usług turystyczno- rekreacyjnych,
- strefa rolniczo –osadnicza z rozproszoną zabudową zagrodową – ograniczenie zabudowy do istniejących siedlisk i ich bezpośredniego sąsiedztwa w zakresie funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej, zakaz sytuowania zabudowy na terenach łąk i pastwisk (grunty organiczne).

2.1. Standardy zabudowy w strefach funkcjonalnych

Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług podstawowych: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,3, max. % zabudowy działki – 30%, max. wysokość budynków – 9m, udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 60%, minimalna powierzchnia działki 1500m²
- zabudowa produkcyjno-składowa z dopuszczeniem usług: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0,6, max. procent zabudowy działki – 60%, max. wysokość budynków – 10m, udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%,
- zabudowa rekreacyjno-turystyczna: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,2, max. procent zabudowy działki – 20%, udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 70%, minimalna powierzchnia działki 1500-1800m²

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Teren objęty zmianą „Studium” położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego i w niewielkim fragmencie przy drodze gminnej w południowej części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W ramach ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody,
- 2) przeciwdziałanie zarastaniu łąk i pastwisk w otoczeniu cieków; w strefie rolniczo-osadniczej maksymalne zachowanie nieleśnych zbiorowisk roślinnych, koszenie łąk
- 3) utrzymanie i wyłączenie z zabudowy lokalnych korytarzy ekologicznych: Łąk Wołownik, przestrzeni między drobnymi kompleksami lasów i rowem w Wólce Smolana,
- 4) zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień - maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, oczek wodnych, cieków, kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych),

- 5) *maksymalne ograniczenie zmiany użytków zielonych inne cele – lokalizowanie zabudowy w maksymalnym stopniu na gruntach mineralnych,*
- 6) *utrzymanie stabilnego poziomu wód gruntowych przez budowę i konserwację urządzeń na ciekach,*
- 7) *zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20m od cieków i zbiorników wodnych,*
- 8) *zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych,*
- 9) *zachowanie i realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek szczególnie na terenach zabudowy produkcyjnej,*
- 10) *uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi,*
- 11) *zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej działki ok. 60%,*
- 12) *zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,*
- 13) *eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.*

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

W obrębie występującego w Wólce Smolanej stanowiska archeologicznego wszelkie działania związane z zabudową i zagospodarowaniem tego terenu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi szczegółowe warunki dopuszczenia w/w działalności oraz zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac archeologicznych.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewniają istniejące drogi:

- *Wojewódzka Nr 705 – obsługa poprzez skrzyżowania,*
- *powiatowa relacji Brochów - Strojec - obsługa poprzez skrzyżowania,*
- *gminne - bezpośrednia obsługa terenów przyległych.*

W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:

- *przebudowę drogi wojewódzkiej nr 705 do parametrów ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających 25m, ulica dwujezdniowa, obsługa poprzez skrzyżowania realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi także w zakresie parametrów technicznych,*
- *rozbudowę i modernizację skrzyżowania drogi wojewódzkiej i powiatowej,*
- *rozbudowę drogi powiatowej do parametrów ulicy zbiorczej KDZ o szerokości w liniach rozgraniczających 20m, ulica jednojezdniowa - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania,*
- *rozbudowę i budowę dróg gminnych do parametrów ulic lokalnych KDL o szerokości w liniach rozgraniczających 12 - 15m, zapewniających bezpośrednią obsługę terenów przyległych,*
- *rozbudowę, modernizację i budowę układu komunikacyjnego: dróg dojazdowych, wewnętrznych dla obsługi terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa,*
- *rozbudowę i budowę urządzeń obsługi ruchu w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej,*
- *utrzymanie trasy kolejki wąskotorowej.*

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych,
- rozbudowę istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbiorczych w celu zaopatrzenia w media terenów rozwojowych,
- odprowadzenie wód opadowych w systemie lokalnych kanalizacji deszczowych lub powierzchniowo,
- rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Janowie,
- gospodarkę ciepłą w oparciu o indywidualne i lokalne źródła ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii,
- rozwiązanie gospodarki odpadami – włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami.

Powyższe wytyczne w zakresie rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny znaleźć odzwierciedlenie w planach miejscowych poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obowiązuje koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

Na przedmiotowym terenie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym są reprezentowane przez:

- układ komunikacyjny (drogi gminne, lokalne, dojazdowe), który wymaga budowy i rozbudowy,
- systemy uzbrojenia technicznego: rozbudowa sieci wodociągowej, budowa kanalizacji sanitarnej, gazociągów średniego ciśnienia,
- możliwość realizacji obiektów w zakresie sportu, rekreacji i innych usługowych celu publicznego.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są reprezentowane przez:

- ujęcie wód podziemnych w Wólce Smolana – zaopatrzenie w wodę mieszkańców miasta Sochaczew i wsi w gminie Brochów,
- droga wojewódzka Nr 705,
- droga powiatowa relacji Brochów – Strojec,
- linie elektroenergetyczne WN 400kV.

Ustalenia Studium zabezpieczają funkcjonowanie i rozbudowę w/w inwestycji. W sporządzanych planach miejscowych należy zapewnić możliwość funkcjonowania, rozbudowy i budowy lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych poprzez określenie terenów dla ich realizacji i zasad zagospodarowania.

7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W granicach terenów objętych zmianą Studium nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych - zmiana przeznaczenia terenów gruntów rolnych w I-III klasie bonitacyjnej, na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody odpowiednich organów w ramach procedury sporządzania planu, na przedmiotowym obszarze nie występują klasy gruntów podlegające ochronie prawnej. W obszarze objętym Studium nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów

nieruchomości, nie dopuszcza się możliwości sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

Dla wskazanych, na rysunku zmiany Studium, terenów rozwojowych ustala się konieczność opracowania planów miejscowych w celu określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Dopuszcza się sporządzanie planów etapowo w nawiązaniu do granic administracyjnych, układu komunikacyjnego, lub elementów naturalnego ukształtowania terenu (np. granica lasu, ciek) na obszarach zapewniających otrzymanie prawidłowej struktury przestrzenno-funkcjonalnej i możliwość powiązań z sąsiedztwem.

8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Tereny dobrych gleb o większych walorach przyrodniczych (północna część obszaru objętego zmianą Studium) wskazano do intensywnej produkcji rolnej, występujące w zwartych kompleksach korzystne są dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na sadownictwo i warzywnictwo, wskazana ekologiczna (tradycyjna) gospodarka rolna. Zadaniem podstawowym jest określenie działań przekształceniowych z których Studium wyróżnia:

- dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk rolniczych i ich sąsiedztwa. Obowiązuje wykluczenie rozwoju zabudowy z wartościowych kompleksów rolniczych,
- preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym. Uciążliwość funkcji musi być ograniczona do granic lokalizacji,
- wdrażanie programów rolno-środowiskowych,
- tereny gruntów marginalnych powinny podlegać zalesieniom,
- zakaz sytuowania zabudowy zagrodowej na terenach łąk i pastwisk (grunty organiczne).

Na obszarach leśnych obowiązuje rozwijanie trwale zrównoważonej wielofunkcyjnej gospodarki leśnej, której elementem jest także ochrona bioróżnorodności biologicznej lasu. Ustala się kształtowanie przestrzeni leśnej poprzez:

- czynną ochronę ekosystemów leśnych, w tym szczególnie stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody oraz cennych ze względu na zasoby genetyczne, ochronę gleb, wód,
- kształtowanie lasu wielofunkcyjnego – poprawa funkcji wodochronnej, klimatotwórczej,
- racjonalne użytkowanie zasobów leśnych,
- restytucję zdegradowanych ekosystemów leśnych,
- regulacja struktury gatunkowej i wiekowej drzewostanów.

Skutkiem realizacji ustaleń zmiany Studium będzie możliwość przeznaczenia gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (IV - VI) na cele nierolnicze. Powierzchnia planowana do rozwoju zabudowy wynosi łącznie ok. 120ha i stanowi 40% powierzchni objętej zmianą Studium. Obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze skupiają się wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych. Do czasu realizacji zabudowy użytki rolne podlegające zmianie przeznaczenia będą wykorzystywane jako rolnicza przestrzeń produkcyjna zgodnie z zasadami jej kształtowania opisanymi powyżej.

Nie planuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

W obrębie analizowanych terenów nie występuje zagrożenie powodziowe i osuwaniem się mas ziemnych może.

10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze.

11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Nie dotyczy

12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Nie występują

13. Granice terenów zamkniętych i inne obszary problemowe.

Nie występują.

14. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w zmianie Studium

- *Tereny wsi Konary, Malanowo, Brochocin, Brochów Kolonia i Wólka Smolana między drogami: wojewódzką, powiatową i gminnymi stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną. Obecnie ich rolnicze użytkowanie jest mało opłacalne ze względu na występowanie w większości gruntów klas V i VI, które są mało produktywne.*
- *Wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego systematycznie rozwija się zabudowa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz prowadzone są systemy infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa i elektroenergetyczna oraz projektowana kanalizacja sanitarna.*
- *W okresie 2001-2009 wpłynęły 23 wnioski właścicieli działek w sprawie umożliwienia zagospodarowania przedmiotowych terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej i rekreacyjnej.*
- *Mając na względzie wspomnienie rozwoju gospodarczego gminy oraz usytuowanie terenów we wsi Konary, Malanowo, Brochocin, Brochów Kolonia i Wólka Smolana poza obszarami o najwyższych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, stwierdzono zasadność dokonania zmian w polityce przestrzennej gminy odnośnie w/w terenu.*

15. Synteza ustaleń projektu zmiany Studium

Zawarte w projekcie studium zmiany w przestrzeni ograniczają się do określenia następujących funkcji i terenów rozwojowych:

- *tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej - zabudowa skupiona wzdłuż dróg gminnych w Brochocinie, Wólce Smolanej, Malanowie, Brochowie Koloni - 40ha,*
- *tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania istniejącego zainwestowania funkcją produkcyjno-składową z dopuszczeniem funkcji usługowej w Wólce Smolanej (przedsiębiorstwo REW-TON) - 4ha,*
- *tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej - w miejscowości Konary, Wólka Smolana oraz mieszkaniowej o charakterze rekreacji indywidualnej w Wólce Smolanej - ok. 68ha,*
- *tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji rekreacyjno-turystycznej w południowej części wsi Wólka Smolana ok. 3ha,*

- *strefa rolniczo – osadnicza z rozproszoną zabudową zagrodową – ograniczenie zabudowy do istniejących siedlisk i ich bezpośredniego sąsiedztwa w zakresie funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej – ok. 180ha.*

3. Strefa rolniczo - osadnicza - III

Obejmuje tereny otwarte zachodniej części gminy Brochów: lasy, użytki zielone i tereny rolne z funkcją osiedleńczą (zabudowa zagrodowa). Dobre gleby o dużych walorach przyrodniczych występujące w zwartych kompleksach w pñ.-zach. i pñd.-zach. części gminy, korzystne dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na sadownictwo i warzywnictwo, wskazana wielkotowarowa gospodarka rolna oraz komasacja areałów. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania fundamentalnego zagadnienia restrukturyzacji wsi. Zadaniem podstawowym jest określenie działań przekształceniowych z których studium wyróżnia:

- dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk rolniczych i ich bezpośredniego sąsiedztwa. Obowiązuje wykluczenie rozwoju zabudowy na wskazanych wartościowych kompleksach rolniczych,
- priorytet dla produkcji sadowniczo - warzywniczej, proponowana ekologizacja rolnictwa (rozwój rolnictwa ekologicznego i integrowanego),
- promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich - rozwój źródeł dochodu nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną; m.in. rozwój funkcji agroturystycznych,
- preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym. Uciążliwość funkcji musi być ograniczona do granic lokalizacji.
- zalesianie i zadrzewianie gruntów o niskich klasach bonitacyjnych i tworzenie gospodarstw leśnych.

W ramach ochrony systemu ekologicznego terenów otwartych wyznaczono tereny na których również wyklucza się zabudowę (ciągi ekologiczne) związane z dolinami cieków i użytkami zielonymi. Są to tereny spełniające ważną dla terenu funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających.

W strefie III przyjmuje się następujące standardy zagospodarowania:

- maksymalny procent zabudowy działki - 20,
- maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

W celu racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego w strefie III zaproponowano:

- obszary uzupełnień struktury ekologicznej - zalesianie i zadrzewienia gruntów,
- rozwój funkcji rolniczej w strefie na obszarach gleb bardzo i średnio korzystnych (II - IV klasa bonitacyjna) w oparciu o kierunek produkcji sadowniczo - warzywniczy, proponowana jest ekologizacja rolnictwa (rozwój rolnictwa ekologicznego i

integrowanego):

- utrzymanie i biologiczne wzbogacanie obszaru strategicznych powiązań przyrodniczych Parku z doliną Wisły w rejonie Kromnowa i z doliną Bzury w rejonie Przęsławic, Tułowic i Wólki Smolanej,
- utrzymanie mozaikowego charakteru terenów rolnych,
- realizacja zabiegów melioracyjnych uwarunkowana zachowaniem układu hydrograficznego i hydrologicznego Parku,
- zwiększanie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych szczególnie na obszarze strategicznych powiązań Parku z doliną Wisły i Bzury,
- ochrona pomników przyrody - strefa ochronna wokół pomniku 15 m,
- ochrona starorzeczy i strefy przyskarpowej doliny Bzury.

4. Kierunki i zasady realizacji celów publicznych

Poprawa jakości życia mieszkańców gminy wiąże się z uwzględnieniem potrzeb bytowych i ogólnorozwojowych społeczności o charakterze publicznym. Wyznaczono tereny zadań publicznych lokalnych i ponadlokalnych, dla których obowiązują działania adaptacyjne, modernizacyjne, rozbudowy.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego są to zadania:

- ochrony przyrody i krajobrazu na podstawie przepisów szczególnych
- ochrony dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków, będących w spisie konserwatorskim oraz stanowisk archeologicznych,
- gospodarki leśnej wg planów urzędzenia lasów.

W zakresie infrastruktury społecznej:

- utrzymanie obiektów szkolnych w zakresie szkół podstawowych i gimnazjów we wsiach: Brochów, Śladów, Lasocin,
- utrzymanie i realizacja obiektów kultury i sportowych,
- wykorzystanie istniejących zasobów gruntów komunalnych dla realizacji celów społecznych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej lub dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- utrzymanie obiektów obsługi administracyjnej, bezpieczeństwa publicznego, wspieranie instytucji służących rozwojowi gminy i potrzebom mieszkańców.

W zakresie gospodarki komunalnej:

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz sieci istniejących i planowanych systemów infrastruktury technicznej:
- oczyszczalnia ścieków w Janowie,

- planowany gazociąg wysokiego ciśnienia regionalny,
- istniejące linie elektroenergetyczne WN 400 kV i 110 kV.

W zakresie komunikacji:

- utrzymanie i modernizacja dróg wojewódzkich Nr 575, 705,
- utrzymanie i modernizacja istniejących dróg powiatowych,
- utrzymanie i urządzenie pasa drogowego istniejących dróg gminnych.

5. Kierunki rozwoju komunikacji

Podstawowy układ komunikacyjny gminy stanowią:

- drogi wojewódzkie
 - Nr 575 relacji Płock – Warszawa
 - Nr 705 relacji Sochaczew - Śladów
- drogi powiatowe:
 - Nr 01617 relacji Plecewice – Plecewice
 - Nr 01608 relacji Tułowice - Famułki Brochowskie - Plecewice
 - Nr 01605 relacji Brochów - Wólka Smolana
 - Nr 01606 relacji Brochów - Andrzejów.

Pozostałe drogi publiczne są drogami gminnymi.

Układ kolejowy stanowi linia kolejki wąskotorowej relacji Sochaczew - Wilcze Tułowskie.

W zakresie komunikacji drogowej przewiduje się:

- racjonalizacja wykorzystania stanu istniejącego,
- adaptacja istniejących tras i urządzeń obsługi ruchu, ich uzupełnienie, modernizacja i rozbudowa w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej,
- rozbudowa i modernizacja lokalnego układu komunikacyjnego służąca rozwojowi funkcji turystycznej, budowa urządzeń obsługi ruchu (parkingi, zatoki postojowe, place widokowe, inne obiekty obsługi podróżnych),
- modernizacja i restrukturyzacja istniejących ciągów dróg wojewódzkich, ważnych dla powiązań zewnętrznych gminy, których znaczenie w układzie podstawowym gminy będzie wzrastać, droga Nr 575 w klasie G połączy przeprawę mostową w Wyszogrodzie z planowaną na wysokości Wychodźca,
- adaptacja i rozwój tras ścieżek rowerowych wzdłuż drogi powiatowej Nr 608 i w płn. części gminy,
- uzupełnienie i modernizacja dróg stanowiących powiązanie wewnętrzne w obrębie

gminy,

- ograniczenie bezpośredniej obsługi terenu przyległego przez drogi wojewódzkie. Połączenia z drogami zapewniającymi bezpośrednią obsługę poprzez skrzyżowanie z zachowaniem odstępów wg przepisów szczególnych.

W zakresie komunikacji kolejowej:

- adaptacja jako atrakcji turystycznej kolejki wąskotorowej,
- weryfikacja rezerwy terenowej pod Centralną Magistralę Kolejową planowaną po 2020 r. z przeniesieniem jej poza teren otuliny Parku.

6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Przez teren gminy Brochów przebiegają ponadlokalne liniowe systemy infrastruktury technicznej, powodujące ograniczenia w zagospodarowaniu. Obowiązują strefy bezpieczeństwa i kontrolowane (gazociąg) wg przepisów szczególnych.

Po dokonaniu diagnozy i ocenie uwarunkowań rozwoju określono kierunki rozwoju infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju gminy. Priorytet nadano gospodarce ściekowej.

Przyjęto dwa rodzaje polityki:

- politykę modernizacyjną, która wskazuje sposoby utrzymania stanu istniejącego i poprawy funkcjonowania systemów,
- politykę rozwojową, która określa rozszerzenie obszarów obsługiwanych przez systemy.

Polityki realizowane są poprzez działania podane w tabeli:

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
1	2	3
Gospodarka ściekowa	- budowa zbiorczych systemów kanalizacji wiejskiej na terenach zwartej zabudowy wsi Konary i Plecewice doprowadzającej ścieki do oczyszczalni w Janowie - Janówku, - zwiększenie dowozu ścieków z terenów nie skanalizowanych do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków w Janowie - Janówku, - likwidacja nieszczelnych zbiorników na ścieki (szamb).	- budowa przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy rozproszonej, - budowa zbiorników szczelnych na terenach o ekstensywnej zabudowie.

Gospodarka wodna	- właściwa konserwacja istniejących urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę.	- obsługa terenów rozwojowych, - oszczędne gospodarowanie wodą likwidacja strat na sieci, - zaopatrzenie w wodę północnych terenów gminy, - zapewnienie powszechnego dostępu do wody pitnej.
Gospodarka cieplna	- konwersja indywidualnych źródeł ciepła z paliwa węglowego na gaz lub olej opałowy.	- likwidacja starych kotłowni, - opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia gminy w ciepło (Prawo energetyczne Dz.U.Nr 54/97), - wdrażanie nowoczesnych systemów grzewczych.
Zaopatrzenie w gaz		Doprowadzenie gazociągu wysokiego ciśnienia na teren gminy. Realizacja stacji redukcyjno - pomiarowej 1 ^o w Tułowicach.
Gospodarka odpadami	- kontynuacja segregacji odpadów poprzez zwiększenie ilości odpowiednio oznakowanych pojemników, - likwidacja „dzikich” wysypisk odpadów.	- popularyzacja gospodarki małoodpadowej, - popularyzowanie zakładania małych przydomowych kompostowni dla odpadów organicznych, - edukacja społeczeństwa.
Elektroenergetyka	Modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych ze szczególnym uwzględnieniem miejscowości: Plecewice, Konary, Brochów, Tułowice i Śladów, poprzez: - wymianę przewodów na większy przekrój (dobrany do wzrastających obciążeń) w liniach głównych, - wymianę przyłączy na przewody izolowane,	Budowa i rozbudowa (szczególnie w miejscowościach: Plecewice, Konary, Brochów, Tułowice i Śladów): - stacji transformatorowo - rozdzielczych 15/04 kV, - linii głównych i rozdzielczych 15 kV, - linii niskiego napięcia, - przyłączy i linii nn prowadzonych w trudnych warunkach terenowych w wyko-

	<ul style="list-style-type: none"> - modernizacja urządzeń na stacjach 15/04 kV, - wyposażenie głównych ciągów liniowych SN w łączniki sterowane drogą radiową, - przebudowa linii kolidujących z projektowaną zabudową . 	<p>naniu przewodem izolowanym,</p> <p>oraz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dostosowanie sieci średniego napięcia do projektowanej urbanizacji w strefie kształtowania układów osadniczych, - opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną. <p>Budowa linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji Sochaczew - Wyszogród ze stacjami transformatorowymi w Janówku i Śladzie.</p>
Telekomunikacja	Modernizacja urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w zakresie umożliwiającym pełne	Rozbudowa central telefonicznych dla pełnego zabezpieczenia na wszelkiego rodzaju
	zabezpieczenie w łącza telefoniczne.	usługi telekomunikacyjne, <ul style="list-style-type: none"> - Ewolucja sieci poprzez wzrost udziału sieci światłowodowej, - Budowa łączy abonenckich poprzez cyfrowe sieci do stępu radiowego w rejonach o jednostkowym zapotrzebowaniu na telefon.
Melioracja i mała retencja	Rewaloryzacja systemu odwadniania, poprawa warunków retencjonowania - realizacja zbiornika wodnego na kanale Łasica	Pompownia odwadniająca w Gorzewnicy, śluza wałowa i kanał dosyłowy łączący ciek Wilczek z przepompownią.

7. Instrumenty realizacji polityki przestrzennej

Podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obszary objęte obowiązkiem sporządzania planów wyznaczono biorąc pod uwagę:

- obowiązujące przepisy prawne
- listę inwestycji publicznych
- skalę i procesy zainwestowania terenów.

Przyjęto następujący zakres wykonywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

7.1. w strefie zachowania i ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych -1

- dla terenu Kampinoskiego Parku Narodowego i rezerwatów należy sporządzić Plan Ochrony ustanowiony w drodze rozporządzenia przez Ministra Środowiska, którego ustalenia powinny być uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- dla terenów potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej we wsi Famułki Brochowskie.

7.2. w strefie kształtowania układów osadniczych - II dla terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa:

- dominacji funkcji mieszkaniowo - usługowej
- dominacji funkcji usługowej i produkcyjno - składowej
- funkcji rekreacyjno - turystycznej.

W planach tych należy określić lokalizację dróg publicznych, zasady podziału terenu na działki budowlane, zasady uzbrojenia terenu, a także warunki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające jego położenie w obszarze otuliny Parku oraz uwzględnianie charakteru zabudowy zabytkowej i historycznych układów przestrzennych przy lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów chronionych na podstawie Ustawy o ochronie dóbr kultury lub będących w spisie konserwatorskim. W przypadku przekształcania gruntów rolnych o podziałach nie nadających się do wykorzystania na działki przeznaczone do zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, należy sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obszarów przeznaczonych do scalenia i podziału.

Lokalizowanie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych osadnictwa we wszystkich strefach może być prowadzone w oparciu o zasadę „dobrego sąsiedztwa” i zgodnie z przepisami szczególnymi.

Istotnym narzędziem realizacji polityki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej mogą być programy podające zasady etapowania - modernizacji i rozbudowy układów.