

**UCHWAŁA NR X/67/2011**  
**RADY GMINY BROCHÓW**  
**z dnia 28 listopada 2011 roku**

w sprawie: Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Brochów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, 167 poz.1759; z 2005r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. nr 18 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, nr 220 poz. 1413, z 2010r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, z 2011r. nr 32 poz. 159, nr 153 poz. 901) oraz Uchwały Nr XXX/168/2010 Rady Gminy brochów z dnia 15 września 2010r., Rada Gminy Brochów uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów dla terenów położonych we wsiach Lasocin, Olszowiec.

2. Zmiana polityki przestrzennej gminy dotyczy fragmentów terenów we wsi Lasocin i Olszowiec wskazanych na załączniku graficznym.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) Tekst Studium - Kierunki Zagospodarowania przestrzennego – Zał. nr 1, w formie ujednoliconej.
- 2) Rysunek Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1:20 000 – Zał. Nr 2,
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu studium – Zał. Nr 3.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brochów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY GMINY**  
*Piotr Szymański*  
**mgr inż. Piotr Szymański**

# WÓJT GMINY BROCHÓW

## STUDIUM

### UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### GMINY BROCHÓW

### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### *ZMIANA DLA TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSIACH:*

### *LASOCIN, OLSZOWIEC*

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*P. Szymański*  
mgr inż. Piotr Szymański

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr X/67/2011

Rady Gminy Brochów

z dnia 28 listopada 2011 roku

ZESPÓŁ AUTORSKI;

mgr inż. Alicja Pejta - Jaworska - generalny projektant

upr. urbanistyczne Nr 1500

Grażyna Szubska

mgr Ewa Baranowska

mgr Iwona Bartoszewicz

inż. Leszek Augustyniak

upr. urbanistyczne Nr 1058/90

techn. bud. Barbara Kopańska

upr. konstrukcyjno - budowlane Nr 39/98

techn. bud. Elżbieta Wachaczyk

***Opracowanie zmiany studium:***

***mgr inż. Alicja Pejta - Jaworska***

Okręgowa Izba Urbanistów

z siedzibą w Warszawie WA-154

## Spis treści

WSTĘP.....	4
UWARUNKOWANIA INSPIRUJĄCE ROZWÓJ.....	5
UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ.....	7
<i>Uwarunkowania rozwoju dla terenów położonych we wsiach: Lasocin, Olszowiec . . . . .</i>	<i>8</i>
IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW.....	9
CELE ROZWOJU GMINY BROCHÓW.....	14
USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.....	15
1. Strefa zachowania, rekonstrukcji i ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych -1.....	16
2. Strefa kształtowania układu osadniczego - II.....	17
<i>2a. Kierunki zagospodarowania dla terenów we wsiach Lasocin, Olszowiec . . . . .</i>	<i>22</i>
3. Strefa rolniczo - osadnicza - III.....	26
4. Kierunki i zasady realizacji celów publicznych.....	27
5. Kierunki rozwoju komunikacji.....	28
6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.....	29
7. Instrumenty realizacji polityki przestrzennej.....	31

## WSTĘP

Dokument pod nazwą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów” jest podstawą koordynacji wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji i przedsięwzięć realizacyjnych samorządu, jest bowiem opracowaniem określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej gminy. W Studium uwzględnione powinny być ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W studium określa się w szczególności:

- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
- obszary zabudowane, ze wskazaniem w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
- obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Studium tworzy ramy przestrzenne dla realizacji ustalonych kierunków programu rozwoju społeczno - gospodarczego.

Dokument ten odgrywa rolę w kształtowaniu struktury funkcjonalno - przestrzennej jako środek informacji o możliwościach i ograniczeniach w odniesieniu do poszczególnych obszarów.

*W związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy odnośnie zagospodarowania w części wsi Lasocin, Olszowiec, Rada Gminy Brochów podjęła Uchwałę Nr XXX/168/2010 z dnia 15 września 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów” określając jako zakres zmian tereny położone w obrębach geodezyjnych Lasocin, Olszowiec w wielokacie ograniczonym drogą powiatową (na zachodzie), ciekami (na północy i częściowo południu) oraz terenami potencjalnego rozwoju zabudowy rekreacyjnej. Powyższa sytuacja ma związek z planowanym zagospodarowaniem w postaci pola golfowego, na rozwój, którego wyznaczone już były tereny w obowiązującym Studium. W wyniku szczegółowej analizy lokalizacji przedsięwzięcia i uwarunkowań terenowych zaszła potrzeba przeznaczenia sąsiednich gruntów na w/w cel. Nie bez znaczenia jest też położenie przedmiotowych obszarów w sąsiedztwie terenów o wysokich walorach krajobrazowych i środowiska przyrodniczego, co stanowi tzw. „wartość dodaną” przy*

lokalizacji inwestycji oraz wynikającą z tych uwarunkowań presją urbanizacyjną w zakresie funkcji rekreacyjnych.

*Treść zmiany „Studium” wyróżniono kursywą.*

Poniżej przedstawiono miejscowe uwarunkowania, które zdefiniowano w trakcie sporządzania diagnozy stanu gminy, w podziale na stanowiące szansę rozwoju i zagrożenie rozwoju.

## **UWARUNKOWANIA INSPIRUJĄCE ROZWÓJ**

- Wysokie walory przyrodniczo - krajobrazowe Kampinoski Park Narodowy wraz z otuliną (Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu), 2 rezerваты przyrody, dolina Wisły i Bzury, zwarty kompleks lasów, które wchodzą w skład systemu ekologicznego ECONET - POLSKA, czynniki te korzystnie oddziałują na środowisko, tworząc zaplecze dla rozwoju funkcji ekologicznych, rekreacyjnych, turystycznych.
- Wartości bioklimatyczne obszaru umożliwiające rozwój funkcji wypoczynkowych.
- Gmina posiada obiekty dziedzictwa kulturowego, zespoły dworsko - parkowe, kościół w stylu obronnym, historyczne układy ruralistyczne z zabudową o cechach regionalnej architektury, stanowiska archeologiczne, co można wykorzystać rozwijając funkcję turystyczną. Zespoły dworsko - parkowe w Brochowie i Tułowicach są w dobrym stanie technicznym.
- Możliwość uzupełniania źródeł dochodów gospodarstw rolnych wskutek przydatności terenów dla rozwoju agroturystyki, szczególnie w północnej części gminy w dolinie Wisły i Bzury.
- Występowanie złóż kopalin pospolitych (Janów, Plecewice), stwarza możliwość rozwoju w oparciu o ich wydobycie i przetwarzanie (Plecewice).
- Zmienia się korzystnie struktura gospodarki, wzrasta liczba podmiotów gospodarczych, w większości jest to sektor prywatny, liczba podmiotów gospodarczych na 1000 Mk mieści się w granicach średniej dla powiatu sochaczewskiego.
- Dominacja gospodarki rolnej indywidualnej.
- Sąsiedztwo aglomeracji warszawskiej stwarza możliwość aktywizacji gospodarczej w oparciu o rozwój funkcji rekreacyjnych powiązanych z wykorzystaniem walorów przyrodniczych i kulturowych.
- Rozwój wytwórczości i rzemiosła zorientowany na sąsiedztwo miejskiego rynku zbytu (Sochaczew); wykształcony obszar aktywizacji gospodarczej (wieś Plecewice) -sprzyja rozwojowi gospodarczemu i wykorzystaniu istniejących rezerw siły roboczej.
- Prawie stuprocentowy udział indywidualnego budownictwa mieszkaniowego w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
- Korzystna sytuacja gminy w zakresie wyposażenia w zbiorowe systemy infrastruktury technicznej, kształtująca się na poziomie powyżej średniej w regionie:
  - dobrze rozwinięta sieć wodociągowa w południowej części gminy (wskaźnik zwodociągowania 48 %),

- sukcesywnie porządkowana gospodarka ściekowa - istniejąca oczyszczalnia ścieków w Tułowicach przejmie ścieki z terenów zurbanizowanych w gminie,
  - porządkowana gospodarka odpadami stałymi bytowo - gospodarczymi, z wywozem odpadów na składowisko poza obszarem gminy,
  - wysoki stopień telefonizacji - pełne zaspokojenie potrzeb.
- Planowana dostępność do linii elektroenergetycznych WN 110 kV, co umożliwi rozwój inwestycji o zapotrzebowaniu powyżej 1 MW.
  - Korzystny dla rozwoju układ komunikacyjny zarówno w relacjach wewnętrznych obszaru gminy z jej ośrodkiem administracyjno - usługowym jakim jest zespół wsi Brochów - Janów i ośrodkami usługowo - gospodarczymi, jak i w powiązaniu z obszarami sąsiednimi w skali regionalnej. Modernizacja drogi wojewódzkiej Nr 575 do klasy G (głównej) i realizacji przeprawy mostowej przez Wisłę na wysokości Nowy Secymin - Chociszewo (droga krajowa Nr 62) wzmocni powiązania z układem krajowym.
  - Dobry stan techniczny istniejącej bazy oświatowej.
  - Korzystna struktura budżetu gminy - wskaźnik udziału dochodów własnych w budżecie gminy wynosi ok. 50 % i jest wyższy od średniej krajowej.
  - Wskaźnik bezrobocia maleje, ludność posiada inicjatywę i wykazuje się przedsiębiorczością. Poziom bezrobocia w granicach średniej wojewódzkiej.
  - Następują korzystne zmiany prawne (uwarunkowania zewnętrzne) dotyczące finansów gmin, wzrośnie udział gmin w podatkach od osób fizycznych i prawnych, możliwość uczestniczenia gminy w działalności gospodarczej.
  - Występowanie terenów ofertowych do zainwestowania na północ od wsi Brochów oraz w dolinie rzeki Wisły dla funkcji rekreacyjno - turystycznych posiadające zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego, we wsi Brochów, Janów wyposażone w media.
  - Wykształcone ośrodki osadnicze na terenie gminy: Brochów - Janów, Tułowice, Śladów, Wólka Smolana - Plecewice, które mogą pełnić rolę wsi wielofunkcyjnych skupiających usługi, mieszkalnictwo, działalność gospodarczą; zaawansowane procesy urbanizacyjne, wysoki stopień koncentracji ludności i działalności gospodarczej:
    - największa liczba ludności: Brochów, Tułowice, Plecewice,
    - największa ilość zarejestrowanych podmiotów gospodarczych: Brochów, Konary, Tułowice, Plecewice,
    - największy ruch inwestycyjny: Janów - Janówek, Brochów, Plecewice, Tułowice.
  - Względnie jednolity charakter zagospodarowania wynikający ze specyfiki środowiska przyrodniczego i jednolity profil społeczno - gospodarczy, rekreacyjno - rolniczy.

## UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ

- Położenie całego obszaru gminy w ekologicznym systemie obszarów chronionych, co wymaga harmonijnego rozwoju społeczno - gospodarczego w powiązaniu z wartościami przyrodniczymi, likwidacja działalności uciążliwych.
- Brak skutecznych preferencji prawnych dla działań proekologicznych.
- Niewykorzystane walory środowiska przyrodniczego gminy, brak zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, słabo rozwinięta obsługa ruchu turystycznego, niezadawalający stan czystości wód powierzchniowych rzek Wisły i Bzury
- Rygory ochronne wynikające z wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego ograniczają swobodną działalność gospodarczą. Chaotyczna zabudowa i niski poziom architektury budynków zagraża poważnym zniszczeniem środowiska kulturowego (historyczne układy ruralistyczne); występują ograniczenia dla zabudowy wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych.
- Północna i zachodnia część gminy narażone są na zagrożenie powodziowe ze strony rzeki Wisły i Bzury.
- Rozdrobnienie gospodarstw rolnych i działek powoduje tendencje do rozpraszania się osadnictwa (w tym na tereny cenne przyrodniczo).
- Mało korzystna struktura agrarna gospodarstw (rozdrobnienie, wysoki wskaźnik zatrudnienia w rolnictwie); udział gospodarstw rolnych, o powierzchni powyżej 10 ha wynosi 16 %, a 70 % to gospodarstwa poniżej 5ha.
- Niedoinwestowanie w zakresie przetwórstwa rolno - spożywczego, mało wykorzystane możliwości zagospodarowania płodów rolnych na miejscu.
- Dochód gminy na 1 mieszkańca kształtuje się poniżej średniej wojewódzkiej (73 %).
- Niski poziom wydatków inwestycyjnych w budżecie gminy ok. 10 %, niższy od średniej krajowej 25 %; niskie zaangażowanie wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem świadczy o małym majątku trwałym gminy.
- Niska retencja naturalna, zaniedbane nieliczne obiekty małej retencji.
- Elementy infrastruktury tworzące znaczące obszarowo korytarze infrastruktury, co stanowi przestrzenne ograniczenia zagospodarowania, a także stwarza możliwość nadzwyczajnych zagrożeń środowiska:
  - linie elektroenergetyczne WN 400 kV powodują ograniczenie zagospodarowania w pasie 100 m,
  - linie elektroenergetyczne WN 220 kV ze strefą 40 m,
  - planowana linia elektroenergetyczna WN 110 kV ze strefą 40 m.
- Słabo rozwinięta sieć dróg o ulepszonej nawierzchni we wschodniej części gminy, niezadawalający stan techniczny istniejącej sieci drogowej.
- Niedoinwestowanie w sferze infrastruktury społecznej, obsłudze rekreacji.



- Niekorzystne procesy demograficzne, spadek liczby ludności, ujemny przyrost naturalny, starzenie się ludności (wzrost grupy osób w wieku poprodukcyjnym; migracje ludności).
- Małe zasoby mienia komunalnego i Skarbu Państwa - dostępniej szych do zagospodarowania przy realizacji przedsięwzięć publicznych. Brak zasobów gruntów komunalnych o znaczeniu strategicznym.
- Istniejące rezerwy gruntów do zagospodarowania w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także duża liczba (ok. 300) wniosków ludności o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na funkcje w większości mieszkaniowe, świadczy o słabej aktywności planistycznej gminy.

## **UWARUNKOWANIA ROZWOJU dla terenów we wsiach: Lasocin, Olszowiec**

### **1. Stan zagospodarowania terenu**

Obszar objęty zmianą Studium dotyczy terenów położonych w południowo-wschodniej części gminy, w wielokacie ograniczonym drogą powiatową, Kanalem Olszowieckim i określonymi w obowiązującym Studium terenami potencjalnego rozwoju zabudowy rekreacyjnej. Według ewidencji są to w większości grunty orne o niskiej klasie bonitacyjnej V i VI ze znacznym udziałem łąk i pastwisk, łącznie obejmują powierzchnię ok. 32ha. Przedmiotowe tereny stanowią przeważnie grunty użytkowane rolniczo – pola uprawne, wzdłuż rowów, cieków i w obniżeniach terenowych występują łąki i pastwiska porośnięte ziołoroślami, drzewami, krzewami i trawą. W niewielkich kompleksach występują grunty zadrzewione i nieużytki. Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna skupia się wzdłuż drogi gminnej w odległości ok. 150m na północ od analizowanego obszaru. Sąsiedztwo stanowią tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Granice terenów objętych zmianą „Studium” wskazano na załączniku graficznym.

### **2. Stan ład przestrzennego i wymogów jego ochrony**

Obecnie powierzchnia analizowanych terenów użytkowana jest w większości rolniczo jako użytki zielone lub odłogowana. Drobne kompleksy zadrzewień zajmują ok. 1%, łąki i pastwiska ok. 80% powierzchni. Zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż rowów i cieków mają charakter zieleni nieurządzonej. Teren stanowi przestrzeń otwartą, jest niezabudowany. Obsługę komunikacyjną zapewnia istniejący układ dróg: powiatowej relacji Andrzejów - Sochaczew i gminnej. Lokalny układ komunikacyjny tworzą drogi dojazdowe o nieutwardzonej nawierzchni i zmiennych parametrach technicznych.

### **3. Stan środowiska przyrodniczego**

Gmina Brochów wg regionalizacji fizyczno - geograficznej leży na obszarze Niziny Środkowomazowieckiej, w Kotlinie Warszawskiej, nad dolnym prawym odcinkiem rzeki Bzury, wyznaczającej zachodnią granicę gminy. Północną granicę gminy wyznacza rzeka Wisła. Największy wpływ na ukształtowanie powierzchni gminy wywarł lądolód zlodowacenia Wisły (północnopolskiego).

Przedmiotowy teren stanowi fragment tarasu akumulacyjnego rzeki Wisły zwanego „kampinoskim” o powierzchni płaskiej z obniżeniami oraz wydrami. Wydmy, występują w formie wałów, wśród nich występują dość liczne zagłębienia, misy i wywiania. Na odcinku tarasu „kampinoskiego” pradoliny Wisły wykształcił się równoleżnikowy układ pasów w postaci wydym oraz dwa pasy obniżeń bagiennych kanału Łasicy i kanału Olszowieckiego.

Rzędne terenu kształtują się na wysokości 69-70m n.p.m. ze spadkiem w kierunku północnym.

Na elementy budowy geologicznej podłoża gminy składają się utwory czwartorzędowe i trzeciorzędowe, zalegające na podłożu mezozoicznym. Podłoże jest bardzo zniszczone erozyjnie, utwory zaburzone i sfałdowane galcjotektonicznie z deniwelacjami.

Trzeciorząd reprezentowany jest przez osady oligocenu, miocenu i pliocenu. Występuje on w postaci żwirów, piasków, mułków i ilów plejstocenijskich.

Północną część analizowanego terenu wzdłuż Kanału budują osady holocenijskie torfy, a południowo – wschodnią namuły. Są to grunty organiczne, rodzime o miąższości ok. 3m zalegające na piaskach i mułkach wodnolodowcowych oraz glinie, grunty nienośne..

Obszar Kampinoskiego Parku Narodowego i jego otuliny, w obrębie których położona jest gmina Brochów jest niemal w całości odwadniany przez kanał Łasica i Kromnowski będące prawymi dopływami Bzury. Przedmiotowy teren należy do zlewni Kanału Olszowieckiego będącego dopływem Kanału Łasica.

Analizowany teren pod względem reżimu hydrologicznego wód ziemnych należy do strefy:

- pasy dolinne (bagienne), gdzie odbywa się intensywny drenaż wód ziemnych, a amplituda wahań płytko położonego zwierciadła wody (0-1 mppt.) dochodzi do 1,5 m.

Najbliższe monitorowane wody powierzchniowe - rzeki Bzury charakteryzuje zły (V klasa) stan ogólny oraz umiarkowany potencjał ekologiczny.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 - Dolina Środkowej Wisły o średniej waloryzacji wód w utworach czwartorzędowych. Główny użytkowy poziom wodonośny o dużej miąższości od 10-50 m i wydajności potencjalnej typowej studni 30-120 m<sup>3</sup>/h. Zwierciadło wód ziemnych tej warstwy wodonośnej ma w większości charakter swobodny. Lokalnie w przewarstwieniach gliniastych lub ilastych zwierciadło wód ziemnych ma charakter napięty. Prowadzony monitoring wód ziemnych na terenie gminy wykazał na przestrzeni lat 2004-2007 następującą jakość wody: studnie w Wólce Smolanej ujmowały wody czwartorzędowe zadawalającej jakości (III klasa), studnia w Brochowie ujmowała wody trzeciorzędowe złej (V klasa) i niezadawalającej (IV klasa w 2007r.) jakości

Na analizowanym terenie warunki gruntowe i wodne dla posadowienia obiektów są mało korzystne – wymagają zabezpieczenia fundamentów.

Przedmiotowy teren to gleby o niskich walorach przyrodniczych i przydatności do produkcji rolniczej (klasa V). Generalnie taras akumulacyjny pokrywają gleby brunatne wylugowane wytworzone z piasków pylastych, słabo gliniastych i gliniastych lekkich. Pod względem przydatności rolniczej wykazują generalnie cechy gleb żytnich słabych. Na południe od Kampinoskiego Parku Narodowego występują głównie użytki zielone, słabe, wykształcone na piaskach słabo gliniastych, luźnych i gliniastych lekkich. Odporność gleb na degradację jest bardzo mała. Grunty orne i użytki zielone nie podlegają ochronie prawnej. Ze względu na położenie gminy w sąsiedztwie miasta Sochaczewa i aglomeracji warszawskiej oraz mało korzystne warunki do produkcji rolniczej, gospodarka rolna staje się nieopłacalna i występuje presja w kierunku wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich.

Udział trwałej roślinności, łąk i pastwisk w strukturze użytkowania gruntów w gminie kształtuje się na poziomie ok. 55%. Lasy i grunty leśne stanowią istotny element krajobrazowy, zajmują 4314 ha i stanowią około 40% powierzchni gminy.

W granicach KPN, gdzie znajdują się najstarsze i najcenniejsze kompleksy leśne, gatunkiem

dominującym drzewostanów jest sosna, panująca zarówno w parku jak i w jego otulinie, szczególnie w zalesionych obszarach porolnych.

Na torfowiskach zróznicowanie roślinności jest większe, przeważają lasy liściaste. Są to zespoły leśne olsu i łęgu, bardzo drobne opanowane przez roślinność leśną – bagienne lasy olchowe i brzozowe. Charakterystyczne dla lasów bagiennych są kępy - olsze rosnące na wysokich, szczudłowatych korzeniach. Na takich kępach lokują się mchy, paprocie, krzewy, czasem inne drzewa. Roślinność olsu i łęgu znacznie różni się od siebie. Pozostałą powierzchnię torfowisk zajmują łąki kośne – stanowiące ok. 80% powierzchni obszaru objętego zmianą Studium Na przesuszonych bagnach i piaszczystych wzniesieniach pośród torfowisk króluje grąd niski.

Analizowany obszar objęty jest formą ochrony przyrody jako:

- otulina Kampinoskiego Parku Narodowego – stanowi element drobnopowierzchniowej mozaiki łąk, pól uprawnych, kęp zadrzewień i zakrzewień, oczek wodnych, sadów oraz zadrzewień.

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspakajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Strefa ochronna wokół Parku ma powierzchnię 37756ha. Ponad 70% powierzchni Parku zajmują lasy, dominującym siedliskiem jest bór świeży, a podstawowym gatunkiem drzewostanu – sosna. Puszcza charakteryzuje się dużą różnorodnością roślinną: zespoły wód powierzchniowych, szuwarów, turzycowisk wysokich, torfowisk niskich, przejściowych, łąk wilgotnych i świeżych, pastwisk, psiar i wrzosowisk, muraw napiaskowych i kserotermicznych oraz duża grupa chwastów polnych. Obszar Puszczy stwarza dogodne warunki do życia wielu gatunkom zwierząt, m.in. stanowi cenny teren lęgowy ptaków i ważne miejsce na trasie ich wędrówek, został więc objęty ochroną w ramach sieci Natura 2000 i stanowi Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Puszcza Kampinoska, a także Rezerwat Biosfery. Bytują tu 3 gatunki ptaków z Polskiej Czerwonej Księgi oraz 43 gatunki z Dyrektywy Ptasiej. Na obszarze ostoi występuje co najmniej 1% populacji bociana czarnego, sowy błotnej, trzmielojada, derkacza. Występują tu duże populacje rozrodzce derkacza, gąsiorka, jarzębatki, bociana czarnego. Na terenie ostoi zidentyfikowano 14 typów siedlisk cennych z europejskiego punktu widzenia. Przesłanki, które pozwalają wpisać Puszcze Kampinoską jako SOO siedlisk to 20 gatunków zwierząt i 4 gatunki roślin oraz 12 typów siedlisk wymienionych w Dyrektywie Siedliskowej. Unikatem przyrodniczym są wydmy śródlądowe, które występują na przemian z terenami bagiennymi. Na wydmach dominują drzewostany sosnowe z domieszką dębów i brzoź. Tereny bagienne pokrywają szuwały, turzycowiska, łąki i lasy liściaste tworzące drzewostany olszowe, łęgowe i grądowe.

Tereny objęte zmianą Studium położone są w odległości ok. 0,5km od obszaru Natura 2000. Grunty stanowią w większości łąki i pastwiska ok. 25ha (osuszone wilgotne łąki trzęślicowe i kaczeńcowe przekształcone w zbiorowiska suchsze z udziałem śmiałka darniowego) w wyniku odstąpienia od użytkowania część terenu zarasta roślinnością segetalną (nawłóć, pokrzywa), krzewiastą (wierzbową) i drzewiastą (brzozy, olchy). Z roślin chronionych występuje starodub łąkowy. Na terenach odłogowanych występują chwasty (mak, maruna, chaber), a na miedzach trawy (perz, wiechlina, życica, stokłosa) i dwuliścienne (koniczyna, bylica, marchew zwyczajna, pięciornik, krwawnik). Analizowany teren jest częścią pasu bagiennego związanego z Kanałem Olszowieckim – łąki o znacznym zróżnicowaniu florystycznym, są to zbiorowiska półnaturalne, na których można spotkać rzadkie i chronione gatunki roślin i zwierząt. Otwarte tereny podmokłe pasów bagiennych sprzyjają występowaniu

gatunków: żuraw, bocian czarny, deerkacz, zielonka, kropiatka, gąsiorek, czajka, kszuk, rycyk. Z siedliskami wilgotnymi związane są ślimaki, motyle. Największe populacje ptaków reprezentują gatunki gniazdujące i przelotowe pospolite, podlegające ochronie całkowitej lub częściowej. Na opracowywanym terenie i w jego najbliższym otoczeniu nie występują zwierzęta ani rośliny wymagające szczególnej ochrony. Roślinność naturalna jest odbiciem cech siedliska oraz klimatu i ma piętno kontynentalne. Szata roślinna odznacza się pewnym stopniem antropogenicznego przekształcenia, reprezentują ją rośliny uprawne: zbiorowiska segetalne (chwasty) oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne, roślinność łąkowa (zmodyfikowana w wyniku intensywnego wypasu, koszenia lub odłogowania) związana z pasem bagiennym Kanału. Znaczenie przedmiotowych obszarów dla gatunków „naturowych” polega przede wszystkim na zapewnieniu miejsc żerowania, które zmieniają jednak swój skład florystyczny ze względu na koszenie i odłogowanie gruntów.

Gmina Brochów znajduje się w obrębie jednostki klimatycznej - Kraina Warszawska, którą cechuje niskie wartości wskaźników opadów w Polsce – 550-600 mm. Temperatura średnia roczna 8,0° C, wilgotność względna średnia roczna 79%. Okres wegetacyjny trwa 200 - 210 dni, liczba dni mroźnych waha się od 30-50, zaś pokrywa śnieżna utrzymuje się przez 38-60 dni w roku. Na obszarze Puszczy Kampinoskiej, cechą charakterystyczną klimatu są duże dobowe amplitudy temperatury przekraczające niekiedy 30° C a w czasie upałów nawet do 50° C. Nad bagnami nawet w czasie upałów panuje orzeźwiająca, wilgotne powietrze, znacznie chłodniejsze niż na wydmach. Dzięki dużej ilości bagien i terenów podmokłych częste jest występowanie tzw. opadów poziomych (mgła, szron, szadź), które zwiększają ilość wody dostępnej roślinom, ponieważ Puszcza cierpi na jej niedobór. Cechą charakterystyczną tego terenu jest występowanie przygruntowych przymrozków w okresie sezonu wegetacyjnego. Dominują wiatry zachodnie stanowiące ponad 20% kierunków

Puszcza posiada specyficzny mikroklimat, głębokie wcięcia tarasów akumulacyjnych pradoliny powoduje sploty chłodnych mas powietrza do doliny, gdzie wskutek braku przewiewu utrzymuje się on dłużej niż na wysokościach. Rzeźba i pokrycie terenu powodują korzystne cyrkulacje powietrza pomiędzy Puszcza a terenami otaczającymi oraz wewnątrz kompleksu puszczańskiego. Obszar ten powinien pozostać aktywny pod względem biologiczno - klimatycznym, aby pełnił funkcje regeneracyjne zanieczyszczonego powietrza.

Na terenach położonych nad Wisłą wiatry ukierunkowane są przez dolinę, stąd też przewaga wiatrów północno - zachodnich i południowo – wschodnich.

Obszar posiada dobre warunki higieny atmosfery, wykonana w 2008r. roczna ocena stanu jakości powietrza w strefie pruszkowsko-żyrardowskiej, do której przynależy powiat sochaczewski wykazała w obu grupach - ze względu na zdrowie ludzi i ochronę roślin – klasę A. Przekroczenia dopuszczalnych stężeń i odnotowano w zakresie wskaźnika pył zawieszony PM10 i ozon troposferyczny – klasa C ze względu na ochronę zdrowia. Na pogorszenie warunków aerasanitarnych wpływa głównie niska emisja energetyczna.

#### **4. Stan dziedzictwa kulturowego**

Na analizowanym obszarze nie występują walory kulturowe, ani strefy ochrony konserwatorskiej, które podlegałyby ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23.07.2003r. o zabytkach i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 62z późn. zm.).

#### **5. Warunki i jakość życia mieszkańców**

Gmina Brochów liczy 4300 mieszkańców. Największymi skupiskami ludności są wsie Brochów, Janów, Śladów, Plecewice. Przedmiotowy teren stanowi obszar otwarty, nie zabudowany. W najbliższej okolicy, wzdłuż drogi gminnej zamieszkuje ok. 70 osób w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (Lasocin). Obecnie warunki życia są na

niskim poziomie, część osób pozostaje bez pracy, gospodarka rolna staje się nieopłacalna. Nie działają instrumenty wsparcia finansowego dla rolników, które pozwoliłyby utrzymać ekstensywne użytkowanie łąk (programy rolno środowiskowe), dlatego rolnicy chętnie pozbyli się ziemi.

W gminie Brochów wydatki i dochody budżetu gminy na 1 mieszkańca kształtują się poniżej średnich wskaźników dla województwa mazowieckiego, wyższy jest też poziom bezrobocia. Budynki mieszkalne reprezentują średni stan techniczny. Potrzeby społeczno-gospodarcze oraz dostęp do usług publicznych zabezpiecza wieś Wólka Smolana w najbliższym sąsiedztwie oraz Brochów i miasto Sochaczew.

#### **6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

#### **7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Walory przyrodnicze, dobra jakość środowiska, sąsiedztwo miasta i położenie w aglomeracji warszawskiej sprzyjają rozwojowi funkcji rekreacyjnych i turystycznych.

Według obowiązującego „Studium” rozwój gminy Brochów był, jest i nadal będzie zdeterminowany istnieniem Kampinoskiego Parku Narodowego i powinien polegać na możliwie pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowaniu terenów gminy. Ochrona środowiska przyrodniczego stanowi podstawowe ogniwo w realizacji celów rozwoju gminy i powinna stanowić nierozłączną część wszystkich procesów rozwojowych.

Celem strategicznym jest osiągnięcie stabilnego rozwoju, w którym byłoby zapewnione zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców, warunki umożliwiające wzrost poziomu życia.

Cele operacyjne obejmują:

- 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,
- aktywizacja rozwoju funkcji rekreacyjno - turystycznych gminy, kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej w nawiązaniu do systemu ekologicznego,
- porządkowanie struktury przestrzennej gminy decydującej o warunkach zamieszkania, pracy, obsługi i wypoczynku.

Planowane kierunki zagospodarowania terenów we wsiach Lasocin, Olszowiec wynikają m.in. z krajowej polityki wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich i wpisują się w zakładaną aktywizację rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznych gminy.

Nie działają instrumenty wsparcia finansowego dla rolników, które pozwoliłyby utrzymać ekstensywną gospodarkę rolną na przedmiotowym terenie (programy rolno środowiskowe), dlatego rolnicy chętnie pozbyli się ziemi na rzecz inwestora zamierzającego realizować funkcję turystyczną na sąsiednim obszarze wyznaczonym w obowiązującym Studium.

#### **8. Stan prawny gruntów**

*W obszarze objętym opracowaniem całość gruntów jest własnością prywatną w 70% inwestora pola golfowego. Analizowany obszar jest obecnie w większości odłogowany.*

#### **9. Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych**

*Na terenie objętym opracowaniem obiekty i obszary chronione reprezentowane są przez:*

- otulinę Kampinoskiego Parku Narodowego,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

#### **10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych**

*Na przedmiotowym terenie nie występują zagrożenia geologiczne.*

#### **11. Złoże kopalin i zasoby wód podziemnych**

*Na analizowanym obszarze nie występują złoże kopalin.*

*Zasoby wód podziemnych reprezentowane są pokłady wodonośne w ramach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 - Dolina Środkowej Wisły o średniej waloryzacji wód. Zbiornik ten miejscowo podatny jest na skażenia pochodzące z powierzchni ziemni ze względu na brak izolacji poziomów wodonośnych.*

#### **12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**

*Na przedmiotowym terenie nie dokonano ustalenia granic obszarów i terenów górniczych.*

#### **13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

*Obsługę komunikacyjną bezpośrednią i pośrednią zapewniają drogi: powiatowa relacji Janów – Andrzejów – Sochaczew oraz drogi wewnętrzne (dojazdy do pól). Te ostatnie są naturalnie wytyczonymi szlakami, nie posiadają utwardzonej nawierzchni.*

*Obszar nie jest wyposażony w systemy infrastruktury technicznej.*

*Teren nie jest zmeliorowany siecią drenarską. Kanał Olszowiecki jest urządzeniem melioracji wodnych szczegółowych w ewidencji oznaczony jako Kanał Olszowiecki B.*

#### **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

*Do zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych na przedmiotowym terenie zaliczają się następujące inwestycje:*

- przebudowa drogi powiatowej do prawidłowych parametrów technicznych.

## IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW

- Konieczność zachowania wysokich, niekiedy unikatowych walorów środowiska przyrodniczego: Kampinoski Park Narodowy, rezerваты, doliny rzek Wisły, Bzury, przy jednoczesnej potrzebie zapewnienia ekonomicznych podstaw egzystencji mieszkańców.
- Konieczność zachowania zasobów kulturowych (obiekty zabytkowe i historyczne układy ruralistyczne) i walorów krajobrazowych (dolina Wisły, Bzury) przy jednoczesnym zagrożeniu wynikającym z przekształceń struktury funkcjonalno - przestrzennej wsi, braku środków na rewitalizację i dostosowanie obiektów do współczesnych standardów.
- Niewykorzystanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych gminy jako podstawy rozwoju turystyki i wypoczynku.
- Niekorzystne procesy demograficzne: spadek liczby ludności i starzenie się ludności.
- Średni stopień rozwoju gospodarczego w zakresie funkcji gminy jaką jest rolnictwo; mała efektywność ekonomiczna rozdrobnionej gospodarki rolnej.
- Rozproszone osadnictwo wiejskie absorbujące nadmiernie elementy wyposażenia infrastrukturalnego.
- Konieczność tworzenia warunków dla rozwoju i restrukturyzacji rolnictwa, wielofunkcyjnego rozwoju wsi i alternatywnych źródeł zatrudnienia.

## CELE ROZWOJU GMINY BROCHÓW

W toku prac nad formułowaniem polityki przestrzennej gminy, w wyniku identyfikacji problemów i uwarunkowań, określono cele rozwoju gminy oraz ogólne sposoby działania prowadzące do ich osiągnięcia.

Cele rozwoju formułowano w oparciu o potrzeby i aspiracje mieszkańców.

Przedmiotem „Studium” jest określenie polityki przestrzennej gminy, tj. między innymi wskazanie tych obszarów gminy, które są najodpowiedniejsze do pełnienia określonych funkcji.

Rozwój gminy Brochów był, jest i nadal będzie zdeterminowany istnieniem Kampinoskiego Parku Narodowego.

Rozwój gminy powinien polegać na możliwie pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowaniu terenów gminy. Naczelnym celem ukształtowania ładu zintegrowanego jest harmonizacja i równoważenie przemian 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 rezerwy 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: Ślądów, 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),
- eliminację 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 uczytelnienie 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 zeszpeci 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
- Śladów 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 (jęg° 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):

Śladów Nadwiślański 55; 66 (67?) Kromnów Polski 28 Janów 16; 22 Wilcze Tułowskie 6 Olszowiec 13 Lasocin 46 Miszory 14, 32, 53 Famułki 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 międzywału 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

Prześlawic, 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: Lasocin, Olszowiec**

### **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 granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego. Są to rejony o dominacji użytków zielonych, wskazane do ekologizacji produkcji rolnej i pełniących rolę ekologiczną.*

*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 potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji rekreacyjno-turystycznej.

Obszar przeznaczony do przekształcenia obejmuje powierzchnię ok. 32ha, stanowi kontynuację funkcji wyznaczonej w obowiązującym Studium i będzie wspólnie zagospodarowany jako pole golfowe. Tereny nie wykorzystane pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu (rolnicza przestrzeń produkcyjna).

## **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Analizowany obszar stanowić będzie strefę kształtowania układu osadniczego w ramach funkcji rekreacyjnej. Celem jest uczynienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury oraz warunki użytkowania tych obszarów.

Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, związanych głównie z rolą gminy Brochów, a właściwie otuliny Parku jako ośrodka koncentracji funkcji rekreacyjnych i turystycznych w Aglomeracji Warszawskiej.

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

- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji rekreacyjno-turystycznej - zabudowa usługowa o charakterze usług rekreacyjno-turystycznych i sportowych.

### **2.1. Standardy zabudowy w strefach funkcjonalnych**

Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

■ 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 0,5ha.

## **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

Teren objęty zmianą „Studium” położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego i 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: zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegowej Kanalu Olszowieckiego i innych cieków,
- 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 kubaturowej w maksymalnym stopniu na gruntach mineralnych,
  - 6) utrzymanie stabilnego poziomu wód gruntowych przez budowę i konserwację urządzeń na ciekach,
  - 7) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych,
  - 8) uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi,
  - 9) zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej działki ok. 70%,
  - 10) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
  - 11) 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**

Na analizowanym terenie nie występują zasoby dziedzictwa kulturowego.

#### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewniają istniejące drogi:

- powiatowa relacji Andrzejów - Sochaczew - obsługa poprzez skrzyżowania,
- gminne - bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:

- 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,

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,
- lokalny system gospodarki ściekowej w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowy wywóz do oczyszczalni w Janowie,
- gospodarkę ciepłą w oparciu o lokalne źródło ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii,
- rozwiązanie gospodarki odpadami – włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami,



- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi i zgodnie z przepisami odrębnymi; na terenach zabudowy rekreacyjnej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

Zmiana przeznaczenia gruntów zmeliorowanych wymaga przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych.

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, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
- możliwość realizacji obiektów w zakresie sportu, rekreacji i innych usługowych celu publicznego.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są reprezentowane przez:

- droga powiatowa relacji Andrzejów – Sochaczew.

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. 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 400m<sup>2</sup> 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 ze względu na walory przyrodnicze. 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**

Na terenie objętym zmianą Studium nie będzie występowała rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna.

Skutkiem realizacji ustaleń zmiany Studium będzie możliwość przeznaczenia gruntów rolnych niskich klas bonitacyjnych (V) na cele nierolnicze. Powierzchnia planowana do rozwoju zainwestowania wynosi łącznie ok. 32ha. Do czasu realizacji określonego zagospodarowania, użytki rolne podlegające zmianie przeznaczenia będą wykorzystywane jako rolnicza przestrzeń produkcyjna zgodnie z zasadami jej kształtowania:

- wdrażanie programów rolno-środowiskowych,
- tereny gruntów marginalnych mogą podlegać zalesieniom,
- zakaz sytuowania zabudowy zagrodowej na terenach łąk i pastwisk (grunty organiczne).

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

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

#### **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 Lasocin, Olszowiec między drogą powiatową a Kanalem Olszowieckim stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną – łąki i pastwiska (80%). Obecnie ich rolnicze użytkowanie jest mało opłacalne ze względu na występowanie gruntów klas V i słabych użytków zielonych (klasa IV i V), które są mało produktywne.
- obszar wzdłuż kanału Olszowieckiego pełni też rolę ekologiczną w systemie pasów obniżenia bagiennych powinien pozostać terenem nie przegrodzonym, co gwarantuje planowana funkcja,
- Już od roku 2002 roku planowana była lokalizacja na terenach sąsiednich pola golfowego, co zostało ujęte w obowiązującym Studium
- Mając na względzie wspomnienie rozwoju gospodarczego gminy oraz usytuowanie terenów we wsi Lasocin, Olszowiec w obszarze o wysokich 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 potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji rekreacyjno-turystycznej o powierzchni ok. 32ha,

### 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 płn.-zach. i płd.-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 - warzywniczej, 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 Prześła-

wic, 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 urządzenia 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 pñ. 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budowa zbiorczych systemów kanalizacji wiejskiej na terenach zwartej zabudowy wsi Konary i Plecewice doprowadzającej ścieki do oczyszczalni w Janowie - Janówku,</li> <li>- zwiększenie dowozu ścieków z terenów nie skanalizowanych do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków w Janowie - Janówku, - likwidacja nieszczelnych zbiorników na ścieki (szamb).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budowa przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy rozproszonej,</li> <li>- budowa zbiorników szczelnych na terenach o ekstensywnej zabudowie.</li> </ul>

Gospodarka wodna	- właściwa konserwacja istniejących urządzeń i obiektów zapatrzenia 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 ciepła	- 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 <sup>o</sup> 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"> <li>- modernizacja urządzeń na stacjach 15/04 kV,</li> <li>- wyposażenie głównych ciągów liniowych SN w łączniki sterowane drogą radiową,</li> <li>- przebudowa linii kolidujących z projektowaną zabudową .</li> </ul>	<p>naniu przewodem izolowanym,</p> <p>oraz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dostosowanie sieci średniego napięcia do projektowanej urbanizacji w strefie kształtowania układów osadniczych,</li> <li>- opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną.</li> </ul> <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"> <li>- Ewolucja sieci poprzez wzrost udziału sieci światłowodowej,</li> <li>- Budowa łączy abonenckich poprzez cyfrowe sieci do stępu radiowego w rejonach o jednostkowym zapotrzebowaniu na telefon.</li> </ul>
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 - I

- 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 Famułka Brochowskie.

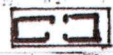
7.2. w strefie kształtowania układów osadniczych - II dla terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa:

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

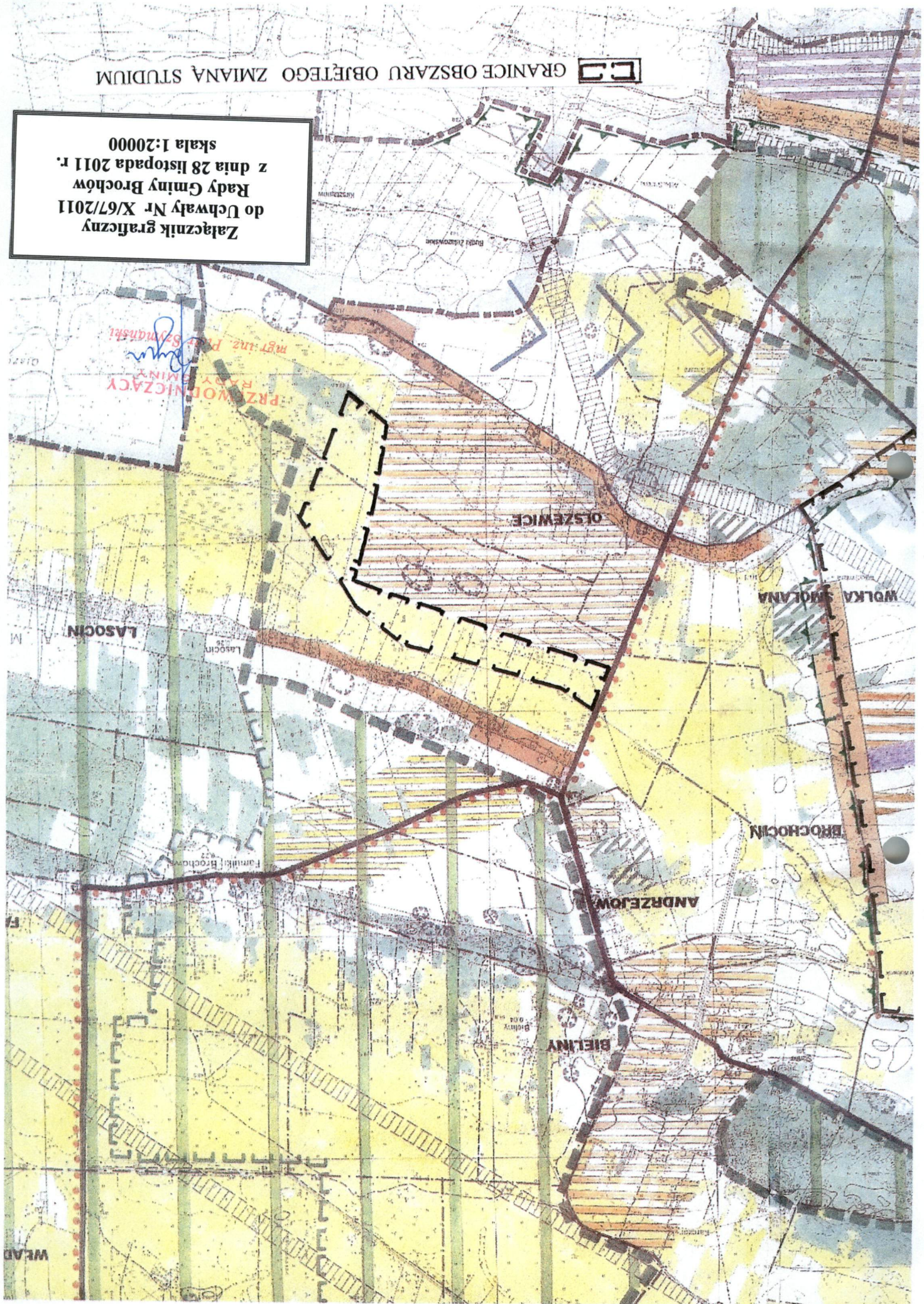
W planach tych należy określić lokalizację dróg publicznych, zasady podziału terenu na działki budowlane, zasady uzbrojenia terenu, a także warunki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające jego położenie w obszarze otuliny Parku oraz uwzględnianie charakteru zabudowy zabytkowej i historycznych 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.



Załącznik graficzny  
do Uchwały Nr X/67/2011  
z dnia 28 listopada 2011 r.  
skala 1:20000



Załącznik Nr 3  
Do Uchwały Nr X/67/2011  
Rady Gminy Brochów  
z dnia 28 listopada 2011 roku

WYKAZ UWAG zgłoszonych na podstawie art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
do wyłożonego projektu  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY GOSTYNIN - ZMIANA dla terenów położonych we wsiach Lasocin, Olszowiec**

Lp.	Data wpłynięcia uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenia nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik uchwały nr ..... z ..... dnia	Uwagi	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Nie wniesiono							

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

PRZEWODNICZĄCY  
RADA GMINY  
*[Podpis]*  
mgr inż. Andrzej Szymbalski