



**MAZOWIECKIE BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
I ROZWOJU REGIONALNEGO
W WARSZAWIE
ODDZIAŁ TERENOWY W PŁOCKU**

09-402 Płock ul. Jachowicza 30 tel. (024) 262-59-88, 262-70-72 fax (024) 262-59-88

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BROCHÓW**

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr IV/19/02
Rady Gminy w Brochowie
z dnia 30 grudnia 2002 r.

PŁOCK

grudzień

2002 r.

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

Dyrektor MBPPiRR
Oddział Terenowy Płock
mgr Ewa Pietrzak

SPIS TREŚCI:

I. WSTĘP.....	4
II. UWARUNKOWANIA INSPIRUJĄCE ROZWÓJ.....	5
III. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ.....	8
IV. IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW.....	9
V. CELE ROZWOJU GMINY BROCHÓW.....	10
VI. USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.....	12
1. Strefa zachowania rekonstrukcji i ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych - I.....	13
2. Strefa kształtowania układu osadniczego - II.....	15
3. Strefa rolniczo - osadnicza - III.....	22
4. Kierunki i zasady realizacji celów publicznych.....	23
5. Kierunki rozwoju komunikacji.....	24
6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.....	26
7. Instrumenty realizacji polityki przestrzennej.....	29

I. 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.

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

II. UWARUNKOWANIA INSPIRUJĄCE ROZWÓJ

- Wysokie walory przyrodniczo - krajobrazowe Kampinoski Park Narodowy wraz z otuliną (Wwarszawski 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, kościoł 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 zwozdociągowania 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 (główniej) 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, wzrosnie 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, Ślądów, 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.

III. 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 - dostępniejszych 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.

IV. 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 ekstenywnego 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.

VI. 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 MOŚLiZN 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 Famułka 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 (jego 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

Framułki Królewskie 62(?), 60, 49.

– cmentarze:

Piaski Duchowne - cmentarz kolonistów, 2 poł. XVIII w.

Nowa Wieś - Śladów - 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, Śladów, 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 międzywalu 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 pogłę-

biarskich, modernizacje obwałowań, regulacje stosunków wodnych na obszarze zawala, 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 Przęsławic, Tułowic i Wólki Smolonej mogą dotyczyć tylko funkcji mieszkaniowej i rekreacyjno - turystycznej na dużych działkach powyżej 3000 m²,
 - 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.

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 pld.-zach. części gminy, korzystne dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na sadownictwo i warzywnictwo, wskazana wielkotowarowa gospodarka rolna oraz komasacja arealów. 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 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 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 1	Polityka modernizacyjna 2	Polityka rozwojowa 3
Gospodarka ściekowa	<ul style="list-style-type: none"> – 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 zlew- 	<ul style="list-style-type: none"> – budowa przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy rozproszonej, – budowa zbiorników szczelnych na terenach o ekstensywnej zabudowie.

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
1	2	3
Elektroenergetyka	<p>nego na oczyszczalni ścieków w Janowie - Janówku,</p> <ul style="list-style-type: none"> - likwidacja nieszczelnych zbiorników na ścieki (szamb). 	
Gospodarka wodna	<ul style="list-style-type: none"> - właściwa konserwacja istniejących urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę. 	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów rozwojowych, - oszczędne gospodarowanie wodą, likwidacja strat na sieci, - zaopatrzenie w wodę północnych terenów gminy, - zapewnienie powszechnego dostępu do wody pitnej.
Gospodarka ciepła	<ul style="list-style-type: none"> - konwersja indywidualnych źródeł ciepła z paliwa węglowego na gaz lub olej opałowy. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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		<p>Doprowadzenie gazociągu wysokiego ciśnienia na teren gminy. Realizacja stacji redukcyjno - pomiarowej I^o w Tułowicach.</p>
Gospodarka odpadami	<ul style="list-style-type: none"> - kontynuacja segregacji odpadów poprzez zwiększenie ilości odpowiednio oznakowanych pojemników, - likwidacja „dzikich” wysypisk odpadów. 	<ul style="list-style-type: none"> - popularyzacja gospodarki małoodpadowej, - popularyzowanie zakładania małych przydomowych kompostowni dla odpadów organicznych,

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
1	2	3
Elektroenergetyka	<p>Modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych ze szczególnym uwzględnieniem miejscowości: Plecewice, Konary, Brochów, Tułowice i Śladów, poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wymianę przewodów na większy przekrój (dobrany do wzrastających obciążeń) w liniach głównych, - wymianę przyłączy na przewody izolowane, - modernizacja urządzeń na stacjach 15/04 kV, - wyposażenie głównych ciągów liniowych SN w łączniki sterowane drogą radiową, - przebudowa linii kolidujących z projektowaną zabudową. 	<p>- edukacja społeczeństwa.</p> <p>Budowa i rozbudowa (szczególnie w miejscowościach: Plecewice, Konary, Brochów, Tułowice i Śladów):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 wykonaniu przewodem izolowanym, <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 Śladów</p>
Telekomunikacja	<p>Modernizacja urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w zakresie umożliwiającym pełne</p>	<p>Rozbudowa central telefonicznych dla pełnego zabezpieczenia na wszelkiego rodzaju</p>

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
1	2	3
	zabezpieczenie w łączy telefoniczne.	usługi telekomunikacyjne, – Ewolucja sieci poprzez wzrost udziału sieci światłowodowej, – Budowa łączy abonenckich poprzez cyfrowe sieci dostępu 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 - 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 Famułki Brochowskie.

7.2. w strefie kształtowania układów osadniczych - II

dla terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa:

- o dominacji funkcji mieszkaniowo - usługowej
- o dominacji funkcji usługowej i produkcyjno - składowej
- o 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.