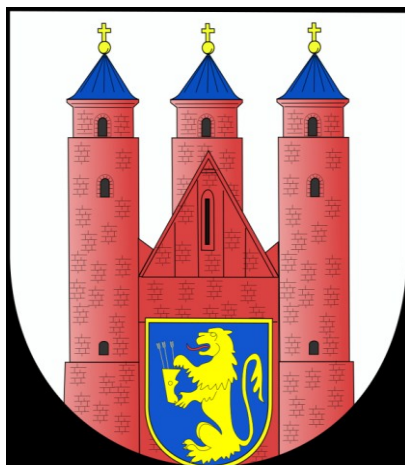


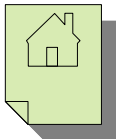
WÓJT GMINY BROCHÓW



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BROCHÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LXXIII/403/2023
Rady Gminy Brochów
z dnia 28 września 2023r.



BUDOWLANE i URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE

mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA

opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska

09-402 Płock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93

kom. 504766500

e-mail: apjaworska@wp.pl

NIP 774-113-13-19

Temat: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Brochów

Nazwa opracowania: Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Zleceniodawca: Gmina Brochów

Projektant studium:

mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska

- uprawnienia urbanistyczne nr 1500

Data: kwiecień 2022r./sierpień 2023r.

SPIS TREŚCI

I.	Wstęp	4
	Uwarunkowania inspirujące rozwój	5
	Uwarunkowania ograniczające rozwój	6
	Identyfikacja problemów	7
	Cele rozwoju Gminy	7
II.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy	8
III.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów	11
	1. Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych	12
	2. Kształtowanie układów osadniczych	14
	3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej	16
	4. Obszary wyłączone spod zabudowy	17
IV.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	17
	1. Prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu	17
	2. Kierunki użytkowania zasobów przyrodniczych	22
	3. Ochrona krajobrazu kulturowego	29
V.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	30
VI.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	34
	1. Komunikacja	34
	2. Infrastruktura techniczna	34
VII.	Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	38
VIII.	Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym	38
IX.	Obszary wymagające sporządzenia MPZP	39
X.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	40
XI.	Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego i osuwania się mas ziemnych	42
XII.	Obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny	45
XIII.	Obszary wymagające rehabilitacji lub rekultywacji	46
	1. Obszary zdegradowane	46
XIV.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	47
XV.	Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w Studium	47
XVI.	Synteza ustaleń projektu Studium	48

I. WSTĘP

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Brochów podjęła Uchwałę Nr IX/51/2019 z dnia 31 maja 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów", które jest zmianą obowiązującego dokumentu zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/19/02 Rady Gminy w Brochowie z dnia 30 grudnia 2002r. i zmienianego fragmentarycznie w roku 2011 (Konary, Brochocin, Brochów Kolonia, Malanowo, Wólka Smolana), w roku 2013 (Piaski Duchowne) i w roku 2014 (Lasocin, Olszowiec).

Dokument Studium jest podstawą koordynacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powinien być także podstawą koordynacji wszystkich decyzji i przedsięwzięć realizacyjnych samorządu w zakresie gospodarki przestrzennej gminy. W Studium uwzględniono zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz zadania strategiczne zawarte w „Strategii Rozwoju Gminy Brochów na lata 2015-2022” i w „Programie rewitalizacji gminy Brochów na lata 2016-2023”.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

W studium określa się w szczególności:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy,
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych i innych wymagań,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

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

W sporządzonym dokumencie rozkład przestrzenny istniejącego i potencjalnego zagospodarowania pozostaje niezmienny w stosunku do obowiązującego Studium.

Zmiany ograniczają się głównie do określenia na nowo zasad zagospodarowania w wyznaczonych w obowiązującym Studium obszarach do urbanizacji. Nowe przestrzenie do urbanizacji, położone są przy istniejących układach komunikacyjnych, stanowią kontynuację terenów istniejącego zagospodarowania i rozwojowych wyznaczonych w obowiązującym dokumencie. Dotyczą one rozwoju:

- terenów o funkcji rekreacyjnej we wsi Andrzejów, Wilcze Śladowskie,
- terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej we wsi Tułowice, Brochów Kolonia,
- terenów rozmieszczenia odnawialnych źródeł energii,

i zostały wyznaczone po dokonaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy.

Ustalenia dokumentu adaptują wyznaczone w obowiązującym Studium i w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego tereny przeznaczone do rozwoju funkcji mieszkaniowej, rekreacyjno-turystycznej. Natomiast analiza kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje na możliwość rezygnacji z określania terenów potencjalnego rozwoju we wsiach Przęsławice, Sianno, Wólka Smolana, Lasocin i na granicy wsi Konary -Plecewice.

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

UWARUNKOWANIA INSPIRUJĄCE ROZWÓJ

- Zintegrowane walory przyrodniczo - krajobrazowe i kulturowe reprezentowane m.in. przez tereny objęte prawną formą ochrony przyrody: Kampinoski Park Narodowy z otuliną, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, OSO ptaków „Dolina Środkowej Wisły”, Puszcza Kampinowska”, SOO siedlisk „Kampinowska Dolina Wisły”, „Puszcza Kampinowska” w ramach sieci Natura 2000, które wchodzą w skład ponadregionalnego systemu ekologicznego. Czynniki te korzystnie oddziałują na środowisko, tworząc zaplecze ekologiczne, rekreacyjne, turystyczne.
- zasoby dziedzictwa kulturowego: zespoły dworsko – parkowe w Tułowicach, Brochowie, zespół kościoła parafialnego pw. św. Rocha wraz z murem obronnym, historyczne układy ruralistyczne z zabudową o cechach regionalnej architektury, stanowiska archeologiczne, wykorzystane dla rozwoju funkcji turystycznej.
- Możliwość uzupełniania źródeł dochodów gospodarstw rolnych wskutek przydatności terenów dla rozwoju turystyki (szczególnie w północnej i środkowej części gminy) oraz w ramach wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich.
- Korzystna struktura gospodarki – ponad 90% podmiotów gospodarczych to sektor prywatny. Wzrost liczby podmiotów gospodarczych o 19% w stosunku do 2009r.
- Korzystne warunki do wielofunkcyjnego rozwoju wsi i restrukturyzacji rolnictwa poprzez zróżnicowanie struktur przestrzennych osadnictwa i wyodrębnienie miejscowości: Brochów-Janów, Plecewice, Tułowice jako ośrodków wielofunkcyjnego rozwoju wsi.
- Korzystna sytuacja gminy w zakresie wyposażenia w zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, kształtująca się na poziomie powyżej średniej w regionie:
 - dobrze rozwinięta sieć wodociągowa (wskaźnik zwodociągowania ok. 80 %)
 - uporządkowana gospodarka ściekowa (wskaźnik skanalizowania ok. 40%) - istniejąca oczyszczalnia ścieków w Janowie,
 - wdrażanie selektywnej zbiórki odpadów.
- Dostępność do linii elektroenergetycznych WN 110 kV, co umożliwia powstanie inwestycji o zapotrzebowaniu mocy powyżej 1 MW.
- Wykorzystane walory środowiska przyrodniczego gminy, sukcesywnie wzrasta poziom zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego – szlaki turystyczne.
- 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 - sąsiedztwo aglomeracji warszawskiej stwarza możliwość rozwoju funkcji rekreacyjnych.
- Wykształcony obszar aktywizacji gospodarczej (wieś Plecewice) - sprzyja rozwojowi gospodarstwu i wykorzystaniu istniejących rezerw siły roboczej
- Sukcesywna poprawa stanu technicznego dróg – 59% dróg gminnych posiada

nawierzchnię utwardzoną. Wskaźnik gęstości dróg publicznych na terenie gminy - 70km/100km².

- Wartości wydatków inwestycyjnych gminy i dochodów gminy na jednego mieszkańca - mieszczą się w granicach średniej wojewódzkiej. Wzrost dochodów budżetu o ok. 90% w stosunku do 2009 roku. Umiejętność aktywizacji środków z Unii Europejskiej.
- Korzystnym zjawiskiem w demografii jest nieznaczny wzrost liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym i dodatnie saldo migracji, które w 2018 r. wynosiło +17 a w 2019 r. + 23.
- Sukcesywny spadek poziomu bezrobocia – niższe od wskaźników w powiecie sochaczewskim.
- Prawnie przygotowane tereny ofertowe do zainwestowania: obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych, rekreacyjnych, usługowych obejmują ok. 2,3% powierzchni gminy (33,5% powierzchni stanowią lasy).
- Względnie jednolity charakter zagospodarowania wynikający ze specyfiki środowiska przyrodniczego i jednolity profil społeczno - gospodarczy, rekreacyjno - rolniczy.
- Wykształcone ośrodki osadnicze na terenie gminy: Brochów-Janów, Tułowice, Konary - Plecewice, które pełnią rolę wsi wielofunkcyjnych skupiających usługi, mieszkalnictwo, działalność gospodarczą, rekreację; zaawansowane procesy urbanizacyjne, wysoki stopień koncentracji ludności i działalności gospodarczej:
 - największa liczba ludności: Janów, Plecewice, Brochów i Śladów,
 - największa ilość zarejestrowanych podmiotów gospodarczych: Plecewice, Konary,
 - największy ruch inwestycyjny: Brochów, Andrzejów, Janów, Śladów.

UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ

- Położenie całej gminy w ekologicznym systemie obszarów chronionych, co warunkuje harmonijny rozwój społeczno - gospodarczy w powiązaniu z wartościami przyrodniczymi, likwidacja działalności uciążliwych.
- 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.
- Mało korzystny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (użytki rolne klasy II-III bonitacyjnej stanowią ok. 5,8 % powierzchni użytków),
- Zagrożenie powodziowe ze strony rzeki Wisły i Bzury w północnej i środkowo-zachodniej części gminy.
- Niekorzystne uwarunkowania demograficzne: ujemny przyrost naturalny w okresie od 2009 r. do 2019r., niekorzystne zmiany w strukturze wiekowej ludności tj. wzrost udziału w ogólnej liczbie ludności osób w wieku poprodukcyjnym (wskazuje na zagrożenie procesem starzenia się społeczeństwa) oraz spadek udziału liczby osób w wieku produkcyjnym.
- Małe zasoby mienia komunalnego i Skarbu Państwa - dostępnejszych do zagospodarowania przy realizacji przedsięwzięć publicznych. Brak zasobów gruntów komunalnych o znaczeniu strategicznym.
- Niski potencjał rolnictwa i poziom rozwoju rolnictwa, niekorzystna struktura agrarna gospodarstw rolnych - dominują gospodarstwa o powierzchni 1-5ha (ok. 56%), średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie ok. 3,48ha.
- Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej tworzące znaczące obszarowo

korytarze infrastruktury, co stanowi przestrzenne ograniczenia zagospodarowania, a także stwarza możliwość nadzwyczajnych zagrożeń środowiska:

- linie elektroenergetyczne NN 400 kV, NN 220 kV, WN 110 kV ze strefami ochronnymi,
- rurociągi produktów naftowych ze strefami bezpieczeństwa.

IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW

- Konieczność zachowania walorów środowiska przyrodniczego: Kampinoski Park Narodowy, Warszawski obszar chronionego krajobrazu, obszary NATURA 2000, przy jednoczesnej presji urbanizacyjnej.
- Konieczność zachowania zasobów kulturowych (obiekty zabytkowe i historyczne układy ruralistyczne) i walorów krajobrazowych (dolina Wisły, Bzury, Puszcza Kampinoska) przy jednoczesnym zagrożeniu wynikającym z przekształceń struktury funkcjonalno -przestrzennej wsi, małej wartości użytkowej i technicznej wielu obiektów oraz braku środków na ich rewitalizację.
- Niekorzystne procesy demograficzne, zagrożenie starzeniem, niski poziom wykształcenia ludności.
- Rozproszone osadnictwo wiejskie absorbujące nadmiernie elementy wyposażenia infrastrukturalnego.
- Konieczność tworzenia warunków dla rozwoju i restrukturyzacji rolnictwa, wielofunkcyjnego rozwoju wsi i alternatywnych źródeł zatrudnienia przy prawnych ograniczeniach zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.
- Niski stopień rozwoju gospodarczego w zakresie funkcji gminy jaką jest rolnictwo; mała efektywność ekonomiczna rozdrobnionej gospodarki rolnej.

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 gminy sformułowano w oparciu o potrzeby i aspiracje mieszkańców oraz zawarte w „Strategii Gminy Brochów na lata 2015-2022” .

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

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.

W oparciu o wnioski wynikające z uwarunkowań rozwoju gminy i zgodnie z wizją zawartą w Strategii:

Gmina Brochów – zasobna i stabilna ekonomicznie, przyjazna mieszkańcom i inwestorom, atrakcyjna turystycznie dzięki walorom przyrodniczym, kulturowym i zmodernizowanej infrastrukturze technicznej.

Rozwój gminy wymaga koncentracji działań na następujących celach strategicznych:

- I. Poprawa jakości życia mieszkańców gminy,
- II. Ochrona przyrody, zachowanie krajobrazów naturalnych i kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego,
- III. Rozwój gospodarczy dostosowany do uwarunkowań przyrodniczych i zasobów dziedzictwa kulturowego gminy,
- IV. Porządkowanie struktury przestrzennej gminy.

Powyższe cele wpisują się w cele określone w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego:

* poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego

- polityka rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich,
- porządkowanie i restrukturyzacja funkcjonalna,
- polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska,
- zintegrowana polityka ochrony dziedzictwa kulturowego
- polityka wzrostu atrakcyjności turystycznej,

* poprawa jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki,

- polityka poprawy struktury przestrzennej i funkcjonalnej,
- polityka rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich,
- polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska,
- zintegrowana polityka ochrony dziedzictwa kulturowego,
- polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY

Według Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego gmina Brochów położona jest w obszarze funkcjonalnym „*wiejskie obszary funkcjonalne uczestniczące w procesach rozwojowych*” obejmującym tereny ściśle powiązane z najważniejszymi ośrodkami miejskimi, położone w strefie oddziaływania potencjału rozwojowego miast, charakteryzujące się dobrymi połączeniami komunikacyjnymi z miastami i co za tym idzie ułatwionym dostępem do rynku pracy, usług publicznych i usług wyższego rzędu.

Zasady zagospodarowania przestrzennego w w/w obszarze funkcjonalnym obejmują między innymi:

- ochronę terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- ochronę krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- ochronę gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

Realizacja celów rozwoju Gminy Brochów wiąże się z przekształceniem jakościowym i ilościowym istniejącego zagospodarowania. Jako generalny kierunek rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju. Określając kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej uwzględniono też bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów ograniczają się głównie do restrukturyzacji funkcjonalnej istniejących i określonych w obowiązującym Studium terenów zabudowy zagrodowej w kierunku dopuszczenia rozwoju funkcji rekreacyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie nowych terenów do urbanizacji (głównie w zakresie funkcji rekreacyjnej) wynikało z analizy ruchu budowlanego (prawomocne decyzje administracyjne). Tereny te usytuowane są w granicach obszarów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako kontynuacja istniejącej zabudowy.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy powinny też wynikać z audytu krajobrazowego, w tym uwzględniać zawarte w nim rekomendacje i wnioski. Dotychczas jednak nie sporządzono audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego. Dla realizacji celów rozwoju gminy przy występujących określonych uwarunkowaniach tego rozwoju wyodrębniono następujące obszary działań o zróżnicowanych politykach przestrzennych:

1. Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych

dotyczy zasobów przyrody skupionych w Kampinoskim Parku Narodowym oraz Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Najcenniejszą część obszarów chronionych ze względów przyrodniczych i krajobrazowych stanowią doliny Wisły i Bzury powiązane z kompleksem lasów puszczańskich (strefy szczególnej ochrony ekologicznej) oraz:

- obszary ochrony ścisłej,
- pomniki przyrody,
- podmokłości, w tym obszary starorzeczy i szczególnego zagrożenia powodzią,
- kanały i ciek,
- użytki zielone /tereny łąk i pastwisk/,
- tereny rolnicze do zalesienia,
- ciągi ekologiczne – obszary dolin odpowiednie do kształtowania powiązań przyrodniczych.

W obszarach tych obowiązuje zrównoważenie ekspansji gospodarczej i urbanistycznej ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi. W związku z powyższym określone w projekcie Studium obszary do urbanizacji ograniczono do terenów zainwestowanych, wskazanych do rozwoju zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej i turystycznej w obowiązującym Studium i planach miejscowych oraz określenia kierunków zagospodarowania dla funkcji związanych z rekreacją i wypoczynkiem stanowiących kontynuację w/w układów osadnictwa.

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.

2. Kształtowanie układów osadniczych

Kierunki zagospodarowania obejmują tereny istniejącego i planowanego zagospodarowania szczególnie w granicach wsi Brochów – Janów, Tułowice, Konary - Plecewice. Jest to

wydzielona przestrzeń przeznaczona do urbanizacji, dla której określono zasady jej podziału na tereny wielofunkcyjne, niekolizyjne oraz warunki użytkowania tych obszarów. 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 miejscowości Brochów – Janów jako ośrodka obsługi o charakterze lokalnym (gminnym) oraz z miejscowościami:

- Tułowice, Plecewice - Konary koncentrującymi działalność inwestycyjną, mieszkaniową, usługową, produkcyjną,
- Śladow, Łasice, Andrzejów, Sianno, Wólka Smolana, Olszowiec koncentrującymi działalność wielofunkcyjną głównie związaną z rekreacją i wypoczynkiem.

Do aktywnego wdrażania koncepcji wsi wielofunkcyjnej predysponowane są zespoły wsi Brochów – Janów oraz jako wsie podmiejskie Plecewice – Konary. W tej strefie uznano funkcje osadnicze za priorytetowe.

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

- określenie terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowo-produkcyjno-składowej, usługowej związanej z wypoczynkiem i rekreacją. Celem działań w tym obszarze jest intensyfikacja procesów przekształceniowych, porządkowanie struktury przestrzennej jednostek osadniczych, restrukturyzacja funkcjonalna oraz rozwój procesów inwestycyjnych związanych głównie z kształtującymi się wielofunkcyjnymi ośrodkami: Brochów – Janów, Tułowice, Konary - Plecewice,
- rewaloryzację i promocję historycznej struktury przestrzennej gminy. Celem działań powinno być uzyskanie zintegrowanej z walorami przyrodniczymi jakości środowiska kulturowego.
- określenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowo-produkcyjno-składowej skupionych głównie we wsiach Brochów, Janów, Wólka Smolana,
- dopuszczenie restrukturyzacji funkcjonalnej na terenach o dominującej funkcji zagrodowej poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i letniskowej.

3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Obejmują głównie północną, zachodnią i południową część gminy Brochów - koncentrującą funkcję rolniczą i osiedleńczą (zabudowa zagrodowa). Tereny dobrych gleb o dużych walorach przyrodniczych wskazane dla ekologicznej produkcji rolnej występują w większych arealach w północnej części gminy, korzystne dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na intensywne sadownictwo i warzywnictwo, wskazana wielkotowarowa gospodarka rolna oraz komasacja arealów. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania fundamentalnego zagadnienia restrukturyzacji wsi.

Zagospodarowanie zabezpieczające rozwój obszaru określono w ramach:

- istniejących układów zabudowy rolniczej wzdłuż układów komunikacyjnych:
 - tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem mieszkaniowej (Tułowice, Malanowo, Brochocin, Lasocin, Olszowiec, Wólka Smolana),
 - tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej (wsie w Puszczy),
 - tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej i letniskowej (Ślądów, Przęsławice, Łasice, Miszory, Wilcze Śladowskie),
- stref potencjalnego rozwoju zabudowy - tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją i wypoczynkiem (Ślądów, Łasice, Sianno, Andrzejów, Olszowiec),
- obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (Kromnów, Janów, Brochów, Konary)
- obszarów eksploatacji surowców naturalnych (Janów, Plecewice).

III. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

Niniejsze "Studium" ustala preferencje dla wiodących funkcji i zasad zagospodarowania terenów w poszczególnych obszarach gminy.

Określając kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę uwarunkowania wynikające z analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych i prognoz demograficznych:

- dodatnie saldo migracji na przestrzeni ostatnich lat,
- postępujący wzrost ilości podmiotów gospodarczych gminie,
- istniejące rezerwy w obiektach infrastruktury pozwalające na obsługę wyznaczonych terenów rozwojowych,
- popyt na tereny mieszkaniowe wynikający z alokacji zasobów mieszkaniowych w pobliskich miastach - realizowanie tzw. „drugich domów mieszkalnych”,
- nie przekroczenie chłonności środowiska - w granicach gminy ze środowiska może korzystać około 3660 –20100 osób,
- zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej w perspektywie 30 lat wynikające z analiz ekonomicznych i środowiskowych - około 51,5 ha.

Wyznaczone dodatkowe tereny (w stosunku do obowiązującego Studium):

- o dominującej funkcji mieszkaniowej,
- wielofunkcyjne związane z rekreacją i wypoczynkiem,

usytuowane są na obszarach powiązanych z wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną w granicach jednostek osadniczych, na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy z dostępem do systemów infrastruktury komunikacyjnej, technicznej (sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, kanalizacyjnej).

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i dominujące działania przedstawiono poniżej:

1. Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych

Dotyczy obszarów:

- tereny kompleksów leśnych,
- tereny rzek, kanałów, cieków wraz z terenami przyległymi, tereny podmokłe i użytki zielone, na których wyklucza się zainwestowanie,
- obszary istniejącego zainwestowania gdzie dominują działania porządkowania, przekształceń, likwidacji funkcji uciążliwych.

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

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych systemu (lasy, zadrzewienia, użytki zielone, rzeki, kanały i cieki) ze szczególnym uwzględnieniem siedlisk i gatunków chronionych,
- czynną ochronę ekosystemów leśnych, lądowych, wodnych,
- eliminację gatunków obcych rodzimej florze i faunie,
- ochronę naturalnych zasobów, walorów i procesów przyrodniczych oraz ich aktywne wzbogacanie,
- sanację istniejących chronionych obszarów przyrodniczych (przebudowa lasów, leśne zagospodarowanie nieużytków, przywrócenie czystości rzek, kanałów, cieków), rekonstrukcja wartości przyrodniczych poprzez naturalną sukcesję roślinności,
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych, utrzymanie otwartego charakteru półnaturalnych zbiorowisk łąkowych na których występuje wiele cennych i rzadkich gatunków roślin,
- zachowanie funkcjonalnych połączeń przyrodniczych łączących Park z jego enklawami oraz z doliną Wisły i Bzury wolnych od zabudowy oraz wszelkich przegród i ogrodzeń,
- przywrócenie równowagi układu hydrograficznego - odtwarzanie zakłóconych stosunków wodnych (działania ochronne polegają przede wszystkim na podnoszeniu poziomu wody i zatrzymaniu jej na obszarze Parku przez urządzenia piętrzące na ciekach wodnych - jazy i zastawki) i zabezpieczenie wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem,
- reintrodukcja zwierząt i roślin - ponowne wprowadzenie gatunków zwierząt i roślin, które wcześniej na danym obszarze występowały i wyginęły na skutek działalności człowieka,
- sukcesywne eliminowanie wszelkich form zagospodarowania nie związanego z Parkiem, z wyłączeniem terenów nie przeznaczonych do wykupu,
- zabezpieczenie obszaru przed zanieczyszczeniem powietrza i utrzymanie przewidywanych prawnie norm w tym zakresie,
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe,
- rozwijanie działalności gospodarczej i życia społecznego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju - poszczególne rodzaje działalności gospodarczej powinny być nieuciążliwe dla przyrody oraz zharmonizowane ze środowiskiem kulturowym i krajobrazem.
- zakaz lokalizowania antropogenicznych dominant w krajobrazie,
- utrzymanie i odbudowa obiektów wodnych służących do retencjonowania wody.
-

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,
- zakaz budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego,
- zakaz zmiany stosunków wodnych, regulacji rzek i potoków, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
- 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,
- zakaz ruchu pieszego, rowerowego, narciarskiego i jazdy konnej wierzchem, z wyjątkiem wyznaczonych szlaków i tras,
- ograniczenie funkcji osadniczych do istniejących siedlisk, możliwość rozbudowy pod warunkiem ich zrównoważenia ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi.

Ze względu na położenie w obszarze o walorach przyrodniczo - krajobrazowych zalecana jest zabudowa ekstensywna, stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracje gatunków. Konieczne jest też wyposażenie terenów w systemy utylizacji ścieków oraz wykorzystanie paliw i technologii ekologicznych w gospodarce cieplnej. Obowiązują ograniczenia w lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi m.in.:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, w obszarze chronionego krajobrazu dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- w strefie szczególnej ochrony ekologicznej obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
- w strefie zwykłej i urbanistycznej Obszaru Chronionego Krajobrazu zachowanie odległości obiektów budowlanych od linii brzegowej rzek, kanałów, zbiorników wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi – dopuszcza się odstępstwa na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych,
- ochrona zadrzewień śródpolnych i kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.

Na terenie obszarów objętych ochroną należy:

- dostosować obiekty istniejące do wymogów ochrony środowiska poprzez instalowanie urządzeń zapobiegających jego zanieczyszczeniu,
- wzmocnić nadzór budowlany w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej

oraz dostosować obiekty do charakteru krajobrazu.

W celu racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego zaproponowano:

- obszary uzupełnień struktury ekologicznej (zalesianie i zadrzewienia gruntów) w celu łączenia rozdrobnionych kompleksów leśnych, tworzenie biologicznej obudowy terenów właściwych dla rozwoju rekreacji w sąsiedztwie lasów,
- kształtowanie lokalnych ciągów ekologicznych: wzdłuż kanału Łasica, Olszowieckiego, łączących fragmenty Parku (Sianno, Wólka Smolana), stanowiących powiązania między Parkiem a dolinami rzek Wisły i Bzury (Górki, Nowa Wieś Śladów),
- zachowanie pasa szerokości 100m od granic Parku wolnego od zabudowy i ogrodzeń na terenach nieurbanizowanych, na pozostałych terenach 50m,
- rozwój funkcji rolniczej - proponowana ekologizacja rolnictwa (rozwój rolnictwa ekologicznego i integrowanego) oraz ekstensywne użytkowanie łąk.

Zaleca się stosowanie chemicznych środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych w rozmiarze niezbędnie koniecznym i w optymalnym zestawieniu i wyborze dostosowanym do warunków glebowych i klimatycznych.

Niezbędne elementy środowiska przyrodniczego dla zachowania zrównoważonego rozwoju Gminy zostały przedstawione na mapie „Kształtowanie środowiska przyrodniczego” stanowiącej załącznik do niniejszego tekstu.

W ramach promocji funkcji turystyczno - rekreacyjnych gminy i Parku określono:

- szlaki piesze: czerwony (Brochów, Tułowice, droga Kromnowska), zielony (Tułowice, Kromnów) i niebieski (Śladów, Piaski Duchowne),
- szlaki rowerowe: zielony (Żelazowa Wola, Brochów, Tułowice, Śladów, Gorzewnica), żółty (Famułki Brochowskie, Gorzewnica),
- możliwość rozwoju agroturystyki i funkcji usługowej sportowo- rekreacyjnej i turystycznej w oparciu o istniejące siedliska i planowane treny rekreacyjne.

W świetle opracowania „KSOCh – raport końcowy” można przyjąć założenie, że „na cele turystyczne mogą być udostępniane wszystkie obszary podlegające ochronie prawnej, za wyjątkiem stref objętych ochroną ścisłą”. Zagospodarowanie i użytkowanie turystyczne musi uwzględniać dopuszczalną wielkość ruchu turystycznego dla danego obszaru (chłonność turystyczną). Chłonność turystyczna gminy Brochów wyliczona na podstawie lasów wynosi ok. 60300 osób przyjmując 15 osób/ha, na podstawie linii brzegowej rzek – ok. 3660 osób (przyjmując 15 osób/100mb).

Preferowane kierunki wykorzystania turystycznego:

- *turystyka kwalifikowana* – różnorodne formy turystyki aktywnej (piesza, rowerowa, jeździectwo, wędkarstwo, sporty wodne),
- *turystyka poznawcza* – (poznawanie walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego np. obserwacje ptaków „bezkrwawe łowy”) wysokie wymagania w zakresie dostępności miejsc noclegowych, usług żywieniowych, punkty widokowe, materiały informacyjne,
- *agroturystyka* - podtrzymywanie tradycji architektonicznych, rzemiosła artystycznego, sztuki ludowej,
- *kształtowanie przestrzeni dla osadnictwa* - korzystne dla środowiska zabezpieczenie funkcji ekologicznych poprzez tworzenie stref buforowych wokół obszarów wrażliwych.

2. Kształtowanie układów osadniczych

- wyznaczenie terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej /MN/ skupionych głównie we wsiach Brochów, Janów, Plecewice, Tułowice w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- wyznaczenie terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej /MU/ skupionych głównie we wsi Brochów, Konary w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- wyznaczenie terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji usługowej /U/, w tym usługi publiczne skupionych głównie we wsi Brochów w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- wyznaczenie terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji usługowej związanej z wypoczynkiem i rekreacją /UR/ skupionych głównie we wsiach Brochów, Andrzejów, Kromnów w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- wyznaczenie terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji usługowo- produkcyjno-usługowej /U/P/ skupionych głównie we wsiach Brochów, Plecewice w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej /MN/ skupionych głównie we wsiach Brochów, Janów, Wólka Smolana, Plecewice. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo - usługowej /MU/ skupionych głównie we wsi Brochów. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowo-produkcyjno-składowej /U/P/ skupionych głównie we wsi Plecewice, Janów. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wyznaczenie terenów wielofunkcyjnych związanych z rekreacją i wypoczynkiem /UR/ skupionych głównie we wsiach Śladów, Łasice, Wilcze Śladowskie, Sianno, Andrzejów, Olszowiec. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Przyjmuje się następujące standardy zagospodarowania układów osadniczych (z dopuszczeniem tolerancji +/-20%):

- *tereny zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej /MN/, /MU/:* wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,6, max. % zabudowy działki – 40% (MN), 60% (MU), wysokość budynków – do 9 m, usługowych do

10 m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% (MN), 30% (MU), minimalna powierzchnia działki 1000m²,

- *tereny zabudowy o dominującej funkcji usługowej /U/ i usługowo – produkcyjno – składowej /U/P/*: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,8, max. procent zabudowy działki – 70%, max. wysokość budynków – 15 m. dopuszcza się nieznaczny program zabudowy mieszkaniowej dla użytkowników funkcji podstawowej. Minimalna powierzchnia działki 1500 m².
- *tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją i wypoczynkiem /UR/*: wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-0,5 (funkcje usługowe), 0,1-0,3 (funkcje letniskowe) max. % zabudowy działki – 40% (funkcja usługowa), 20% (funkcja letniskowa), minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% (funkcja usługowa), 80% (funkcja letniskowa), wysokość budynków usługowych – do 10 m, letniskowych do 8 m, minimalna powierzchnia działki 1500 m².

Na terenach leżących w zwartej zabudowie w/w wsi uzupełnianie zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej, wykształconej linii zabudowy w sąsiedztwie, a także uwzględnienia charakteru obiektów chronionych na podstawie przepisów szczególnych. We wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej związanej z obsługą terenu. Obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni nieurządzonej i wykorzystanie jej w planowanym zagospodarowaniu.

3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Zadaniem podstawowym jest określenie działań przekształceniowych z których studium wyróżnia:

- rozwój strefy żywielskiej opartej na kompleksach najlepszych gleb - gospodarstwa powinny realizować model rolnictwa ekologicznego z wyspecjalizowaną produkcją rolną,
- dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk i ich bezpośredniego sąsiedztwa. Obowiązuje wykluczenie rozwoju nowej zabudowy na wskazanych wartościowych kompleksach rolniczych za wyjątkiem zabudowy zagrodowej dla rolników posiadających gospodarstwo rolne o powierzchni powyżej średniej w gminie,
- dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie siedlisk istniejących jako zabudowa rozproszona,
- promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich - rozwój źródeł dochodu nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną, opartych na usługach związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym, agroturystyce, eksploatacja kopalni (Janów) itp.
- 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.
- wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł (zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych za wyjątkiem służących gospodarstwu rolnemu) o mocy przekraczającej 100kW we wsiach Śladów, Konary, Olszowiec z zachowaniem odpowiednich stref ochronnych.

W ramach ochrony systemu ekologicznego terenów rolnych wyznaczono obszary na

których również wyklucza się zabudowę (ciągi ekologiczne) związane z dolinami kanałów, cieków, obniżeniami terenowymi (zagłębienia bezodpływowe) i użytkami zielonymi. Są to tereny spełniające ważną dla terenu funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających.

W strefie przyjmuje się następujące standardy zagospodarowania dla osadnictwa (z dopuszczeniem tolerancji +/-20%):

- *tereny o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej /RM/:* wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,3, max. % zabudowy działki – 30%, wysokość budynków – do 8 m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%, minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
- *tereny o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej i letniskowej /RM/ML/:* wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,4, max. % zabudowy działki – 40% (zagrodowa), 20% (letniskowa), wysokość budynków – do 8 m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
- *tereny o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem mieszkaniowej /RM/MN/:* wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,5, max. % zabudowy działki – 40%, wysokość budynków – do 9 m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% minimalna powierzchnia działki 1200 m².
- *tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł ES:* wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0,8, max. % zabudowy działki – 80%, wysokość obiektów do 5 m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%.

Dla rozproszonej zabudowy zagrodowej funkcjonującej i powstającej poza granicami parku narodowego obowiązują wskaźniki jak dla terenów *RM/MN*.

Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

4. Obszary wyłączone spod zabudowy

Wskazuje się obszary wyłączone z zabudowy pozostające w dotychczasowym użytkowaniu:

- 1) lasy o głównej funkcji wodochronnej i glebochronnej - wymagają odnawiania i prowadzenia właściwej eksploatacji;
- 2) tereny użytków zielonych - obszar o wysokim poziomie wód gruntowych, zabezpieczający naturalne równowagę stosunków wodnych, strefa oczyszczania wód,
- 3) wody powierzchniowe - dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną (urządzenia małej retencji);
- 4) pasy terenu dla modernizowanych odcinków dróg wojewódzkich, powiatowych – stanowią zabezpieczenie niezbędnych terenów dla realizacji przebudowy w/w dróg w zakresie poszerzenia pasów drogowych. Przyjęto wyłączenie terenu przeznaczonego dla dróg z zabudowy i trwałego zagospodarowania np. zalesiania.
- 5) zakazem zabudowy objęte są również tereny strefy bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów produktów naftowych,
- 6) otoczenie rzek, kanałów i zbiorników wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustala się ponadto, że ograniczeniami dla zabudowy objęte są pasy terenu wzdłuż istniejących urządzeń liniowych o charakterze ponadlokalnym, to jest:

- 1) istniejących linii najwyższych napięć 400 kV po 40 m od osi linii oraz dla linii NN 220kV po 25 m od osi linii,
- 2) istniejącej linii wysokiego napięcia WN 110 kV po 15 m od osi linii,
- 3) istniejącego rurociągu produktów naftowych w strefie bezpieczeństwa.

IV.OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Niezbędne elementy środowiska przyrodniczego dla zachowania zrównoważonego rozwoju Gminy zostały przedstawione na mapie „Kształtowanie środowiska przyrodniczego” stanowiącej załącznik do niniejszego tekstu.

1. Prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu

Parki Narodowe:

Kampinoski Park Narodowy - objęty ochroną na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz.U. z 1997 r. Nr 132, poz.876).

Powołany został dla ochrony przyrody i dziedzictwa historyczno - kulturowego Puszczy Kampinoskiej wraz z najlepiej zachowanymi w Europie kompleksem wydm śródlądowych. W styczniu 2000 roku KPN wraz z otuliną uznany został przez UNESCO za Rezerwat Biosfery MaB Puszcza Kampinoska i włączony do międzynarodowych rezerwatów biosfery.

Na terenie gminy Brochów KPN zajmuje powierzchnię 5.422,50 ha, a prawie cały obszar gminy (za wyjątkiem południowych niewielkich terenów) położony jest w granicach otuliny Parku.

W parku narodowym odpowiednikami rezerwatów ścisłych są **obszary ochrony ścisłej** - są to obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy mające istotną wartość ze względów naukowych, przyrodniczych, kulturowych bądź krajobrazowych. Na terenie gminy Brochów w KPN znajdują się następujące obszary ochrony ścisłej:

- Czaplincec, o pow. 13,7 ha. Fragment boru sosnowego w wieku 100-190 lat z kolonią lęgową czapli siwej. Utworzony w 1936 roku o pow. 4,75 ha, a w 1959 r wraz z utworzeniem KPN uznany za rezerwat ścisły i powiększony w 1977 r. do obecnej powierzchni,
- Czerwińskie Góry I, gdzie grunty leśne objęte ochroną ścisłą zajmują powierzchnię 19,99 ha, a drogi 0,28 ha, co stanowi łącznie 20,27 ha,
- Czerwińskie Góry II, grunty leśne objęte ochroną ścisłą zajmują powierzchnię 18,99 ha, a drogi 0,52 ha co stanowi łącznie 19,51 ha. Jest to bór mieszany i bór świeży z fragmentami świetlistej dąbrowy, pozostałości starodrzewi sosnowych oraz stanowiska rzadkich gatunków roślin. Wysokie sosny z obficie występującą konwalią majową. Został utworzony Operatem Urządzenia KPN w 1977 roku.

Niezwykłą cenną wartością Parku jest zachowany w wielu miejscach tradycyjny mazowiecki krajobraz, z mozaiką pól i pastwisk. W celu jego ochrony zostały wyodrębnione 4 **strefy ochrony krajobrazowej** o docelowej łącznej powierzchni 2 916 ha stanowiącej 7,6% areалу Parku. Na terenie gminy Brochów obszar ochrony krajobrazowej zajmuje niewielkie obszary południowo - zachodniej części parku obejmujące wsie Famułki Brochowskie i Lasocin.

Obszary Chronionego Krajobrazu:

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Utworzony został w 1997 r., aktualnie objęty ochroną na mocy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r., Nr 42, poz.870 z późn. zm.).

Zlokalizowany jest na terenie ponad 50 gmin, jego powierzchnia wynosi 148.409 ha. Powstał w celu ochrony wyróżniającego się krajobrazu o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnione funkcje korytarzy ekologicznych. Zapewnia powiązania przyrodnicze (ponadregionalne, regionalne i lokalne) między innymi z Kampinoskim Parkiem Narodowym oraz z Gostynińsko – Włocławskim Parkiem Krajobrazowym.

Z uwagi na zróżnicowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych na terenie Obszaru wyróżniono następujące strefy:

- 1) *strefę szczególnej ochrony ekologicznej* obejmującą tereny, które decydują o potencjale biotycznym obszarów oraz o istotnym znaczeniu dla migracji zwierząt, roślin i grzybów. Na terenie gminy obejmuje ona przestrzeń między Parkiem i doliną Bzury w miejscowościach Hilarów, Łasice, Górki oraz dolinę Wisły na północ od wału przeciwpowodziowego,
- 2) *strefę ochrony urbanistycznej* obejmującej wybrane tereny miast i wsi oraz grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze;
- 3) *strefę "zwykłą"* obejmującą pozostałe tereny.

Obszary Natura 2000:

Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2011 r., Nr 229, poz.2313) utworzone zostały następujące obszary:

- „*Doliny Środkowej Wisły*” (kod obszaru PLB140004) obejmujący teren o powierzchni 30.777,9 ha,
- „*Puszcza Kampinoska*” (kod obszaru PLC140001) obejmujący teren o powierzchni 37.640,5 ha.

Celem wyznaczenia tych obszarów jest ochrona populacji dziko występujących ptaków, utrzymanie i zagospodarowanie ich naturalnych siedlisk zgodnie z wymogami ekologicznymi, przywracanie zniszczonych biotopów oraz tworzenie biotopów.

Dolina Środkowej Wisły (obszar specjalnej ochrony ptaków)

Dolina Wisły na wysokości gminy jest częścią Obszaru Specjalnej Ochrony (OSO) Dolina Środkowej Wisły, zgodnie z Dyrektywą Ptasią Rady Europy (79/409/EWG). Obszar objęty tą formą ochrony obejmuje zbiorowiska roślinności w nurcie rzeki wraz z cenną awifauną. Według standardowego formularza danych na całym terenie OSO Dolina Środkowej Wisły występują co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Gatunki kwalifikujące to m.in.: bocian czarny, mewa czarnogłowa, podgorzałka, podróżniczek, rybitwa białoczarna, zimorodek, rybitwa rzeczna, brodziec piskliwy, czapla siwa, gągoł, krwawodziób, krzyżówka, mewa pospolita, ostrygojad, ptaki wodno-błotne.

Puszcza Kampinoska (obszar specjalnej ochrony ptaków)

Południowo-zachodnia części Kotliny Warszawskiej położona w pradolinie Wisły, na tarasach nadzalewowych stanowi Obszar Specjalnej Ochrony (OSO) Puszcza Kampinoska, zgodnie z Dyrektywą Ptasią Rady Europy (79/409/EWG). Teren wchodzi w skład Rezerwatu Biosfery "Puszcza Kampinoska"; charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem morfologicznym; występują tu naprzemianległe obszary wydmore i

bagienne. Wśród siedlisk przyrodniczych wymienić należy: ciepłolubne śródlądowe murawy napiaskowe i wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi, suche wrzosowiska, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, niżowe świeże łąki, grądy subkontynentalne, łągi olszowo-jesionowe, świetliste dąbrowy oraz sosnowe bory chrobotkowe.

Jest to ostoja ptasia o randze europejskiej E45, ważny jako ostoja derkacza. Na terenie ostoi udokumentowano występowanie ponad 150 lęgowych gatunków ptaków, między innymi: bąk zwyczajny, błotniak stawowy, bocian czarny, bocian biały, czapla biała, derkach zwyczajny, dzięcioł czarny, dzięcioł średni, dzięcioł białogrzbiety, gąsiorek, jarząbek zwyczajny, jarzębatka, kropiatka, lelek zwyczajny, lerka, muchołówka mała, orzeł bielik, rybitwa białoczerna, rybitwa rzeczna, świergotek polny, trzmielojad zwyczajny, zielonka, zimorodek zwyczajny, żuraw zwyczajny.

Obszar ma duże znaczenia dla zachowania bioróżnorodności w centralnej Polsce. Fauna Puszczy Kampinoskiej szacowana jest na około 16 000 gatunków. Wśród kręgowców występuje: 13 gatunków płazów, 6 gatunków gadów, 52 gatunki ssaków, w tym trzy po udanej reintrodukcji: łos (w 1951 r.), bóbr (1980 r.) i rys (1992 r.).

Ponadto Komisja Europejska uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, dyrektywę Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory wydała *Decyzję Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny* (notyfikowaną jako dokument nr C(2010) 9669 (2011/64/UE). W Decyzji tej wymienione są następujące specjalne obszary ochrony siedlisk SOO położone między innymi na terenie gminy Brochów:

- „*Kampinowska Dolina Wisły*” (kod obszaru PLH140029) obejmujący teren o powierzchni 20.659,1 ha,
- „*Puszcza Kampinowska*” (kod obszaru PLC140001) obejmujący teren o powierzchni 37.640,5 ha,

W/w obszary nie zostały do tej pory objęte prawną ochroną.

Kampinowska Dolina Wisły (specjalny obszar ochrony siedlisk) – projektowany

Obszar obejmuje odcinek doliny Wisły pomiędzy Warszawą a Płockiem. Wisła na tym odcinku płynie swoim naturalnym korytem o charakterze roztokowym z licznymi łąkami i namuliskami. W dolinie zachowały się liczne starorzecza tworzące charakterystyczną ciągłą otoczoną mozaiką zarośli wierzbowych, lasów lęgowych oraz ekstensywnie użytkowanych łąk i pastwisk. Północna krawędź doliny jest wyraźnie zarysowana i osiąga wysokość względną dochodzącą do około 35m. Od strony południowej rozciąga się szeroki taras zalewowy. Obszar jest fragmentem jednego z najważniejszych europejskich korytarzy ekologicznych.

Charakterystycznym elementem tutejszego krajobrazu są lasy lęgowe. Bezpośrednio z korytem Wisły związane są ginące w skali Europy nadrzeczne łągi wierzbowe i topolowe, których występowanie ograniczone jest do międzywala i starszych wysp. Z działalnością dużej nieuregulowanej rzeki nizinnej nierozzerwalnie związane są starorzecza, zwane wiśliskami. Z innych, typowych dla rzek siedlisk przyrodniczych godne podkreślenia są ziołorośla nadrzeczne oraz muliste zalewane brzegi.

W obrębie doliny znaczący udział w krajobrazie mają łąki, z których najcenniejszych należą ekstensywnie użytkowane łąki rajgrasowe, łąki wiechlinowo-kostrzewowe oraz bardzo rzadkie w obrębie tarasu zalewowego zmiennowilgotne łąki trzęślicowe. Luźne piaski akumulacyjne naniesione przez rzekę w obrębie tarasu zalewowego, porastają ciepłolubne murawy napiaskowe. Różnorodność siedlisk warunkuje znaczne bogactwo

gatunkowe zwierząt i roślin, w tym wielu chronionych i zagrożonych wymarciem. Obszar pełni kluczową rolę dla ptaków zarówno w okresie lęgowym, jak i podczas sezonowych migracji. Znaczna część gatunków wymienionych jest w I Załączniku Dyrektywy Ptasiej.

Puszcza Kampinowska (specjalny obszar ochrony siedlisk) – projektowany

Teren wchodzi w skład Rezerwatu Biosfery "Puszcza Kampinowska"; charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem morfologicznym; występują tu naprzemianległe obszary wydymowe i bagienne. Wśród siedlisk przyrodniczych wymienić należy: ciepłolubne śródlądowe murawy napiaskowe i wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi, suche wrzosowiska, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, niżowe świeże łąki, grądy subkontynentalne, łągi olszowo-jesionowe, świetliste dąbrowy oraz sosnowe bory chrobotkowe.

Pomniki przyrody:

Wg Rozporządzenia Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu sochaczewskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 124, poz. 3633) na obszarze gminy występuje 20 pomników przyrody w miejscowościach:

1. Brochów - drzewo wiąz szypułkowy (*Ulmus laevis*),
2. Brochów - grupa drzew: dąb szypułkowy (*Quercus robur*) i lipa drobnolistna (*Tilia cordata*),
3. Janowo - drzewo dąb szypułkowy (*Quercus robur*),
4. Janów - drzewo dąb szypułkowy (*Quercus robur*),
5. Janów - drzewo dąb szypułkowy (*Quercus robur*),
6. Tułowice - drzewo dąb szypułkowy (*Quercus robur*),
7. Tułowice - drzewo topola czarna (*Populus nigra*),
8. Tułowice - drzewo dąb szypułkowy (*Quercus robur*),
9. Tułowice - drzewo dąb szypułkowy (*Quercus robur*),
10. Tułowice - drzewo dąb szypułkowy (*Quercus robur*),
11. Tułowice - drzewo jałowiec pospolity (*Juniperus communia*),
12. Tułowice - drzewo dąb szypułkowy (*Quercus robur*),
13. Tułowice - drzewo topola czarna (*Populus nigra*),
14. Tułowice - Śladów - drzewo dąb szypułkowy (*Quercus robur*),
15. Tułowice - Śladów - drzewo sosna pospolita (*Pinus silvestris*),
16. Przęsławice - drzewo dąb szypułkowy (*Quercus robur*),
17. Śladów - drzewo dąb szypułkowy (*Quercus robur*),
18. Śladów - drzewo dąb szypułkowy (*Quercus robur*),
19. Śladów - drzewo dąb szypułkowy (*Quercus robur*),
20. Śladów - drzewo dąb szypułkowy (*Quercus robur*).

Tereny kompleksów leśnych - wysoki wskaźnik lesistości w gminie ok. 33,5%,

Siedliska przyrodnicze podlegające ochronie m.in.: starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion*, *Potamion*, zalewane muliste brzegi rzek z roślinnością *Chenopodion rubri* p.p.i *Bidention* p.p., ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe (*Koelerion glaucae*), zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (*Molinion*), ziołorośla nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*), niżowe świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*), grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*), łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*) i olsy źródłiskowe, łągowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (*Ficario-Ulmetum*), wydmy śródlądowe z

murawami napiaskowymi (*Corynephorus Agrostis*), suche wrzosowiska (*Calluno-Genistion*, *PohlioCallunion*, *Calluno-Arctostaphylion*), torfowiska wysokie z roślinnością torfotwórczą(żywe), torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z *Scheuchzerio-Caricetea*), bory i lasy bagienne (*Vaccinio uliginosi Betuletum pubescentis*, *Vaccinio uliginosi Pinetum*, *Pino mugo-Sphagnetum*, *Sphagno girgensohnii-Piceetum*) i brzoźowo-sosnowe bagienne lasy borealne, ciepłolubne dąbrowy (*Quercetalia pubescentipetraeae*), sosnowy bór chrobotkowy (*Cladonio-Pinetum* chrobotkowa postać *Peucedano-Pinetum*).

W ramach zachowania i ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych wyróżniono ponadto:

- strefę szczególnej ochrony ekologicznej,
- tereny kanałów wraz z łączącymi je obniżeniami terenowymi tworzące lokalne ciągi ekologiczne, połączenia przyrodnicze między Parkiem i jego enklawami oraz połączenia Parku z doliną Wisły i Bzury,
- użytki zielone,
- zespoły dworsko-parkowe w Brochowie, Tułowicach.

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, łągi, zadrzewienia, łąki, obszary podmokłe)
- sanację istniejących chronionych obszarów przyrodniczych (przebudowa lasów, leśne zagospodarowanie nieużytków, przywrócenie zadawalającej jakości wód kanałów, cieków)
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych w obszarze chronionego krajobrazu, zapobieganie rozdrobnieniu i izolacji siedlisk, zapewnienie migracji gatunków między kompleksami lasów oraz wzdłuż kanałów (lokalne ciągi ekologiczne), zapewnienie łączności między siedliskami na terenach zabudowanych,
- zakaz zabudowy w wyznaczonych ciągach ekologicznych oraz zakaz stawiania wszelkich przegród i ogrodzeń,
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe.

W celu racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego zaproponowano:

- obszary uzupełnień struktury ekologicznej (zalesianie i zadrzewienia gruntów na ok. 150ha) w okolicach wsi Kromnów, Śladów, Przęsławice (tworzenie powiązań między lasami Puszczy i doliną Wisły), Lasocin, Wólka Smolana,
- rozwój funkcji rolniczej w oparciu o kierunek produkcji sądowniczo – warzywniczy, rolnictwo zrównoważone i ekstensywne użytkowanie łąk - proponowana jest ekologizacja rolnictwa (rozwój rolnictwa ekologicznego i integrowanego),
- ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy poprzez zastosowanie przerw w układzie osadniczym celem umożliwienia migracji gatunków między kompleksami lasów, kanałami oraz zachowanie min. 20m pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń od granicy użytków leśnych, zachowanie pasa szerokości 100m od granic Parku wolnego od zabudowy i ogrodzeń na terenach niezurbanizowanych, na pozostałych terenach 50m.

2. Kierunki użytkowania zasobów przyrodniczych

Obszary chronione

Obszary prawnie chronione pozostają w gospodarczym użytkowaniu, którego intensywność uzależniona jest od reżimu ochronnego. Należy zauważyć, że ochrona niektórych gatunków i siedlisk uzależniona jest od interwencji ludzi, np. tradycyjnego sposobu zagospodarowania obszaru. Obszary chronione są umiejscowione w konkretnej przestrzeni geograficznej, gospodarczej i społecznej – proponowane zarządzanie musi uwzględniać te uwarunkowania. Ochrona środowiska to czynnik warunkujący nie tylko jakość życia, ale także szansa na uzyskanie większych korzyści gospodarczych i społecznych, z tytułu racjonalnego wykorzystania znacznych zasobów różnorodności biologicznej (np. przez rozwój turystyki, lepsze wykorzystanie potencjału biologicznego gleb). Głównym narzędziem rozwoju obszarów chronionych jest zrównoważony rozwój poprzez stosowanie dobrych praktyk gospodarowania. Dla najistotniejszych sektorów działania oznacza to:

- w *rolnictwie* – stosowanie dobrych praktyk rolniczych, wprowadzanie rolnictwa ekologicznego, zalesianie gruntów rolnych o słabych glebach, podatnych na erozję,
- w *leśnictwie* - wzrost lesistości, renaturalizacja obszarów leśnych (w tym obszarów wodno-błotnych), poprawa stanu zdrowotnego lasu, tworzenie Leśnych Kompleksów Promocyjnych,
- w *turystyce* - tworzenie stref buforowych wokół obszarów wrażliwych, wspieranie rozwoju zróżnicowanych form turystyki, wprowadzanie w obiektach turystycznych nowoczesnych, przyjaznych środowisku technologii.

Dla obszarów tych obowiązują następujące zasady gospodarowania:

- zakazuje się lokalizowania wszelkich inwestycji mogących wpłynąć niekorzystnie na którykolwiek z komponentów środowiska lub będących uciążliwymi dla otoczenia, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i dopuszczonych przepisami odrębnymi,
- zlikwidowanie szkodliwego oddziaływania obiektów uciążliwych dla środowiska,
- zakazuje się pozyskiwania kopalin w rozmiarze powodującym istotne zmiany w krajobrazie
- nakazuje się zrekultywowanie gruntów zdewastowanych,
- nakazuje się prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej,
- nakazuje się ochronę zadrzewień śródpolnych i kompleksowe zadrzewianie wsi.

Kierunki działań w obszarach prawnie chronionych podporządkowane są ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody i obowiązującym przepisom odrębnym.

W Obszarach ochrony ścisłej przedmiotem ochrony jest zachowanie ekosystemów leśnych boru sosnowego, boru mieszanego i świeżego z fragmentami świetlistej dąbrowy oraz stanowisk rzadkich roślin. Na obszarach tych występują następujące zakazy:

- wycinania drzew i pobierania użytków drzewnych z wyjątkiem wypadków uzasadnionych potrzebami gospodarowania rezerwatowego,
- zmiany stosunków wodnych naruszających w sposób istotny warunki ekologiczne,
- niszczenia gleby,
- umieszczania tablic, napisów za wyjątkiem tablic związanych z ochroną obszaru,
- wznoszenia budowli oraz zakładania i budowy urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych.

Zachowanie i utrzymanie walorów środowiskowych gminy uwarunkowane jest utrzymaniem i powiększaniem terenów aktywnych biologicznie. Kształtowanie systemu przyrodniczego gminy powinno odbywać się w ramach następujących działań i obszarów:

- *kształtowanie ponadregionalnego układu przestrzeni otwartych* - systemu międzyregionalnych powiązań obszarów chronionych i cennych przyrodniczo pełniących funkcje ekologiczne i wypoczynkowe (Puszcza Kampinoska, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, dolina Wisły i Bzury w ramach korytarza Econet),
- *przywrócenia utraconych walorów przyrodniczych* do których należy:
 - reintrodukcja zwierząt i roślin - ponowne wprowadzenie gatunków zwierząt i roślin, które wcześniej na danym obszarze występowały i wyginęły na skutek działalności człowieka,
 - odtwarzanie zakłóconych stosunków wodnych - działania ochronne polegają przede wszystkim na podnoszeniu poziomu wody i zatrzymaniu jej na obszarze Parku przez urządzenia piętrzące na ciekach wodnych (jazy i zastawki),
 - utrzymanie otwartego charakteru półnaturalnych zbiorowisk łąkowych na których występuje wiele cennych i rzadkich gatunków roślin, w tym celu niezbędne jest wykaszanie oraz przeciwdziałanie naturalnej sukcesji tj. zarastaniu krzewami i roślinnością drzewiastą,
- *formowanie układu przestrzeni otwartych pełniących funkcje ekologiczne* z wykorzystaniem dolin kanałów, cieków i obniżeń terenowych (użytki zielone wskazane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu i ograniczenia zainwestowania kubaturowego). Są to jednocześnie ciągi umożliwiające przewietrzanie, łącząc się z terenami podmokłymi i lasami odgrywają rolę w budowie powiązań zapobiegających rozdrobnieniu przestrzennej struktury przyrodniczej – wyznaczono ciągi ekologiczne wzdłuż Kanału Łasica, Olszowieckiego, łączące fragmenty Parku (Sianno, Wólka Smolana), stanowiące powiązania między Parkiem a dolinami rzek Wisły i Bzury (Górki, Nowa Wieś Śladów),
- objęcie formami ochrony w postaci użytków ekologicznych terenów podmokłych,
- włączenie do Parku obszaru pomiędzy drogą powiatową Nr 3802W a Kanałem Łasica i Olszowieckim w miejscowości Wilcze Tułowskie, Miszory, Tułowice i Sianno oraz terenów wokół Kanału Olszowieckiego w obrębie geodezyjnym Lasocin.

Ochrona istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych w ramach Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obejmuje czynną ochronę ekosystemów leśnych, łąkowych wodnych realizowaną między innymi poprzez działania:

- zachowanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych Puszczy - urozmaicona rzeźba terenu (pola wydmowe), siedliska leśne, podnoszą one atrakcyjność przyrodniczo - krajobrazową środkowej i wschodniej części gminy,
- zachowanie walorów przyrodniczych starorzeczy, łąk, podmokłości, skarp towarzyszących dolinie Wisły i Bzury,
- zachowanie utrzymanie ciągłości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczenie do ich nadmiernego użytkowania,
- zwiększenie stopnia pokrycia terenów drzewostanami, tworzenie zwartych kompleksów leśnych,

- ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, ptaków (ostoja ptasia E45), zwierząt kręgowych, ssaków, grzybów i ich siedlisk, szczególnie borów sosnowych i obszarów bagiennych, zbiorowisk szuwarowych, łąk i pastwisk, starorzeczy, łągów,
- wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne, ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,
- utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej,
- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę i formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, oczek wodnych, zbiorowisk wydmowych, muraw napiaskowych,
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, melioracje dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej,
- zachowanie i ochrona zbiorników wodnych i cieków wraz z pasmem roślinności okalającej, tworzenie stref buforowych w postaci pasów zadrzewień, zakrzewień, szuwarów, tworzenie naturalnej obudowy biologicznej cieków,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach, kanałach powinno być poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni, zwiększanie retencji wodnej,
- w strefie szczególnej ochrony ekologicznej obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzek, jezior i zbiorników wodnych,
- w strefie zwykłej i urbanistycznej zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w odpowiedniej, zgodnej z przepisami odrębnymi, odległości od linii brzegowej rzek i naturalnych zbiorników wodnych (odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi),
- ograniczanie rozwoju zabudowy do obszarów wskazanych w Studium, optymalizacja układu osadniczego w odniesieniu do realnie określonych potrzeb inwestycyjnych,
- utrzymanie i kształtowanie korytarzy ekologicznych – zapobieganie izolacji siedlisk, w tym rozpoznanie tras migracji zwierząt w otoczeniu dróg ponadlokalnych.

Istniejące pomniki przyrody podlegają ochronie, aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu. Obowiązuje zakaz niszczenia, uszkodzenia i przekształcania obiektów.

Główną osią ekologiczną gminy Brochów jest dolina rzeki Wisły. Charakteryzują się ona mniej korzystnymi warunkami klimatu (ryny spływu chłodnego wilgotnego powietrza) i złożonymi warunkami podłoża budowlanego (tarasy zalewowe). Powinna stanowić teren otwarty, nieprzegrodzony intensywną zabudową ani utrudniającymi swobodne i prawidłowe warunki przewietrzania innego typu przegrodami ze względu na pełnienie roli układu wentylacyjno-odwadniającego. Dolina Wisły stanowi podstawę formowania lokalnego i krajowego układu przestrzeni otwartych i zabezpiecza kształtowanie zewnętrznych powiązań ekologicznych.

W zasięgu systemu doliny rzeki Wisły występuje *Obszar Specjalnej Ochrony ptaków i Specjalny Obszar Ochrony siedlisk NATURA 2000* o znaczeniu europejskim. W ramach ochrony przestrzeni życiowej ptaków obowiązuje zachowanie określonego typu

krajobrazu bądź odtworzenie niektórych jego elementów ułtymatywnych szczególnie tych, które zaspakajają wymogi gniazdowe dla ptaków wodno-błotnych.

W zakresie ochrony siedlisk i gatunków ptaków w ramach OSO Dolina Śródkowej Wisły i SOO Kampinoska Dolina Wisły zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar.

W celu ochrony siedlisk i gatunków proponuje się działania m.in. zgodnie z Zarządzeniem Dyrektora RDOŚ w Warszawie i Lublinie z 24.04.2014r. w/s ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Dolina Śródkowej Wisły”:

- ograniczyć zabudowę hydrotechniczną doliny,
- monitoring w okresie lęgowym,
- prowadzenie wypasu – ekstensywne użytkowanie kośnych pastwisk,
- odkrzaczanie łąk z wywiezieniem biomasy,
- opracowanie planu minimalizacji drapieżnictwa na przedmiot ochrony
- zakaz niszczenia lasów nadrzecznych,
- odpowiednie zarządzanie dostępem do obszaru specjalnej ochrony ptaków w celu ochrony siedlisk i gatunków – np. izolacja wysp, odgrodenie obszaru w okresie lęgowym w trakcie niskich stanów wód,
- usuwanie nadmiernie rozwijającej się roślinności w strefie brzegowej,
- ograniczyć dostęp ludzi do lęgowisk w okresie od początku marca do 16 października, zakaz imprez masowych, zakaz wstępu na wyspy i kępy,
- wyłączyć obszar nadbrzeżny z użytkowania turystycznego w okresie lipiec – październik (zapewnienie spokoju wędrującym ptakom),
- zakaz zalesienia muraw napiaskowych,
- umiarkowana gospodarka leśna (oparta na zasadach ekologicznych) w lasach lęgowych i nadrzecznych zaroślach wierzbowych,
- kształtowanie właściwej struktury drzewostanu odpowiednio do siedlisk na terenach zalesień.
- nie dopuszczanie do izolacji siedlisk, ograniczenie prowadzenia dróg,
- ograniczenie przekształceń gospodarczych i ekonomicznych w rolnictwie powodujących zanik tradycyjnej gospodarki łąkarsko-pasterskiej,
- ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy poprzez zastosowanie przerw w układzie osadniczym celem umożliwienia migracji gatunków między kompleksem lasów, a korytem rzeki Wisły,
- ograniczenie niezorganizowanej rekreacji i niekontrolowanego ruchu turystycznego oraz kłusownictwa,
- odpowiedniej ocenie należy poddać kwestie:
 - możliwość poruszania się pojazdami mechanicznymi w obszarze Natura 2000 poza drogami publicznymi i ich postojami w wyznaczonych miejscach, w szczególności pojazdów innych niż pojazdy uprzywilejowane, właścicieli i dzierżawców gruntów, należących do administratora wód rzeki, a także RDOŚ, GDOŚ,
 - ograniczenie stosowania w budownictwie wodnym gruzu i ziemi z wykopów budowlanych w realizowanych pracach hydrotechnicznych,
 - zasady prowadzenia żeglugi śródlądowej, szczególnie kwestie dopuszczenia żeglugi wyłącznie po wyznaczonym torze wodnym bez przybijania jednostek pływających do kęp i wysp,

- możliwość i zasady realizacji w ramach budownictwa wodnego obiektów służących do ujmowania wód, urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania oczyszczonych ścieków do wód, stałych urządzeń do połowu ryb lub pozyskiwania innych organizmów wodnych, nadbrzeży, przystani, pomostów, urządzeń służących dokonywaniu przewozów międzybrzegowych,
- ograniczenie konieczności usuwania drzew i krzewów w granicach obszaru Natura 2000,
- ograniczenie możliwości realizacji imprez masowych, szczególnie w okresie lęgowym,
- budowy linii elektroenergetycznych i mostów typu pylonowego.

Lasy Puszczy Kampinoskiej są chronione w ramach sieci Natura 2000 *Obszar Specjalnej Ochrony ptaków „Puszcza Kampinoska”* - jest to ostoja ptasia o randze europejskiej E45, ważna jako ostoja derkacza. Na terenie ostoi udokumentowano występowanie ponad 150 lęgowych gatunków ptaków. Wśród siedlisk przyrodniczych wymienić należy: ciepłolubne śródładowe murawy napiaskowe i wydmy śródładowe z murawami napiaskowymi, suche wrzosowiska, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, niżowe świeże łąki, grądy subkontynentalne, łągi olszowo-jesionowe, świetliste dąbrowy oraz sosnowe bory chrobotkowe.

Głównymi zagrożeniami dla gatunków i siedlisk chronionych w tym obszarze są:

- zmiany stosunków wodnych, w tym obniżenie poziomu wód powierzchniowych i podziemnych, przesuszanie siedlisk, w tym będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000,
- fragmentacja i zanik siedlisk przyrodniczych wskutek działań antropogenicznych – szczególnie w wyniku zabudowy oraz zaniku tradycyjnej ekstensywnej uprawy rolnej i tradycyjnego krajobrazu rolniczego,
- zmniejszanie różnorodności ekologicznej ekosystemu – zanikanie i przekształcanie siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków,
- zanik tradycyjnego krajobrazu rolniczego
- utrudnianie migracji zwierząt w wyniku barier architektonicznych.
- presja antropogeniczna związana z udostępnianiem turystycznym oraz niekontrolowany ruch turystyczny.

W ramach ochrony zasobów przyrodniczych obszaru, ograniczenia zagrożeń i skutków pożądane są działania:

- renaturalizacja stosunków wodnych,
- zachowanie i odtwarzanie różnorodności siedlisk przyrodniczych, ochrona *in situ* wybranych gatunków, zapobieganie sukcesji,
- utrzymanie obecnych form zagospodarowania gruntów rolnych i leśnych,
- ochrona krajobrazu – zachowanie mozaiki agrocenoz i ekosystemów,
- wyłączenie spod zabudowy terenów przeznaczonych do objęcia ochroną ścisłą, czynną, krajobrazową,
- regulacja struktury gatunkowej, przestrzennej i wiekowej drzewostanów,
- ustalenie tras migracji i miejsc śmiertelności zwierząt, budowa przejść dla zwierząt,
- ograniczanie barier architektonicznych, w tym ogrodzeń,
- strefowanie i ukierunkowanie ruchu turystycznego.

W zakresie ochrony siedlisk i gatunków w ramach OSO ptaków „Puszcza Kampinoska” oraz SOO siedlisk „Puszcza Kampinoska” zabrania się podejmowania

działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar.

Zasoby wodne

Gmina Brochów należy do zlewni rzeki Wisły i i jej dopływu - rzeki Bzury.

Wody powierzchniowe na terenie gminy reprezentowane są przez tworzące podstawowy układ hydrograficzny: rzekę Wisłę, rzekę Bzurę, kanały: Łasica, Kromnowski i Olszowiecki. Układ hydrograficzny gminy jest bardzo rozbudowany, istnieje liczna sieć rowów drugorzędnych będących dopływami w/w podstawowego układu wodnego.

Obszar Kampinoskiego Parku Narodowego i jego otuliny, w obrębie których położona jest gmina Brochów, jest niemal w całości odwadniany przez kanał Łasica, kanał Kromnowski i kanał Olszowiecki będące prawymi dopływami Bzury. Tylko nieznaczne powierzchnie przylegające do Wisły i Bzury leżą w ich bezpośrednich zlewniach.

W zakresie wód podziemnych na terenie gminy główny użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędowych o dużej miąższości od 10 m do 50 m i wydajności potencjalnej typowej studni 30-120m³/h. Prawie cała gmina znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 - Dolina Środkowej Wisły o średniej waloryzacji wód w utworach czwartorzędowych. Jedynie niewielki fragment północnej części obszaru gminy położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 - zbiornika wód porowych występujących w osadach trzeciorzędowych wyróżnionych jako Subniecka Warszawska.

Poprawa jakości wód powierzchniowych i podziemnych będzie realizowana poprzez działania:

- rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska,
- ograniczenie punktowych źródeł zanieczyszczeń (likwidacja nieszczelnych szamb),
- redukcja odpływu azotu ze źródeł rolniczych,
- bierną ochronę wód powierzchniowych poprzez tworzenie stref (obszar z roślinnością zawierającą organizmy charakterystyczne dla danego środowiska, której system korzeniowy stanowi filtr dla spływu zanieczyszczeń) i zbiorników buforowych (płytkich zbiorników wodnych wykorzystujących efekt ryzofiltracji) wokół cieków,
- ochronę wód przed eutrofizacją oraz retencje wody w ekosystemach,
- racjonalne gospodarowanie zasobami m.in. ograniczanie wodochłonności, zatrzymanie wody w środowisku (zwiększenie retencji wodnej jezior i małej retencji), opracowanie programu rekultywacji jezior (poprawienie jakości wód, przywrócenie retencji wodnej, właściwe zagospodarowanie przestrzeni wokół jezior),
- optymalizację zużycia wody do celów bytowo-gospodarczych i przemysłowych.

Powietrze

Gmina charakteryzuje się dobrymi warunkami higieny atmosfery, głównie ze względu na:

- obecność rozległych kompleksów leśnych, terenów rolnych i innych terenów czynnych biologicznie (tereny bagienne),
- brak na jej terenie większych lokalnych emitorów zanieczyszczeń,

Określone (2017r.) wielkości zanieczyszczeń związane są z położeniem gminy w strefie mazowieckiej, która na podstawie kryteriów ustanowionych w celu:

1. ochrony zdrowia dla zanieczyszczeń:
 - SO₂, NO₂, CO, C₆H₆, Pb, As, Cd, Ni, O₃ zalicza się do klasy A,
 - PM₁₀, PM_{2.5}, B/a/P zalicza się do klasy C.

2. ochrony roślin dla zanieczyszczeń:
- SO₂, NO_x, O₃ zalicza się do klasy A.

W strefie mazowieckiej doszło do przekroczenia standardów imisyjnych pyłu PM₁₀, PM_{2.5} oraz benzo/a/pirenu (kryterium ochrona zdrowia). Strefa ta zakwalifikowała się do opracowania Programów Ochrony Powietrza.

Dla pozostałych zanieczyszczeń standardy imisyjne były dotrzymane

Występujące okresowo zagrożenia czystości powietrza związane są z:

- „niską emisją” z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła,
- zanieczyszczeniami komunikacyjnymi i hałasem emitowanymi w sąsiedztwie dróg.

Utrzymanie dotychczasowej jakości powietrza będzie osiąganę przez działania:

- ograniczanie wielkości emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych,
- ograniczanie emisji ze źródeł komunalnych,
- ograniczanie poziomu hałasu emitowanego przez środki transportu wzdłuż głównych dróg.

W ramach lokalnej polityki ochronnej podejmowane będą sukcesywnie modernizacje źródeł ciepła (przejsicie na ekologiczne nośniki energii).

Ograniczenie wpływu zanieczyszczeń powietrza spowodowanych tranzytowym ruchem samochodowym na zabudowę zlokalizowaną przy drogach wojewódzkich zostanie złagodzone przez modernizacje dróg, oraz utrzymanie odpowiedniej linii zabudowy dla budynków na stały pobyt ludzi oraz możliwość zastosowania środków ochrony akustycznej.

Krajobraz

Kształtowanie zalesień i zadrzewień zalicza się do najważniejszych działań na rzecz rekonstrukcji krajobrazu. Połączenia w ramach obszarów chronionych dolin kanałów, cieków, obniżen terenowych, pasm zadrzewień śródpolnych i śródłukowych, podmokłości (terenów bagiennych) tworzą korytarze ekologiczne. Typem środowiska, który charakteryzuje wysoki stopień naturalność szaty roślinnej oraz różnorodność zbiorowisk i bogactwa gatunkowego flory i fauny są środowiska wodne i podmokłe, w tym bagna i torfowiska, starorzecza i obniżenia terenowe z roślinnością wodną i szuwarową oraz mało przekształcone zbiorowiska leśne.

W realiach Puszczy ważne jest zachowanie tradycyjnego krajobrazu rolniczego. Zachowaniu podlegać będzie bogata struktura krajobrazu: kompleksy lasów, drobnopowierzchniowa mozaika kęp zadrzewień i zakrzewień, sadów, pól uprawnych i łąk w szczególności m.in. poprzez:

- kształtowanie harmonijnej mozaiki elementów krajobrazowych,
- przeciwdziałanie wycince zadrzewień przydrożnych,
- stosowanie następujących kategorii dolesień: powiększanie istniejących kompleksów, uzyskanie większej zwartości kompleksów, zalesienia łącznikowe,
- kształtowanie krajobrazu rolniczego: wprowadzanie pasmowo i grupowo zadrzewień śródpolnych,
- zachowanie łąk - pożądane jest zwiększenie prowadzenia wypasu i koszenia,
- obudowę biologiczną linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków,
- ochrona wyróżniających się wizualnie form geomorfologicznych,
- zachowanie kompleksów lasów puszczańskich,
- optymalizacja układu osadniczego, ograniczanie rozpraszania zabudowy, w granicach Parku nie wyznacza się nowych przestrzeni pod zabudowę,
- roślinność towarzysząca zabudowie wiejskiej i rekreacyjnej, tworzenie biologicznej

zabudowy terenów właściwych dla rozwoju rekreacji w sąsiedztwie lasów.

Z punktu widzenia ekologii krajobrazu za korzystną można uznać drobnoprzestrzenną, mozaikową strukturą pól, łąk, lasów, wód powierzchniowych i osadnictwa wiejskiego.

3. Ochrona krajobrazu kulturowego

Zachowanie krajobrazu kulturowego wyrażającego współpracę człowieka i przyrody jest bardzo ważne, ale nie może nadmiernie ograniczać działalności gospodarczej. Kreatywne kształtowanie lub odtworzenie krajobrazu jest bardziej istotne niż ochrona stanu obecnego.

W gminie Brochów walory krajobrazu kulturowego związane są z kompleksem lasów Puszczy Kampinoskiej oraz doliną Wisły i Bzury.

Elementami krajobrazu kulturowego są:

- obiekty zabytkowe i ich otoczenie,
- zespół kościelny z murem obronnym w miejscowości Brochów,
- zespoły dworsko – parkowe w miejscowościach: Brochów i Tułowice,
- zabudowa historycznych wsi, z przykładami zabudowy olęderskiej w miejscowości Kromnów i Śladów Nadwiślański,
- osady puszczańskie (Famułki Królewskie, Famułki Brochowskie, Lasocin),
- kapliczki, krzyże przydrożne i kamienie upamiętniające,
- cmentarze,
- tradycyjny mazowiecki krajobraz, z mozaiką pól i pastwisk.

Celem działań powinno być zahamowanie procesów degradacji struktury zabytkowej, a następnie uzyskanie stopniowej poprawy jakości środowiska kulturowego.

Działania na w/w obszarach obejmują:

- * ochronę i kreatywne kształtowanie krajobrazów,
- * opracowanie zintegrowanych strategii ochrony dziedzictwa,
- * usprawnienie koordynacji działań inwestycyjnych, które wpływają na krajobrazy,
- * promocję nowoczesnych budynków o wysokiej wartości architektonicznej.

Zasady ochrony krajobrazu

- zabezpieczenie właściwego wglądu na zabytki i ich otoczenie przez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy,
- wyznaczenie stref ochrony ekspozycji i krajobrazu w celu zabezpieczenia właściwego eksponowania i otoczenia zespołów zabytkowych,
- utrzymanie dobrego stanu struktury zabytkowej zespołu dworsko - parkowego, w Tułowicach, rehabilitacja zespołu w Brochowie - prowadzenie fachowych prac rewaloryzacyjnych - odtworzenia dawnego układu ścieżek, likwidacji samosiewów i przypadkowych nasadzeń, pielęgnacji starodrzewu,
- ochrona konserwatorska krajobrazu kulturowego obejmująca m.in.:
 - a) zachowanie historycznego rozplanowania dróg, zabytków, ukształtowania terenu i zieleni – ochrona drzewostanu w otoczeniu zabytkowych założeń parkowych i na cmentarzach,
 - b) realizację zabudowy o funkcji nieantagonistycznej, nieniszczącej w stosunku do występującej oraz w formie drobnoskalowej - w nawiązaniu do skali i charakteru zabudowy historycznej,
- w ramach ochrony krajobrazu kulturowego należy dążyć do:

- restauracji lub odtworzenia zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, obsadzanie charakterystycznymi gatunkami drzew,
- ochrony krajobrazu naturalnego związanego z historycznym założeniem,
- ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania) takich jak: układ dróg, grobli, cieków wodnych, stawów, alej, zadrzewień śródpolnych, dawnych zasad zabudowy,
- odbudowa zadrzewień alejowych m.in. wzdłuż dróg,
- zlikwidowanie elementów dysharmonizujących lub zastosowanie zielonych przesłon,
- współczesna zabudowa winna być poddana szczególnym rygorom w zakresie sposobu lokalizacji, kształtowania bryły i elewacji, (dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów),
- zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w otoczeniu obiektów o walorach kulturowych:
 - a) wysokość zabudowy – do wysokości obiektów historycznych,
 - b) geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-45°.

V. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

Wiedza o historycznych korzeniach gminy jest jednym z istotnych czynników jej tożsamości. Właściwe wyeksponowanie i wykorzystanie świadectwa historycznej ciągłości rozwoju gminy wpływać będzie na obywatelskie postawy mieszkańców. Stanie się również magnesem dla ruchu turystycznego - a więc jednym z czynników gospodarczej aktywności gminy. Gmina Brochów posiada duże atuty kulturowe umożliwiające wzrost jej roli jako ośrodka turystycznego.

Celem rozwoju gminy powinno być pełne wykorzystanie tych wartości a przede wszystkim – kreatywna ochrona walorów kulturowych i ich wyeksponowanie.

Zasoby środowiska kulturowego na obszarze gminy reprezentowane są poprzez:

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków:

- **w miejscowości Brochów**
 - Zespół kościoła parafialnego:
 - kościół parafialny z otoczeniem, mur obronny, dzwonnica nr rejestru 1005 decyzja z dnia 18.11.1959r.
 - Zespół dworsko – parkowy
 - park, dwór nr rejestru A-1231 decyzja z dnia 8.08.1984r.
- **w miejscowości Górki**
 - dom chałupa nr 3 nr rejestru 933 decyzja z dnia 30.04.1999r
- **w miejscowości Tułowice**
 - Zespół dworsko –parkowy
 - park, dwór nr rejestru 1113 decyzja z dnia 25.09.1961r.

Zabytki nieruchome objęte innymi formami ochrony:

(Gminna Ewidencja Zabytków – GEZ),

- **Brochów**
 - figurka Chrystusa przydrożna,
 - figurka Matki Boskiej przydrożna,

- **Janów**
 - dwa domy drewniane,
 - kaplica cmentarna,
- **Kromnów**
 - dom drewniany,
 - krzyż przydrożny
- **Miszory**
 - dom drewniany
- **Tułowice**
 - pomnik – miejsce pamięci
- **Wilcze Tułowskie**
 - dom drewniany.

Zabytki archeologiczne:

W ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski AZP przeprowadzono powierzchniowe rozpoznanie archeologiczne na terenie gminy, zarejestrowano 222 stanowiska archeologiczne. Chronologia najstarszych śladów osadnictwa terenu w granicach obecnej gminy Brochów sięga młodszego okresu epoki kamienia - schyłkowego paleolitu. Odkryto również stanowiska datowane na okres mezolitu i neolitu z epoki kamienia, wczesną epokę brązu, okres wpływów rzymskich oraz szeroko pojęte średniowiecze i okres nowożytny.

Ze względu na funkcję najwięcej stanowisk to ślady osadnictwa i osady (w obrębie jednego stanowiska może być wiele śladów z różnych epok), nieliczne cmentarzyska i kopiec. Największe skupisko stanowisk znajduje się na obszarze miejscowości Śladów – 17, następnie na terenie miejscowości Miszory – 16, Przęsławice – 15, Kromnów – 14. Mniejsze ilości znajdują się w miejscowościach: Famułki Brochowskie – 12 stanowisk, Olszowiec i Tułowice – po 11, Famułki Królewskie - 10, Bieliny – 9, Nowa Wieś Śladów – 8 oraz Górki, Lasocin, Konary i Wilcze Śladowskie – po 7 stanowisk. W pozostałych miejscowościach znajduje się po kilka stanowisk archeologicznych. W większości przynależność kulturowa stanowisk nie została określona. Trzy stanowiska archeologiczne zostały wpisane do rejestru województwa mazowieckiego.

Zabytki archeologiczne ulegają niszczeniu w wyniku postępującej urbanizacji oraz intensyfikacji prac rolnych. Postulowaną formą ochrony są badania wykopaliskowe, które należy prowadzić przed podjęciem działalności inwestycyjnej.

Wyżej wymienione zabytki nieruchomości i zabytki archeologiczne ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Brochów przyjętej Zarządzeniem Nr 64.2016 Wójta Gminy Brochów z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Brochów.

Celami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków są:

- ochrona substancji zachowanych urbanistycznych i architektonicznych świadectw historycznych rozwoju gminy,
- zapewnienie warunków do ujawniania kolejnych świadectw historycznych rozwoju gminy (archeologia),
- zapewnienie warunków dla właściwego ekonomicznego wykorzystania elementów dziedzictwa kulturowego (np. zespołu dworsko – parkowego w Brochowie).

W rejonach o nagromadzeniu w/w wartości przyjmuje się zasadę nadrzędności ich ochrony nad innymi aspektami zagospodarowania przestrzennego.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obejmują:

- promocję i rewaloryzację historycznej struktury przestrzennej gminy,
- podejmowanie działań zmierzających do hamowania procesów degradacji struktury zabytkowej – tak w obrębie obiektów jak i w ich strefach ochrony konserwatorskiej i otoczeniu;
- zespoły o walorach kulturowych powinny być użytkowane przez jednego użytkownika i nie należy wprowadzać podziałów w obrębie nieruchomości o różnych własnościach;
- nie należy przeprowadzać działań mogących powodować dewastację zabytku,
- zasady zagospodarowania na terenach przyległych do granic terenów zabytkowych, obiektów, parków i cmentarzy powinny zapewniać właściwą ich ekspozycję;
- podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form;
- zachowanie, porządkowanie i rewaloryzacja cmentarzy, utrzymanie czytelności ich usytuowania oraz układów wewnętrznego rozplanowania, ochrona istniejącego drzewostanu, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów;
- wytyczne określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego w planach miejscowych:
 - określenie wg potrzeb stref ochrony konserwatorskiej,
 - podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form (np. wysokość zabudowy do wysokości obiektów historycznych, geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-45°, intensywność zabudowy do 0,2),
 - ochrona i odbudowa drzewostanu na terenie i w otoczeniu zabytkowych założeń: dworsko- parkowych i cmentarzy,
 - zabezpieczenie strefy buforowej (ekspozycji) pomiędzy terenami zabudowy wsi, a zespołami dworsko-parkowymi;
- ochronę stanowisk archeologicznych poprzez:
 - ustalenie stref ochrony konserwatorskiej w odległości 150m od stanowiska,
 - uwzględnienie przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Wytyczne konserwatorskie dotyczą elementów kształtowania i zagospodarowania przestrzeni, w tym głównie: zachowanie układu urbanistycznego, sieci ulicznej, linii regulacyjnej, linii zabudowy, kształtu, bryły i proporcji budynków, nawierzchni placów i ulic, architektury obiektów zabytkowych (wartości kulturowych).

W zakresie obiektów wpisanych do rejestru zabytków - wszelkie prace i roboty przy zabytkach, w jego strefie ochrony konserwatorskiej i w sąsiedztwie muszą być prowadzone za zezwoleniem i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (*ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 840*), które określi zakres koniecznego nadzoru.

VI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Komunikacja

Podstawowy układ komunikacyjny gminy stanowią:

droga wojewódzka Nr 575 relacji Płock – Iłów – Śladów – Kazuń (klasa G)

droga wojewódzka Nr 705 relacji Śladów – Sochaczew (klasa Z, docelowo G),

drogi powiatowe: nr 3803W relacji Plecewice - Plecewice

nr 3802W relacji Tułowice – Famułki Brochowskie - Plecewice,

nr 3805W relacji Brochów – Wólka Smolana - Strojec

nr 3801W relacji Brochów - Andrzejów

o długości ok. 22,6 km oraz około 83 km dróg gminnych.

W gminie Brochów 31 odcinków dróg zaliczono do dróg gminnych. Około 59% długości dróg gminnych posiada nawierzchnię utwardzoną.

Układ kolejowy stanowi linia kolejowa wąskotorowa relacji Sochaczew – Tułowice pełniącą rolę turystyczną.

W zakresie komunikacji drogowej ustala się:

- racjonalizacja wykorzystania stanu istniejącego, poprawa parametrów technicznych dróg i ulic (nawierzchnie, szerokość pasów drogowych i poboczy, odwodnienia),
- 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 układu komunikacyjnego w obrębie wielofunkcyjnych terenów rozwojowych w miejscowościach Brochów, Janów,
- rozbudowa i modernizacja lokalnego i powiatowego układu komunikacyjnego służąca rozwojowi funkcji turystycznej (połączenia obiektów o walorach przyrodniczych), budowa urządzeń obsługi ruchu (parkingi, zatoki postojowe, place widokowe, inne obiekty obsługi podróży),
- modernizacja i restrukturyzacja istniejącego ciągu drogi wojewódzkiej Nr 575 (dostosowanie do odpowiednich parametrów technicznych klasy G – wzmocnienie nawierzchni), ważnej dla powiązań zewnętrznych gminy,
- uzupełnienie i modernizacja dróg gminnych zapewniających powiązania wewnętrzne gminy i bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów istniejącego i planowanego zainwestowania,
- ograniczenie bezpośredniej obsługi terenu przyległego przez drogi wojewódzkie i powiatowe. Połączenia z drogami zapewniającymi bezpośrednią obsługę poprzez skrzyżowanie z zachowaniem odstępów wg przepisów szczególnych,
- stosowanie środków ochrony akustycznej dla terenów chronionych (np. zabudowy mieszkaniowej). Obowiązek prowadzenia pomiarów poziomów substancji i energii w środowisku ciężki na zarządcach dróg wojewódzkich,
- realizacja wewnętrznych układów rowerowych i stworzenie na obszarze gminy systemu umożliwiającego wzrost ruchu rowerowego, szczególnie w relacjach dom - szkoła - dom – rekreacja - dom - zaopatrzenie w branżach handlowych.

2. Infrastruktura techniczna

Przez teren gminy Brochów prowadzone są ponadlokalne liniowe systemy infrastruktury technicznej, powodujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- linia elektroenergetyczna napowietrzna NN 400 kV relacji Ołtarzew - Płock,

- linia elektroenergetyczna napowietrzna NN 220 kV relacji Podolszyce – Mory,
- rurociąg produktów naftowych dn 250 mm relacji Płock – Mościska – Emilianów.

Obowiązują strefy ochronne (pasy technologiczne) i bezpieczeństwa o szerokości i sposobie zagospodarowania z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów odrębnych i zasad branżowych. W pasach technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu (zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych i obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zakaz lokalizacji obiektów zawierających materiały niebezpieczne w strefie podwyższonego oddziaływania obiektów elektroenergetycznych, zakaz tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6m od linii.

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 będą poprzez działania podane w tabeli i zgodnie z programem budowy i modernizacji gminnej infrastruktury zawartym w Strategii Rozwoju Gminy Brochów.

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
1	2	3
Uporządkowana gospodarka ściekowa	<ul style="list-style-type: none"> - rozbudowa zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej na terenach zwartej zabudowy we wsi Brochów, Janów, Tułowice, Konary, Plecewice, doprowadzającej ścieki do oczyszczalni w Janowie, - budowa zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej na terenach zwartej zabudowy we wsi Wólka Smolana - uporządkowanie systemu gospodarki ściekowej na terenach nieskanalizowanych w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i wywóz na oczyszczalnie ścieków w Janowie, - kontynuacja budowy przydomowych oczyszczalni dla zabudowy rozproszonej na działkach o powierzchni >0,5ha, - zwiększenie dowozu ścieków z terenów nie skanalizowanych 	<ul style="list-style-type: none"> - realizacja zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dla terenów rozwojowych w Łasicy, - budowa indywidualnych systemów utylizacji ścieków dla zabudowy rozproszonej na działkach o powierzchni >0,5ha z wyłączeniem obszarów o wysokim poziomie wód podziemnych, - budowa kanalizacji deszczowej wzdłuż głównych układów komunikacyjnych na terenach zurbanizowanych oraz urządzeń oczyszczających na wylotach ścieków do odbiorników.
Gospodarka wodna	<ul style="list-style-type: none"> - rozbudowa stacji wodociągowej w 	<ul style="list-style-type: none"> - rozbudowa sieci wodociągowych w

	<p>Konarach,</p> <ul style="list-style-type: none"> – wyrównanie standardów obsługi terenów objętych systemem wodociągów grupowych, – dalsza rozbudowa sieci wodociągowej szczególnie w północnej części gminy (Przęsławice, Śladów, Kromnów) – właściwa konserwacja istniejących urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę w miejscowości Konary-Lęg 	<p>oparciu o istniejącą stację uzdatniania wody w celu obsługi terenów rozwojowych,</p>
Gospodarka cieplna	<ul style="list-style-type: none"> – wdrażanie nowych rozwiązań technologicznych i ekologicznych nośników energii w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła, 	<ul style="list-style-type: none"> – opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną, paliwa gazowe i ciepło dla gminy, – wdrażanie nowoczesnych systemów grzewczych, – rozwój niekonwencjonalnych źródeł energii elektrycznej, – rozwój obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, w tym lokalizacja kolektorów fotowoltaicznych.
Zaopatrzenie w gaz	<p>realizacja nowych przyłączy na terenach posiadających już dostęp do sieci gazociągowej średniego ciśnienia i rozbudowa tej sieci na terenach zurbanizowanych</p>	<ul style="list-style-type: none"> – rozbudowa gazociągów średniego ciśnienia na terenie gminy,
Gospodarka odpadami	<ul style="list-style-type: none"> – zapewnienie bezpiecznego dla środowiska kontrolowanego systemu gospodarki odpadami – kontynuacja segregacji odpadów poprzez zwiększenie ilości pojemników w miejscach ogólnodostępnych 	<ul style="list-style-type: none"> – popularyzacja gospodarki mało-odpadowej – propagowanie zakładania małych, przydomowych kompostowni w indywidualnych gospodarstwach – edukacja społeczeństwa, – wdrożenie kompleksowego systemu unieszkodliwiania odpadów obejmującego wszystkie dostępne systemy i rozwiązania techniczne
Melioracje	<ul style="list-style-type: none"> – utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracyjnych - melioracji wodnych podstawowych i urządzeń wodnych (obiektów małej retencji), – rewaloryzacja systemu odwadniania, poprawa warunków retencjonowania - realizacja zbiornika wodnego na kanale Łasica – odtwarzanie zakłóconych stosunków wodnych - działania ochronne polegają przede wszystkim na podnoszeniu poziomu wody i zatrzymaniu jej na 	<ul style="list-style-type: none"> – na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze (zabudowa mieszkaniowa, usługowa, infrastruktura) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących, – w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania sieci drenarskiej, przebudowa bądź likwidacja urządzeń melioracji wodnych szczegółowych i podstawowych, a także wód płynących na terenach

	<p>obszarze Parku przez urządzenia piętrzące na ciekach wodnych,</p> <ul style="list-style-type: none"> - na terenach urządzeń melioracji wodnych, zmeliorowanych gruntów oraz w pobliżu cieków, obowiązuje przestrzeganie przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne. - przy planowaniu zagospodarowania w pobliżu rowów melioracyjnych zabezpieczyć pas dostępności do cieków 3 m od górnej krawędzi skarpy rowu, zakaz grodzenia w odległości 1,5m od linii brzegowej 	<p>przeznaczonych na cele nierolnicze, może być realizowana po uzgodnieniu warunków technicznych przebudowy z zarządcą,</p>
Elektroenergetyka	<p>Modernizacja sieci elektroenergetycznej poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wymianę przewodów na większy przekrój w linii głównej - wymianę przyłączy na izolowane - stosowanie zabezpieczeń wzdłużnych na obwodach linii niskiego napięcia - wyposażenie głównych ciągów sieciowych w łączniki sterowane drogą radiową, - naprawy, prace konserwacyjne, remonty, odbudowę, przebudowę, rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych. 	<ul style="list-style-type: none"> - możliwość budowy napowietrznych systemów elektroenergetycznych WN ze stacji energetycznej „Sochaczew”. Dopuszcza się budowę elektroenergetycznych linii wielotorowych wielonapięciowych po trasie istniejących linii elektroenergetycznych. - budowa nowych węzłów elektroenergetycznych: <ul style="list-style-type: none"> - linii SN-15kV - stacji 15/0,4kV - linii rozdzielczych nN - dostosowanie sieci średniego napięcia do projektowanej urbanizacji w strefie kształtowania układów osadniczych - rozwój urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
Telekomunikacja	<ul style="list-style-type: none"> - rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci telekomunikacyjnej w zakresie umożliwiającym pełne zabezpieczenie występującego zapotrzebowania na łącza telefoniczne - budowa stacji telefonii komórkowej wg potrzeb - dalsza rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej, jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej. 	<ul style="list-style-type: none"> - ewolucja sieci poprzez wzrost udziału sieci kablowej i światłowodowej. - kontynuacja budowy łączy abonenckich, poprzez cyfrowe sieci dostępu radiowego w rejonach o jednostkowym zapotrzebowaniu na telefon. - rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi w gminie. - zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Zwiększenie dostępności sieci

		internetowej poprzez rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.
--	--	---

Dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej (obiektów i urządzeń) na następujących zasadach:

- na terenach zabudowy w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, dopuszcza się tworzenie pasów technologicznych infrastruktury technicznej wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic, a w przypadku dróg poza ich liniami rozgraniczającymi z zachowaniem przepisów odrębnych;
- poza obszarem zabudowanym realizacja wzdłuż układów komunikacyjnych, w maksymalnym stopniu przy granicach własności i wzdłuż istniejących systemów infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się wydzielanie działek, w tym także pasów technologicznych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii,
- budowa nowych liniowych ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie. Dopuszcza się nowe lokalizacje z zachowaniem zasad: zminimalizowanie zbliżeń do zabudowy mieszkaniowej, ominięcie terenów objętych ochroną przyrody i krajobrazu oraz pełniących rolę w strukturze ekologicznej gminy – kształtowanie przebiegu linii energetycznych w sposób minimalizujący ich znaczenie jako dominant krajobrazowych,
- zachowanie pasów technologicznych (stref ochronnych) o szerokości odpowiednio 80 m, 50 m i 22m od istniejącej linii 400kV, 220kV i 110kV z ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi (m.in. zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych) – dopuszcza się zmniejszenie stref zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zachowanie strefy bezpieczeństwa od rurociągu produktów naftowych – zagospodarowanie strefy zgodnie z przepisami odrębnymi.

VII. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

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

W zakresie infrastruktury społecznej

- utrzymanie i możliwość rozbudowy obiektów szkolnych w zakresie szkół podstawowych we wsiach: Brochów, Śladów, Lasocin,
- utrzymanie i rozbudowa obiektów przedszkolnych (przy szkołach w Brochowie, Śladowie, Lasocinie),
- utrzymanie i realizacja obiektów kultury (Gminna Biblioteka Publiczna w Brochowie z filią w Śladowie, Centrum Usług Społeczno-Administarcyjnych) oraz sportowych (przy szkołach i w Janowie), utrzymanie cyklicznych imprez m.in.: koncerty Chopinowskie,

- utrzymanie poziomu ochrony zdrowia (realizowane są w Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej i Centrum Medyczno-Rehabilitacyjnym w Brochowie) i pomocy społecznej,
- 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 i realizacja obiektów, urządzeń oraz sieci istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej
 - oczyszczalnia ścieków w Janowie,
 - stacja wodociągowa w Konarach i ujęcia wód w Konarach, Wólce Smolanej.

W zakresie komunikacji

- utrzymanie i poprawa parametrów technicznych istniejących dróg gminnych,
- rozwój gminnego układu drogowego.

VIII. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Na terenie gminy Brochów występują inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programów zadań rządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim:

- drogi wojewódzkie Nr 575 i 705,
- linie elektroenergetyczne NN 400kV relacji Ołtarzew – Płock, NN 220kV relacji Mory -Podolszyce,
- rurociąg produktów naftowych relacji Płock – Mościska – Emilianów.

Rozkład w/w inwestycji w przestrzeni gminy określono na rysunku Studium. Dopuszcza się budowę nowych liniowych ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie - dopuszcza się inne lokalizacje z zachowaniem zasad: zminimalizowanie zbliżeń do zabudowy mieszkaniowej, ominięcie terenów objętych ochroną przyrody i krajobrazu oraz pełniących rolę w strukturze ekologicznej gminy.

Określono też tereny zadań publicznych ponadlokalnych, dla których obowiązują działania adaptacyjne, modernizacyjne, rozbudowy.

W zakresie gospodarki komunalnej

- zachowanie i realizacja obiektów, urządzeń oraz sieci istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej

W zakresie komunikacji

- modernizacja i restrukturyzacja istniejącego ciągu drogi wojewódzkiej Nr 575,
- utrzymanie, modernizacja wg potrzeb drogi wojewódzkiej Nr 705,
- utrzymanie i modernizacja istniejących dróg powiatowych,

W zakresie infrastruktury technicznej

- utrzymanie i modernizacja istniejących systemów (urządzeń i obiektów) elektroenergetycznych, łączności publicznej, rurociągów produktów naftowych, zagospodarowanie stref ochronnych, stref bezpieczeństwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- rozwój systemów infrastruktury technicznej wg zasad określonych w Rozdziale VI

IX. OBSZARY WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA MPZP

Podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Brochów obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny w miejscowościach: Janów, Konary, Wólka Smolana, Lasocin, Olszowiec, Piaski Duchowne, Plecewice.

Obszary objęte obowiązkiem sporządzania planów wyznaczono biorąc pod uwagę:

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

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

Na terenie gminy jedyną przesłanką do obligatoryjnego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą być obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Obecnie nie występuje potrzeba przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, nie wskazano więc takich obszarów.

Obszary wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Przyjęto następujący zakres wykonywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- w strefie kształtowania układów osadniczych - dla terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa:
 - tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją i wypoczynkiem /UR/,
 - o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej

Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej w Brochowie,
- tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją i wypoczynkiem w Łasicach oraz graniczące z Kampinoskim Parkiem Narodowym (Wilcze Śladowskie, Miszory, Sianno, Andrzejów, Piaski Duchowne).

1. W/w planach 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 chronionego krajobrazu oraz uwzględnianie charakteru zabudowy zabytkowej.
2. W procesie sporządzania miejscowych planów dla wskazanych terenów dopuszcza się opracowanie planu etapami dla części tych terenów (ograniczonych administracyjnie, układem komunikacyjnym, granicami naturalnymi) na obszarach

zapewniających otrzymanie prawidłowej struktury przestrzenno-funkcjonalnej i możliwość powiązań z sąsiedztwem.

3. 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 systemów.

X. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Tereny gleb o dużych walorach przyrodniczych wskazano do intensywnej produkcji rolnej. Występujące w zwartych kompleksach na w miarę rozległych przestrzeniach, korzystne są dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na intensywne sadownictwo i warzywnictwo, wskazana wielkotowarowa gospodarka, rolna oraz komasacja arealów. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania 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 nowej zabudowy z wartościowych kompleksów rolniczych (I-III klasa) za wyjątkiem zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni powyżej średniej w gminie,
- kształtowanie rolnictwa przyjaznego środowisku, uwzględniającego stymulowanie różnorodności biologicznej,
- wspieranie rozwoju rolnictwa ekologicznego,
- preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym. Uciążliwość funkcji musi być ograniczona do granic lokalizacji.
- ramach ochrony systemu ekologicznego terenów rolnych wyznaczono tereny wykluczające zainwestowanie (użytki zielone) związane z obniżeniami terenowymi. Są to tereny korzystne dla gospodarki hodowlanej i ponadto spełniają ważną dla terenu funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających. Zwiększenie skuteczności ochrony przed nieuzasadnioną wycinką drzew i krzewów,
- tereny gruntów marginalnych powinny podlegać zalesieniom na rysunku Studium wskazano miejsca uzupełniania struktury ekologicznej (zalesienia).

Leśna przestrzeń produkcyjna

Lasy zajmują ok. 33,5% ogólnej powierzchni gminy. Lasy w granicach gminy Brochów to głównie część kompleksu leśnego Puszczy Kampinoskiej, znajdują się tu najstarsze i najcenniejsze kompleksy leśne, gatunkiem dominującym drzewostanów jest sosna. Na obszarach leśnych obowiązuje rozwijanie trwale zrównoważonej wielofunkcyjnej gospodarki leśnej, której głównym elementem w Puszczy jest ochrona bioróżnorodności biologicznej lasu. Ochrona środowiska przed degradacją wymaga zwiększania powierzchni leśnej o 10-15% powierzchni gminy. Natomiast agroekologiczny wskaźnik lesistości optymalnej wyliczony dla gminy na podstawie obecnego wskaźnika lesistości

oraz udziału gruntów klasy bonitacyjnej V i VI wynosi 40%.

Ustala się kształtowanie przestrzeni leśnej poprzez:

- ochronę lasów, w tym szczególnie stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody oraz cennych ze względu na zasoby genetyczne, ochronę gleb, wód,
- główny przedmiot ochrony – starodrzew sosnowy z domieszką gatunków liściastych, lasy bagienne na torfowiskach (ols), świetlista dąbrowa,
- czynną ochronę ekosystemów leśnych obejmuje m.in.: utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów przez niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania, wspieranie procesów sukcesji naturalnej, zwiększanie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych, cięcia sanitarne, redukcja podszytu, zabezpieczenie populacji chronionych i rzadkich gatunków roślin, renaturalizacja grądu, zwiększanie pokrycia terenów drzewostanami w szczególności na terenach porolnych, utrzymywanie, a w razie konieczności podwyższanie poziomu wód gruntowych w szczególności na siedliskach wilgotnych i bagiennych, zachowanie śródleśnych cieków mokradeł, polan, muraw napiaskowych, ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt, wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne,
- kształtowanie lasu wielofunkcyjnego – poprawa funkcji wodochronnej, klimatotwórczej,
- racjonalne użytkowanie zasobów leśnych, prowadzenie gospodarki leśnej wg Planu urządzenia lasu
- restytucję zdegradowanych ekosystemów leśnych,
- określone zasady gospodarki leśnej w lasach ochronnych,
- wyznaczenie obszarów leśnych o walorach turystycznych i rekreacyjnych ze względu na dużą odporność siedlisk na degradację,
- uzupełnianie struktury ekologicznej poprzez zalesienia łącznikowe w dolinie Wisły między kompleksem leśnym Puszczy i rzeką, w strefach szczególnej ochrony ekologicznej – większe obszary dolesień wyznaczono w miejscowościach Przęsławice, Kromnów, Brochocin, Konary, Wólka Smolana, Lasocin.
- zalesianie gruntów niskich klas bonitacyjnych o małych walorach agroekologicznych.

Wzmocnienie funkcji leśnej wymaga działań w zakresie *funkcji ekologicznych*:

- kształtowanie, ochrona, restytucja ekosystemów,
- przebudowa drzewostanów w kierunku większej różnorodności,
- zalesienia wpłyną na polepszenie warunków dla introdukcji formacji roślinnych,
- ograniczenie presji na ekosystemy leśne przez przyjazne zagospodarowanie terenów przyległych - ze względów ochrony przeciwpożarowej nowe budynki należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 12,0m od granic lasów, ochrona ekologiczna biocenoz leśnych wymaga zabudowy w odległości 50m od granicy lasu.

Udostępnianie lasów dla celów naukowych, edukacyjnych, turystycznych i rekreacyjnych powinno być podporządkowane ochronie wartości przyrodniczych, dostosowane do rodzaju i stopnia odporności na degradację środowiska. Uprawianie turystyki w oparciu

o istniejące i planowane szlaki - dopuszcza się turystykę pieszą, rowerową, przyrodniczą i inne formy w ramach turystyki kwalifikowanej i poznawczej.

XI. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

Obszar gminy Brochów położony na lewym brzegu rzeki Wisły i prawym brzegu Bzury, do rzeki Wisły przylega na odcinku od km 571,8 km do 585,5. W rejonie tym Wisła przepływa w szerokiej dolinie, przez tereny w większości rolnicze, chronione wałami przeciwpowodziowymi.

W gminie Brochów występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmujący tereny między wałem, a linią brzegową rzeki Wisły oraz wyspy i przymuliska w korycie rzeki stanowiące działki ewidencyjne,
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmujący tereny między wałem, a linią brzegową rzeki Bzury w północnej części gminy oraz obszar nie chroniony wałami wzdłuż rzeki do południowej granicy gminy na odcinku o szerokości 50-1000m od linii brzegowej. Obszar zagrożenia powodziowego o średnim /raz na 100 lat - Q1%/ i wysokim /raz na 10 lat/ prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - obejmuje północne i zachodnie tereny gminy, wsie Przęsławice, Łasice, Tułowice, Brochów, Malanowo, Konary Łęg,
- obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego określone dla wody o prawdopodobieństwie pojawienia się raz na 100 lat $p=1\%$, które obejmują północne i północno-wschodnie tereny gminy, wsie Przęsławice, Śladów, Kromnów, Gorzewnica.

Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego dla zalewu wodą Q1% i Q10% wg Map Zagrożenia Powodziowego prawie się pokrywają. Zgodnie z sugestią organu uzgadniającego na rysunku określono zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Dolina Wisły chroniona jest przed zalaniem systemem wałów, pompowni i przegród bocznych. Dla obszarów tych wyznaczono zasięg zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie pojawienia się 1% wg Map Zagrożenia Powodziowego. Zaostrzone kryteria zagrożenia powodziowego dotyczą terenów o szczególnym znaczeniu społecznym, kulturowym.

Obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego są tereny międzywała – tarasu zalewowego, wyspy i przymuliska oraz nieobwałowane tereny wzdłuż rzeki Bzury. Rodzaj zagospodarowania tych terenów oraz warunki korzystania gospodarczego regulują przepisy odrębne z zachowaniem następujących wskazań, tj zabrania się m.in.:

- lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, środków chemicznych, składowania odpadów,
- wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe,
- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych,
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymaniem wód, utrzymaniem,

rozbudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

- zapewnienie przestrzeni dla wód wezbraniowych poprzez kształtowanie odpowiedniego zagospodarowania terenów zalewowych,
- wyeliminowanie lub unikanie wzrostu zagospodarowania – zagospodarowanie ograniczono do terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania istniejących układów osadniczych.

Położenie w obszarze międzywała wymusza następujące ograniczenia:

- nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej i innej trwałej mogącej stanowić przeszkodę dla przepływu wielkich wód,
- poza robotami regulacyjnymi nie wolno w międzywału wykonywać żadnych innych robót zmniejszających przekrój czynny koryta.
- wszystkie elementy zagospodarowania muszą być projektowane przy założeniu, że rozpatrywany teren jest okresowo zalewany.

Na warunkach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się zagospodarowanie międzywała dla celów sportowo - rekreacyjnych głównie jako terenów spacerowych z wyznaczonymi i urządzonymi trasami do wycieczek pieszych, rowerowych, konnych oraz urządzeniami do uprawiania turystyki kwalifikowanej i poznawczej.

Wskazania, jakie działania są zabronione w obrębie wałów przeciwpowodziowych regulują przepisy odrębne – zabronione jest m.in. wykonywanie obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej.

Ochronę przed powodzią realizuje się m.in. przez:

- kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- racjonalne retencjonowanie wód oraz użytkowanie budowli przeciwpowodziowych,
- zachowanie, tworzenie i odtwarzanie systemów retencji wód (służy temu też zalesianie gruntów w m. Przesławice, Kromnów),
- budowę, przebudowę i utrzymanie budowli przeciwpowodziowych.

W obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat - Q1%, głębokość zalewu w może wynosić w granicach < 0,5 m, 0,5-2 m, 2-4 m, >4 m. Niweleta korony wału wyniesiona jest ponad poziom wody 1% o ok. 2 m. Zlokalizowane w dolinie Wisły pompownie wraz z siecią rowów melioracyjnych odprowadzających wody powierzchniowe i infiltracyjne umożliwiają odwodnienie doliny w okresie powodzi. Dolina odwadniana jest także w okresie niskich stanów wody na rzece Wiśle przy pomocy przepustów wałowych. Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że dolina Wisły w gminie Brochów zabezpieczona jest systemem przeciwpowodziowych urządzeń hydrotechnicznych zgodnie z najnowszymi normatywami technicznymi. Zmniejszenie strat powodziowych można otrzymać nie tylko poprzez bezpośrednie zabezpieczenia techniczne jak zapory, wały lub działania operacyjne w trakcie powodzi, można osiągnąć także na etapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (sterowanie rozwojem gospodarczym na terenach zagrożonych) – jest to działanie prewencyjne.

Na terenie wsi położonych w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego istnieje społeczne zapotrzebowanie na lokalne przekształcenie gruntów rolnych na tereny zabudowy

rekreacyjno-mieszkaniowej. Związane jest to z faktem występowania szczególnie atrakcyjnych walorów przyrodniczych, krajobrazowych, bliskiego sąsiedztwa rzeki. Przeznaczenie użytków rolnych pod zabudowę rekreacyjną jest też uzasadnione ze względu na niską bonitację gleb.

W dolinie Wisły i Bzury planuje się tereny rozwojowe dla funkcji rekreacyjno-mieszkaniowej – dopuszczone obszary do zainwestowania obejmują tereny istniejącego układu osadniczego, dla których określono zasady przekształceń, uzupełnień i rozwoju na zasadzie kontynuacji, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nowe przestrzenie potencjalnego rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowo-produkcyjnej i rekreacyjnej (poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią). Uwzględniając powyższe ustala się następujące zasady zagospodarowania doliny:

- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w obrębie i sąsiedztwie istniejącej zabudowy i na wyznaczonych w Studium terenach – zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 50m od stopy wału i w odległości od linii brzegowej zgodnej z przepisami odrębnymi - odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zabudowę lokalizować poza obszarami zalewanymi czasowo przez wody powierzchniowe i infiltracyjne,
- zabudowę lokalizować w pobliżu lokalnych dróg ewakuacyjnych i przewidzieć budowę takich dróg,
- inwestorom zaznaczyć, że obiekty mogą być realizowane na ich ryzyko własne.

Ochronę przed powodzią prowadzi się z uwzględnieniem map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego oraz planów zarządzania ryzykiem powodziowym.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych

Na terenie gminy Brochów zidentyfikowano dwa osuwiska usytuowane w miejscowości Plecewice. W bazie danych SOPO znajduje się:

- osuwisko oznaczone numerem 56297 KRO – zsuw o powierzchni 0,186 ha (część osuwiska aktywna ciągle, część okresowo),
- osuwisko oznaczone numerem 56298 KRO – zsuw o powierzchni 0,081 ha (osuwisko aktywne okresowo),

Nie zidentyfikowana obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

XII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY

Na terenie gminy występują złoża kopalin pospolitych – kruszywa naturalnego (piasków, żwirów); są to złoża o zasobach rozpoznanych szczegółowo w miejscowości Janów, Brochów, Śladów (bilans 887 tys. ton) oraz złoża, z którego wydobywanie zaniechano w Malanowie.

W miejscowości Plecewice udokumentowano złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej o zasobach geologicznych bilansowych 2735,73 tys. m³, które jest eksploatowane.

W granicach gminy Brochów nie występują obszary górnicze o statusie – aktualny, status „zniesiony” posiadają tereny Plecewice I i Janów III.

Ustala się zasady zagospodarowania w/w terenów określone zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, planach

zagospodarowania złóża:

- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopalin, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte,
- sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich,
- zakłada się wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji.

Ponadto zasady obejmują:

- określenie warunków zachowania bezpieczeństwa powszechnego (zagrożenia wodne, osuwiskowe, pożarowe),
- spełnienie wymogów dotyczących ochrony środowiska (optymalna gospodarka złożem).

Ochrona złóż surowców mineralnych będzie polegać na:

- a) prowadzeniu ewentualnej eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej ochronie walorów krajobrazowych,
- b) racjonalnym gospodarowaniu złóż,
- c) rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.

XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Rekultywacji wymagają zdegradowane elementy środowiska przyrodniczego:

- tereny wyrobisk poeksploatacyjnych m.in. we wsi Plecewice, Tułowice, Janów,
- zanieczyszczone wody powierzchniowe.

Rehabilitacji wymagają:

- obiekty zabytkowe i o walorach dla dziedzictwa kulturowego (zespół dworsko-parkowy w Brochowie),
- teren do zagospodarowania rekreacyjnego w Plecewicach.

Obszary zdegradowane

Rada Gminy Brochów podjęła Uchwałę Nr LVII/319/2022 z dnia 28 października 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Brochów. W wyniku prac i przeprowadzonych analiz w zakresie wskaźników opisujących sferę: społeczną, gospodarczą, środowiskową, przestrzenno-funkcjonalną oraz techniczną, wyznaczono wskaźniki syntetyczne, które posłużyły do określenia natężenia zjawisk kryzysowych. Na podstawie występowania negatywnych zjawisk w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej zdelimitowano obszar zdegradowany o udziale w powierzchni całej Gminy wynoszącym 94%, zamieszkałym przez 82,9% ludności całej Gminy. Zgodnie z ustawą o rewitalizacji, obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy

oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. W związku z powyższym niemożliwe było objęcie procesem rewitalizacji całego obszaru zdegradowanego. Dlatego wyznaczono obszar o szczególnej koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, zmagający się z problemami w pozostałych sferach oraz będący kluczowym dla rozwoju lokalnego.

Na podstawie przeprowadzonych analiz jako obszar rewitalizacji w Gminie Brochów wyznaczono jednostkę, która obejmuje Brochów – siedzibę Gminy oraz miejscowość Janów. Jednostka wybrana została ze względu na znaczne natężenie negatywnych zjawisk społecznych, przy jednoczesnej dużej koncentracji mieszkańców na niewielkiej powierzchni.

XIV. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte, zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa oraz tereny kolejowe.

Dla terenu kolejowego kolejki wąskotorowej, stanowiącej obecnie atrakcję turystyczną, i jej sąsiedztwa zasady zagospodarowania obejmują:

- granice stref ochronnych w odległości 10m o granic obszaru kolejowego, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu (zakaz zabudowy) i korzystaniu z tych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- sytuowanie budowli i budynków w odległości 10m od granic obszaru kolejowego i w odległości 20m od skrajnego toru, dla obiektów chronionych odległości powinny być zwiększone,
- sytuowanie drzew i krzewów dopuszcza się w odległości min. 15m od skrajnego toru,
- zakaz przechowywania substancji łatwopalnych na terenach przeznaczonych na funkcje przemysłowe, magazynowe w sąsiedztwie terenów kolejowych,
- zakaz odprowadzania wód opadowych , ścieków na teren kolejowy.

XV. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

Realizując wizję zawartą w Strategii:

**Gmina Brochów – zasobna i stabilna ekonomicznie, przyjazna
mieszkańcom i inwestorom, atrakcyjna turystycznie dzięki walorom
przyrodniczym, kulturowym i zmodernizowanej infrastrukturze technicznej.**

oraz przyjęte w niej następujące cele strategiczne:

- I. Poprawa jakości życia mieszkańców gminy,
- II. Ochrona przyrody, zachowanie krajobrazów naturalnych i kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego,
- III. Rozwój gospodarczy dostosowany do uwarunkowań przyrodniczych i zasobów dziedzictwa kulturowego gminy,

IV. Porządkowanie struktury przestrzennej gminy.

W Studium określono politykę przestrzenną gminy poprzez wskazanie obszarów gminy, które są najodpowiedniejsze do pełnienia określonych w w/w dokumencie funkcji.

Mając na względzie zaspokojenie potrzeb społeczności lokalnej (ok. 20 wniosków do Studium o zmianę przeznaczenia gruntów lub funkcji), walory przyrodniczo-krajobrazowe, wspomóżenie rozwoju gospodarczego gminy oraz restrukturyzację funkcjonalną obszarów wiejskich określono tereny potencjalnego rozwoju zabudowy:

- o dominującej funkcji mieszkaniowej
- o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- wielofunkcyjnej związanej z rekreacją i wypoczynkiem,
- o dominującej funkcji usługowo-produkcyjno- składowej,

w nawiązaniu do istniejących struktur przestrzennych.

XVI. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

W sporządzonym dokumencie rozkład przestrzenny istniejącego i potencjalnego zagospodarowania określony w obowiązującym Studium pozostaje w większości niezmienny.

Zmiany ograniczają się głównie do określenia nowych przestrzeni do urbanizacji, stanowiących kontynuację terenów rozwojowych wyznaczonych w obowiązującym dokumencie i zostały wyznaczone ze względu na zaistniałe podziały wynikłe z prawomocnych decyzji administracyjnych. Dotyczą one rozwoju:

- terenów o funkcji rekreacyjnej we wsi Andrzejów, Wilcze Śladowskie,
- terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej we wsi Tułowice, Brochów Kolonia,
- terenów rozmieszczenia odnawialnych źródeł energii,

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów zróżnicowano w odniesieniu do trzech obszarów działań o różnych uwarunkowaniach rozwoju.

Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych

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

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych systemu (lasy, zadrzewienia, użytki zielone, rzeki, kanały i ciek) ze szczególnym uwzględnieniem siedlisk i gatunków chronionych,
- czynną ochronę ekosystemów leśnych, lądowych, wodnych,
- eliminację gatunków obcych rodzimej florze i faunie,
- ochronę naturalnych zasobów, walorów i procesów przyrodniczych oraz ich aktywne wzbogacanie,
- sanację istniejących chronionych obszarów przyrodniczych (przebudowa lasów, leśne zagospodarowanie nieużytków, przywrócenie czystości rzek, kanałów, cieków), rekonstrukcja wartości przyrodniczych poprzez naturalną sukcesję roślinności,
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych, utrzymanie otwartego

charakteru półnaturalnych zbiorowisk łąkowych na których występuje wiele cennych i rzadkich gatunków roślin,

- przywrócenie równowagi układu hydrograficznego - odtwarzanie zakłóconych stosunków wodnych (działania ochronne polegają przede wszystkim na podnoszeniu poziomu wody i zatrzymaniu jej na obszarze Parku przez urządzenia piętrzące na ciekach wodnych - jazy i zastawki) i zabezpieczenie wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem,
- reintrodukcja zwierząt i roślin - ponowne wprowadzenie gatunków zwierząt i roślin, które wcześniej na danym obszarze występowały i wyginęły na skutek działalności człowieka,
- sukcesywne eliminowanie wszelkich form zagospodarowania nie związanego z Parkiem, z wyłączeniem terenów nie przeznaczonych do wykupu,
- zabezpieczenie obszaru przed zanieczyszczeniem powietrza i utrzymanie przewidywanych prawnie norm w tym zakresie,
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe,
- rozwijanie działalności gospodarczej i życia społecznego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju - poszczególne rodzaje działalności gospodarczej powinny być nieuciążliwe dla przyrody oraz zharmonizowane ze środowiskiem kulturowym i krajobrazem.
- zakaz lokalizowania antropogenicznych dominant w krajobrazie,
- utrzymanie i odbudowa obiektów wodnych służących do retencjonowania wody.

Wprowadzanie funkcji osadniczych pod warunkiem ich zrównoważenia ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi.

Ze względu na położenie w obszarze o walorach przyrodniczo - krajobrazowych zalecana jest zabudowa ekstensywna, stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracje gatunków. Konieczne jest też wyposażenie terenów w systemy utylizacji ścieków oraz wykorzystanie paliw i technologii ekologicznych w gospodarce ciepłej. Obowiązują ograniczenia w lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi m.in.:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, w obszarze chronionego krajobrazu dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- zachowanie odległości obiektów budowlanych od linii brzegowej rzek, kanałów, zbiorników wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi – dopuszcza się odstępstwa na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- ochrona zadrzewień śródpolnych i kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.

Kształtowanie układów osadniczych

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

- określenie terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowo-produkcyjno-składowej, usługowej związanej z wypoczynkiem i rekreacją. Celem działań w tym obszarze jest intensyfikacja procesów przekształceniowych, porządkowanie struktury przestrzennej jednostek osadniczych, restrukturyzacja funkcjonalna oraz rozwój procesów inwestycyjnych związanych głównie z kształtującymi się wielofunkcyjnymi ośrodkami: Brochów – Janów, Konary - Plecewice,
- rewaloryzację i promocję historycznej struktury przestrzennej gminy. Celem działań powinno być uzyskanie zintegrowanej z walorami przyrodniczymi jakości środowiska kulturowego.
- określenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowo - produkcyjno - składowej skupionych głównie we wsiach Brochów, Janów, Wólka Smolana,
- dopuszczenie restrukturyzacji funkcjonalnej na terenach o dominującej funkcji zagrodowej poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i letniskowej.

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Obejmują głównie północną, zachodnią i południową część gminy Brochów - koncentrującą funkcję rolniczą i osiedleńczą (zabudowa zagrodowa). Tereny dobrych gleb o dużych walorach przyrodniczych wskazane dla ekologicznej produkcji rolnej występują w większych arealach w północnej części gminy, korzystne dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na intensywne sadownictwo i warzywnictwo, wskazana wielkotowarowa gospodarka rolna oraz komasacja arealów. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania fundamentalnego zagadnienia restrukturyzacji wsi.

Zagospodarowanie zabezpieczające rozwój obszaru określono w ramach:

- istniejących układów zabudowy rolniczej wzdłuż układów komunikacyjnych:
 - tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem mieszkaniowej (Tułowice, Malanowo, Brochocin, Lasocin, Olszowiec, Wólka Smolana),
 - tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej (wsie w Puszczy),
 - tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej i letniskowej (Śladów, Przęsławice, Łasice, Miszory, Wilcze Śladowskie),
- stref potencjalnego rozwoju zabudowy - tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją i wypoczynkiem (Śladów, Łasice, Sianno, Andrzejów, Olszowiec),
- obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (Kromnów, Janów, Brochów, Konary, Olszowiec)
- obszarów eksploatacji surowców naturalnych (Janów, Plecewice).