

# WÓJT GMINY BROCHÓW

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY BROCHÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

*ZMIANA DLA TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSIACH:*

*KONARY, MALANOWO, BROCHOCIN,*

*BROCHÓW KOLONIA i WÓLKA SMOLANA*

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr XXIX/158/2010

Rady Gminy w Brochowie

z dnia 16 czerwca 2010r.

ZESPÓŁ AUTORSKI;

mgr inż. Alicja Pejta - Jaworska - generalny projektant

upr. urbanistyczne Nr 1500

Grażyna Szubska

mgr Ewa Baranowska

mgr Iwona Bartoszewicz

inż. Leszek Augustyniak

upr. urbanistyczne Nr 1058/90

techn. bud. Barbara Kopańska

upr. konstrukcyjno - budowlane Nr 39/98

techn. bud. Elżbieta Wachaczyk

***Opracowanie zmiany studium:***

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

Okręgowa Izba Urbanistów

z siedzibą w Warszawie WA-154

## Spis treści

WSTĘP.....	5
UWARUNKOWANIA INSPIRUJĄCE ROZWÓJ.....	6
UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ.....	7
<i>Uwarunkowania rozwoju dla terenów położonych we wsiach: Konary, Malanowo, Brochocin, Brochów Kolonia i Wólka Smolana</i> .....	8
IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW .....	10
CELE ROZWOJU GMINY BROCHÓW.....	15
USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.....	16
1. Strefa zachowania, rekonstrukcji i ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych -1.....	17
2. Strefa kształtowania układu osadniczego - II.....	19
2a. <i>Kierunki zagospodarowania dla terenów we wsiach Konary, Malanowo, Brochocin, Brochów Kolonia i Wólka Smolana</i> .....	22
3. Strefa rolniczo - osadnicza - III.....	27
4. Kierunki i zasady realizacji celów publicznych.....	29
5. Kierunki rozwoju komunikacji .....	29
6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.....	31
7. Instrumenty realizacji polityki przestrzennej.....	33

## WSTĘP

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

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

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

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

*W związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy odnośnie zagospodarowania w części wsi Konary, Malanowo, Brochocin, Brochów Kolonia i Wólka Smolana, Rada Gminy Brochów podjęła Uchwałę Nr XX/110/2009 z dnia 22 kwietnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów” określając jako zakres zmian tereny położone w obrębach geodezyjnych Konary-Łęg, Malanowo, Brochocin, Kolonia Brochów i Wólka Smolana.. Powyższa sytuacja ma związek z położeniem przedmiotowych obszarów w sąsiedztwie terenów o wysokich walorach krajobrazowych i środowiska przyrodniczego, co stanowi tzw. „wartość dodaną” przy lokalizacji inwestycji oraz wynikającą z tych uwarunkowań presją urbanizacyjną w zakresie funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych.*

**Treść zmiany „Studium” wyróżniono kursywą.**

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

## UWARUNKOWANIA INSPIRUJĄCE ROZWÓJ

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

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

## **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ**

- Położenie całego obszaru gminy w ekologicznym systemie obszarów chronionych, co wymaga harmonijnego rozwoju społeczno - gospodarczego w powiązaniu z wartościami przyrodniczymi, likwidacja działalności uciążliwych.
- Brak skutecznych preferencji prawnych dla działań proekologicznych.
- Niewykorzystane walory środowiska przyrodniczego gminy, brak zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, słabo rozwinięta obsługa ruchu turystycznego, niezadawalający stan czystości wód powierzchniowych rzek Wisły i Bzury

- Rygory ochronne wynikające z wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego ograniczają swobodną działalność gospodarczą. Chaotyczna zabudowa i niski poziom architektury budynków zagraża poważnym zniszczeniem środowiska kulturowego (historyczne układy ruralistyczne); występują ograniczenia dla zabudowy wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych.
- Północna i zachodnia część gminy narażone są na zagrożenie powodziowe ze strony rzeki Wisły i Bzury.
- Rozdrobnienie gospodarstw rolnych i działek powoduje tendencje do rozpraszania się osadnictwa (w tym na tereny cenne przyrodniczo).
- Mało korzystna struktura agrarna gospodarstw (rozdrobnienie, wysoki wskaźnik zatrudnienia w rolnictwie); udział gospodarstw rolnych, o powierzchni powyżej 10 ha wynosi 16 %, a 70 % to gospodarstwa poniżej 5ha.
- Niedoinwestowanie w zakresie przetwórstwa rolno - spożywczego, mało wykorzystane możliwości zagospodarowania płodów rolnych na miejscu.
- Dochód gminy na 1 mieszkańca kształtuje się poniżej średniej wojewódzkiej (73 %).
- Niski poziom wydatków inwestycyjnych w budżecie gminy ok. 10 %, niższy od średniej krajowej 25 %; niskie zaangażowanie wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem świadczy o małym majątku trwałym gminy.
- Niska retencja naturalna, zaniedbane nieliczne obiekty małej retencji.
- Elementy infrastruktury tworzące znaczące obszarowo korytarze infrastruktury, co stanowi przestrzenne ograniczenia zagospodarowania, a także stwarza możliwość nadzwyczajnych zagrożeń środowiska:
  - linie elektroenergetyczne WN 400 kV powodują ograniczenie zagospodarowania w pasie 100 m,
  - linie elektroenergetyczne WN 220 kV ze strefą 40 m,
  - planowana linia elektroenergetyczna WN 110 kV ze strefą 40 m.
- Słabo rozwinięta sieć dróg o ulepszonej nawierzchni we wschodniej części gminy, niezadowalający stan techniczny istniejącej sieci drogowej.
- Niedoinwestowanie w sferze infrastruktury społecznej, obsłudze rekreacji.
- Niekorzystne procesy demograficzne, spadek liczby ludności, ujemny przyrost naturalny, starzenie się ludności (wzrost grupy osób w wieku poprodukcyjnym, migracje ludności).
- Małe zasoby mienia komunalnego i Skarbu Państwa - dostępniej szych do zagospodarowania przy realizacji przedsięwzięć publicznych. Brak zasobów gruntów komunalnych o znaczeniu strategicznym.
- Istniejące rezerwy gruntów do zagospodarowania w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także duża liczba (ok. 300) wniosków ludności o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na funkcje w większości mieszkaniowe, świadczy o słabej aktywności planistycznej gminy.

## **UWARUNKOWANIA ROZWOJU dla terenów we wsiach: Konary, Malanowo, Brochocin, Brochów Kolonia i Wólka Smolana**

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

Obszar objęty zmianą Studium dotyczy terenów położonych w południowo-zachodniej części gminy, w prostokącie ograniczonym drogami: powiatową, wojewódzką, gminną, w miejscowościach Konary, Malanowo, Brochocin, Brochów Kolonia i Wólka Smolana. Według ewidencji są to w większości grunty orne o średniej i niskiej klasie bonitacyjnej IV, V i VI, łącznie obejmują powierzchnię ok. 300ha. Przedmiotowe tereny stanowią przeważnie grunty użytkowane rolniczo – pola uprawne, wzdłuż rowów, cieków i w obniżeniach terenowych występują łąki i pastwiska porośnięte ziołoroślami, drzewami, krzewami i trawą. W środkowej i południowej części obszaru występują drobne kompleksy leśne, w środkowej części wsi Malanowo usytuowane są ogrody działkowe. Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna rozwija się wzdłuż układów komunikacyjnych. Sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i rekreacyjnej we wsi Wólka Smolana oraz zabudowy produkcyjnej we wsi Brochów Kolonia. Tereny zabudowy zagrodowej podlegają przekształceniom na funkcję mieszkaniową jednorodziną. Granice terenów objętych zmianą „Studium” wskazano na załączniku graficznym.

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

Obecnie powierzchnia analizowanych terenów użytkowana jest w większości rolniczo. Drobne kompleksy leśne zajmują ok. 3% , łąki i pastwiska ok. 8% powierzchni. We wsi Malanowo niewielki areal ok. 7ha stanowią ogrody działkowe. Zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż rowów i cieków mają charakter zieleni nieurządzonej. Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa funkcjonuje i rozwija się wzdłuż dróg. Obsługę komunikacyjną zapewnia istniejący układ dróg: wojewódzkiej nr 705, powiatowej i gminnej. Lokalny układ komunikacyjny tworzą drogi dojazdowe o nieutwardzonej nawierzchni i zmiennych parametrach technicznych.

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

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

Przedmiotowy teren stanowi fragment tarasu akumulacyjnego rzeki Wisły zwanego „kampinoskim” o powierzchni płaskiej z obniżeniami oraz wydymami. Wydmy, występują w formie wałów, wśród nich występują dość liczne zagłębienia, misy i wywiania. Rzędne terenu kształtują się na wysokości 70-72m n.p.m. ze spadkiem w kierunku północnym.

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

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

Południową część analizowanego terenu budują osady holocenijskie: piaski eoliczne i piaski eoliczne w wydymach. Natomiast osady plejstocenijskie pokrywające powierzchnię północnej



części reprezentowane są przez piaski i żwiry stożków napływowych. Są to grunty mineralne, rodzime o miąższości ok. 15m zalegające na piaskach i mulkach wodnolodowcowych oraz glinie, grunty nośne..

Obszar Kampinoskiego Parku Narodowego i jego otuliny, w obrębie których położona jest gmina Brochów jest niemal w całości odwadniany przez kanał Łasica i Kromnowski będące prawymi dopływami Bzury.

W obrębie analizowanego terenu można wyróżnić dwie strefy o zbliżonych warunkach hydrogeologicznych i dynamice wód podziemnych:

- pasy wydymowe, w obrębie których następuje intensywna infiltracja wód opadowych. Zwierciadło wody występuje na głębokości od kilku centymetrów w obniżeniach międzywydmowych do kilkunastu metrów pod wydmami,
- pasy dolinne (bagienne), gdzie odbywa się intensywny drenaż wód podziemnych, a amplituda wahań płytko położonego zwierciadła wody (0-1 mppt.) dochodzi do 1,5 m.

Zasilanie wód podziemnych pochodzi głównie z infiltracji wód opadów atmosferycznych przede wszystkim w obrębie występujących pasów wydymowych.

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

Południowo-Zachodnia część gminy Brochów to obszar zasobny w wody podziemne, na analizowanym terenie funkcjonują 4 studnie głębinowe pracujące w systemie wodociągu „Konary” ze stacją wodociągową w Konarach.

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

Warunki gruntowe i wodne dla posadowienia obiektów są dobre.

Przedmiotowy teren pokrywają gleby o średnich (północna i środkowa część) i niskich (południowa część) walorach przyrodniczych i przydatności do produkcji rolniczej (klasa IV, V, VI). Są to gleby brunatne wylugowane wytworzone z piasków pylastych, słabogliniastych i gliniastych lekkich. Pod względem przydatności rolniczej wykazują generalnie cechy gleb żtytnich słabych, sporadycznie pszennych wadliwych (Malanowo). Odłożone w brzdach erozyjnych mady lekkie są zajęte pod uprawy trwałych użytków zielonych średniej jakości. Występuje bardzo mała odporność gleb na degradację. Grunty orne podlegają ochronie prawnej. Ze względu na położenie wsi w sąsiedztwie miasta Sochaczewa i aglomeracji warszawskiej następuje w otoczeniu intensywny rozwój budownictwa i gospodarka rolna staje się nieopłacalna, gleby ulegają degradacji poprzez absorbcję zanieczyszczeń z atmosfery i komunikacyjnych.

Udział trwałej roślinności, łąk i pastwisk w strukturze użytkowania gruntów w gminie kształtuje się na poziomie ok. 55%. Lasy i grunty leśne stanowią istotny element krajobrazowy, zajmują 4314 ha i stanowią około 40% powierzchni gminy. Na przedmiotowym terenie skupione są w drobnych kompleksach leśnych o łącznej powierzchni 10ha.

*W granicach KPN, gdzie znajdują się najstarsze i najcenniejsze kompleksy leśne, gatunkiem dominującym drzewostanów jest sosna, panująca zarówno w parku jak i w jego otulinie, szczególnie w zalesionych obszarach porolnych.*

*Na wydmach dominują borowe zbiorowiska leśne z drzewostanem sosnowym, niektóre grzbiety i stoki wydm porośnięte są lasami liściastymi, głównie przez dąbrowę świetlistą i grąd wysoki. Większość borów sosnowych rosnących na wydmach ma mało naturalny charakter. Są to bory suche, wymagające znacznej przebudowy w celu przywrócenia im stanu naturalnego.*

*Na torfowiskach zróżnicowanie roślinności jest większe, przeważają lasy liściaste. Są to zespoły leśne olsu i łęgu, bardzo drobne opalone przez roślinność leśną – bagienne lasy olchowe i brzozowe. Charakterystyczne dla lasów bagiennych są kępy - olsze rosnące na wysokich, szudłowych korzeniach. Na takich kępach lokują się mchy, paprocie, krzewy, czasem inne drzewa. Roślinność olsu i łęgu znacznie różni się od siebie.*

*Cennymi walorami przyrodniczymi odznacza się zespół użytków zielonych tzw. Łąk Wołownik oraz obszary wydmowe w Wólce Smolana powiązane z kompleksem leśnym Puszczy Kampinoskiej. Puszcza charakteryzuje się dużą różnorodnością roślinną, która poza lasem wynika z ze zróżnicowania siedlisk, odnotowano łącznie 118 zespołów roślinnych.*

*Analizowany obszar objęty jest formą ochrony przyrody jako:*

*- otulina Kampinoskiego Parku Narodowego i graniczy poprzez układ drogowy od strony zachodniej, południowej i wschodniej z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu – stanowi element drobnopowierzchniowej mozaiki pól uprawnych, zabudowy zagrodowej, łąk, kęp zadrzewień i zakrzewień, form geomorfologicznych w postaci wydm, oczek wodnych, sadów oraz lasów.*

*- niewielki fragment terenu w części południowej opracowania położony przy drodze gminnej w miejscowości Wólka Smolana znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.*

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

*Tereny objęte zmianą Studium położone są w odległości ok. 1km od obszaru Natura 2000. Grunty stanowią w większości agrocenozy ok. 250ha. Dominują uprawy: zbóż, okopowych, użytki zielone, przydomowe sady, ogrody działkowe, śródpolne i przydrożne zadrzewienia. W zasiewach i na terenach odłogowanych występują chwasty (mak, maruna,*

chaber), a na miedzach trawy (perz, wiechlina, życica, stokłosa) i dwuliścienne (koniczyna, bylica, marchew zwyczajna, pięciornik, krwawnik). Rozpoznanie ornitologiczne wykazało na nich obecność: skowronka, potrzęszcza, szpaka, czajki, pliszki, sierpówki, sroki, gawrona, kawki, kwiczoła, łożówki, cierniówki, przepiórki, bażanta, kuropatwy, grzywacza, pustulki, myszołowa, kruka, modraszki, sikory, trznadla, zięby, rudzika, słowika, jaskółki, wróbla, mazurka, dzięcioła. Stwierdzone gatunki gniazdujące i przelotowe, to gatunki pospolite podlegające ochronie całkowitej i częściowej.

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

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

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

Na opracowywanym terenie i w jego otoczeniu nie występują zwierzęta ani rośliny wymagające szczególnej ochrony. Roślinność naturalna jest odbiciem cech siedliska oraz klimatu i ma piętno kontynentalne. Szata roślinna odznacza się pewnym stopniem antropogenicznego przekształcenia, reprezentują ją rośliny uprawne: zboża, okopowe, warzywa, zbiorowiska segetalne (chwasty) oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne, zieleń ogrodów przydomowych, parku (sztuczne kombinacje drzew), roślinność łąkowa związana z obniżeniem terenowym Łąk Wołownik.

Obszar posiada dobre warunki higieny atmosfery, wykonana w 2008r. roczna ocena stanu jakości powietrza w strefie pruszkowsko-żyrardowskiej, do której przynależy powiat sochaczewski wykazała w obu grupach - ze względu na zdrowie ludzi i ochronę roślin – klasę A. Przekroczenia dopuszczalnych stężeń i odnotowano w zakresie wskaźnika pył zawieszony PM10 i ozon troposferyczny – klasa C ze względu na ochronę zdrowia. Na pogorszenie warunków aerosanitarnych wpływają: niska emisja energetyczna oraz niezorganizowane źródło hałasu i zanieczyszczenie powietrza emisją spalin samochodowych wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 705, gdzie występują przewyższenia wartości średnich rocznych stężeń NO<sub>2</sub> nad wartościami tła.

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

Na analizowanym obszarze walory kulturowe reprezentowane są przez stanowisko archeologiczne zlokalizowane w miejscowości Wólka Smolana i podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23.07.2003r. o zabytkach i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 62).

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

Gmina Brochów liczy 4300 mieszkańców. Największymi skupiskami ludności są wsie Brochów, Janów, Śladów, Plecewice. Na przedmiotowym terenie zamieszkuje ok. 70 osób w zabudowie zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej (Malanowo, Brochów Kolonia, Brochocin, Wólka Smolana) i rekreacji indywidualnej (Wólka Smolana). W obszarze wsi Wólka Smolana funkcjonuje też zabudowa produkcyjno-usługowa – przedsiębiorstwo REW-TON. Obecnie warunki życia są na niskim poziomie, część osób pozostaje bez pracy. W gminie Brochów wydatki i dochody budżetu gminy na 1 mieszkańca kształtują się poniżej średnich wskaźników dla województwa mazowieckiego, wyższy jest też poziom bezrobocia. Budynki mieszkalne reprezentują średni stan techniczny. Potrzeby społeczno-gospodarcze oraz dostęp do usług publicznych zabezpiecza wieś Wólka Smolana i Brochów w najbliższym sąsiedztwie oraz miasto Sochaczew.

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

Nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

Walory przyrodnicze, dobra jakość środowiska, sąsiedztwo miasta i drogi wojewódzkiej sprzyjają rozwojowi funkcji mieszkaniowych i usługowych.

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

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

Cele operacyjne obejmują:

- dostosowanie rozwoju gospodarczego do uwarunkowań przyrodniczych,
- kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego i zachowanie krajobrazów naturalnych,
- ochrona bioróżnorodności istniejących cennych przyrodniczo obszarów - Kampinoski Park Narodowy, oraz zachowanie ciągłości i w miarę naturalnego charakteru i ekstensywnego użytkowania obszarów w korytarzach ekologicznych,
- aktywizacja rozwoju funkcji rekreacyjno - turystycznych gminy, kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej w nawiązaniu do systemu ekologicznego,
- porządkowanie struktury przestrzennej gminy decydującej o warunkach zamieszkania, pracy, obsługi i wypoczynku.

Planowane kierunki zagospodarowania terenów we wsiach Malanowo, Brochów Kolonia, Konary, Brochocin, Wólka Smolana, wynikają ze zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy i wpisują się w zakładane porządkowanie i kształtowanie układów osadniczych.

Analiza ruchu budowlanego i zmiany w strukturze inwestowania wskazują na określenie nowych kierunków zagospodarowania poprzez dopuszczenie rozwoju zabudowy wzdłuż układów

komunikacyjnych w w/w miejscowościach.

Zapotrzebowanie społeczne wskazuje na potrzebę rozwoju i wyznaczenia terenów mieszkaniowych w rejonach będących w zasięgu zainteresowania miejskiego.

#### **8. Stan prawny gruntów**

W obszarze objętym opracowaniem większość gruntów jest własnością prywatną. Niewielkie areale (drogi) stanowią własności gminy. Analizowany obszar jest obecnie w większości użytkowany jako rolnicza przestrzeń produkcyjna.

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

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

- stanowisko archeologiczne w Wólce Smolana
- ujęcia wód podziemnych – studnie głębinowe wraz ze strefą ochrony bezpośredniej we wsi Wólka Smolana,
- otulina Kampinoskiego Parku Narodowego.

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

Na przedmiotowym terenie nie występują zagrożenia geologiczne.

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

Na analizowanym obszarze nie występują złoża kopalin.

Zasoby wód podziemnych reprezentowane są przez ujęcie wód podziemnych zlokalizowane w południowej części terenu we wsi Wólka Smolana. Ujęcie składa się z czterech studni głębinowych o wydajności:  $Q_{sr.d} = 400m^3/h$ , ujmujących wodę z czwartorzędowego poziomu wodonośnego z głębokości ok. 65m ppt. Obszar leży w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 - Dolina Środkowej Wisły o średniej waloryzacji wód. Zbiornik ten miejscowo podatny jest na skażenia pochodzące z powierzchni ziemni ze względu na brak izolacji poziomów wodonośnych.

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

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

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

Obsługę komunikacyjną bezpośrednią i pośrednią zapewniają drogi: wojewódzka Nr 705 relacji Sochaczew - Śladów, powiatowa relacji Brochów - Stojec, drogi gminne oraz drogi dojazdowe i wewnętrzne. Te ostatnie są naturalnie wytyczonymi szlakami, nie posiadają utwardzonej nawierzchni.

Obszar wyposażony jest w następujące systemy infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa oparta na stacji wodociągowej w Konarach, sieć elektroenergetyczna WN 400kV, SN 15kV, nn i sieć telefoniczna. Linie elektroenergetyczne i telefoniczne występują też na terenie działek, nie tylko wzdłuż układu drogowego.

Teren nie jest zmeliorowany siecią drenarską.

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

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

- utrzymanie i przebudowa drogi wojewódzkiej Nr 705,
- przebudowa drogi powiatowej do prawidłowych parametrów technicznych,
- utrzymanie i zabezpieczenie funkcjonowania ujęć (studni) wód podziemnych,

- utrzymanie przesyłowych systemów energii elektrycznej – linii elektroenergetycznej WN 400kV.
- likwidacja rezerwy terenowej pod Centralną Magistralę Kolejową – wynika z dokumentów rządowych „Program budowy i uruchomienia kolei dużych prędkości w Polsce” oraz „Master plan dla transportu kolejowego do roku 2030”, które określając działania w zakresie budowy nowoczesnego systemu transportu kolejowego w Polsce, nie przewidują realizacji przedłużenia trasy CMK do Gdańska. Obejmują docelowo wybudowanie nowej linii wysokich prędkości w układzie tzw. „Y” czyli linię relacji Warszawa – Łódź – Poznań/Wrocław, pozostałe działania dotyczą modernizacji istniejących połączeń.

## IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW

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

## CELE ROZWOJU GMINY BROCHÓW

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

Cele rozwoju formułowano w oparciu o potrzeby i aspiracje mieszkańców.

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

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

Rozwój gminy powinien polegać na możliwie pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowaniu terenów gminy. Naczelnym celem ukształtowania ładu zintegrowanego jest harmonizacja i równoważenie przemian