



**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ADAMÓWEK W GMINIE CZOSNÓW**

| Imię i nazwisko                    | Nr uprawnień | Podpis |
|------------------------------------|--------------|--------|
| mgr inż. arch. Marianna Malinowska | 847/89       |        |
| mgr inż. Grzegorz Malinowski       |              |        |

*Czerwiec 2024 r.*

## Zawartość opracowania

|                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Wprowadzenie .....                                                                                                    | 4  |
| 1.1. Podstawa formalno – prawna opracowania prognozy .....                                                               | 4  |
| 1.2. Przedmiot i cel prognozy .....                                                                                      | 4  |
| 1.3. Metodyka .....                                                                                                      | 4  |
| 1.4 Materiały wyjściowe .....                                                                                            | 4  |
| 2. Charakterystyka środowiska przyrodniczego – stan istniejący .....                                                     | 5  |
| 2.1. Położenie gminy i jej charakterystyka .....                                                                         | 5  |
| 2.2. Rzeźba terenu .....                                                                                                 | 5  |
| 2.3. Hydrografia .....                                                                                                   | 5  |
| 2.4. Budowa geologiczna .....                                                                                            | 5  |
| 2.5. Gleby .....                                                                                                         | 5  |
| 2.6. Lasy .....                                                                                                          | 5  |
| 2.7. Warunki klimatyczne .....                                                                                           | 6  |
| 2.8. Krajobraz i warunki kulturowe .....                                                                                 | 6  |
| 2.9. Obszary prawnie chronione .....                                                                                     | 6  |
| 2.10. Stan antropizacji i stopień odporności środowiska na działania antropogenne .....                                  | 6  |
| 3. Informacje o zawartości, głównych celach planu miejscowego oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami .....          | 6  |
| 3.1. Obszar objęty opracowaniem .....                                                                                    | 6  |
| 3.2. Zawartość planu miejscowego .....                                                                                   | 7  |
| 3.3. Ogólne ustalenia przyjęte w planie miejscowym .....                                                                 | 7  |
| 3.3.1. Przeznaczenie terenu .....                                                                                        | 9  |
| 3.3.2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenu .....                                                   | 9  |
| 3.3.3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu .....                                                            | 10 |
| 3.3.4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....                            | 12 |
| 3.3.5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy .....           | 12 |
| 3.4. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej .....                                                                | 13 |
| 3.5. Ustalenia szczegółowe dla wybranych jednostek terenowych .....                                                      | 14 |
| 3.5. Zgodność celów planu miejscowego z celami ustanowionymi na szczeblu, międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym ..... | 16 |
| 4. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu .....                                                              | 17 |
| 4.1. Potencjalne zmiany aktualnego stanu środowiska przy braku realizacji planu .....                                    | 17 |
| 4.2 Główne planowane zmiany w zagospodarowaniu terenu .....                                                              | 17 |
| 4.3. Przewidywany wpływ planu miejscowego na środowisko i jego elementy .....                                            | 17 |
| 4.3.1. Wpływ ustaleń planu na obszary Natura 2000 i inne obszary objęte prawną ochroną .....                             | 18 |
| 4.3.2. Wpływ ustaleń planu miejscowego na różnorodność biologiczną .....                                                 | 18 |
| 4.3.3. Wpływ ustaleń planu miejscowego na świat roślin i zwierząt .....                                                  | 18 |

|                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.3.4. Wpływ ustaleń planu miejscowego na krajobraz                                                                     | 18 |
| 4.3.5. Wpływ ustaleń planu miejscowego na klimat                                                                        | 18 |
| 4.3.6. Wpływ ustaleń planu miejscowego na powietrze                                                                     | 19 |
| 4.3.7. Wpływ ustaleń planu miejscowego na gleby, powierzchnię ziemi i rzeźbę terenu                                     | 19 |
| 4.3.8. Wpływ ustaleń planu miejscowego na wodę                                                                          | 19 |
| 4.3.9. Wpływ ustaleń planu miejscowego na stanowiska archeologiczne.                                                    | 19 |
| 4.3.10. Wpływ ustaleń planu miejscowego na stan zdrowia ludzi                                                           | 19 |
| 4.4. Informacja o możliwym oddziaływaniu transgranicznym na środowisko                                                  | 20 |
| 4.5. Zadania z zakresu ograniczenia oddziaływania na środowisko określone w planie miejscowym, rozwiązania alternatywne | 20 |
| 5. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu                                                     | 20 |
| 6. Streszczenie                                                                                                         | 20 |

## **1. Wprowadzenie**

### **1.1. Podstawa formalno – prawna opracowania prognozy**

Opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko wynika z przepisów Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 1094 ze zm.). Zakres i stopień szczegółowości prognozy został opracowany zgodnie z uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 22 listopada 2022 r. nr WOŚ-I.411.256.2022.JDR oraz uzgodnieniem z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 24 listopada 2012 r. nr ZNS.743.18.2022.PS (l. dz. 7387/2022).

### **1.2. Przedmiot i cel prognozy**

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów” sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XXXIX/335/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów.

Celem prognozy jest ocena skutków i zmian w środowisku przyrodniczym, jakie mogą wynikać z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie objętym opracowaniem jak również ocena potencjalnych skutków środowiskowych w przypadku nie przyjęcia planu miejscowego a także poszukiwanie rozwiązań, które zmniejszą bądź wyeliminują zagrożenia lub uciążliwości dla środowiska.

Analiza przekształceń środowiska prowadzona równolegle z pracami planistycznymi daje możliwość wpływu na ostateczny zapis ustaleń planu.

### **1.3. Metodyka**

Metodyka opracowania prognozy oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z zakresem prognozy, określonym w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 1094 ze zm.) oraz charakterem ustaleń planu miejscowego i jego skalą.

W prognozie przedstawiono główne cele i ustalenia planu miejscowego oraz jego powiązania z innymi dokumentami. Przedstawiono istniejący stan środowiska. Wyodrębniono działania zapisane w planie miejscowym, które mogą wpływać na stan i funkcjonowanie środowiska. Szczególną uwagę zwrócono na ustalenia dotyczące terenów objętych ochroną prawną, w tym na obszary graniczące z Kampinoskim Parkiem Narodowym. W celu ograniczenia i zapobiegania negatywnych oddziaływań na środowisko realizacji zapisów planu miejscowego, przeprowadzono jego ocenę oraz zaproponowano rozwiązania alternatywne.

### **1.4 Materiały wyjściowe**

Materiałami wyjściowymi do prognozy są:

- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 1094 ze zm.);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, przyjęte uchwałą Nr XXXVII/380/14 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 roku;
- Prognoza oddziaływania na środowisko do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w Czosnowie Nr 32/X/03 z dnia 30.12.2003r. (Dz.U. Woj. Maz. Nr 32 z 2004r.);
- Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Czosnów -podstawowe;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. 1997 nr 132 poz. 876);
- Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- Mapa glebowo-rolnicza gminy Czosnów;
- Mapa topograficzna gminy Czosnów;
- Mapy GEOPORTAL (Internet);
- Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Czosnów na lata 2022-2027;
- Strategii Rozwoju Gminy Czosnów na lata 2015-2025;

## **2. Charakterystyka środowiska przyrodniczego – stan istniejący**

### **2.1. Położenie gminy i jej charakterystyka**

Wiejska gmina Czosnów położona jest w centralnej części województwa mazowieckiego w odległości około 30 km od Warszawy. Siedzibą władz powiatowych jest miasto Nowy Dwór Mazowiecki odległy od m. Czosnów o 6,0 km. Powierzchnia gminy wynosi 128,34 km<sup>2</sup>, liczba ludności w gminie wynosi około 9,2 tys. osób, gęstość zaludnienia – 70 osób/km<sup>2</sup>. Gmina Czosnów położona jest między rzeką Wisłą a Kampinoskim Parkiem Narodowym i graniczy: od północy – z rzeką Wisłą, od wschodu – z gminą Łomianki, od zachodu – z gminą Leoncin, od południa – z gminą Izabelin i Leszno. Przez teren gminy przebiega kilka bardzo ważnych szlaków komunikacyjnych. Są to: droga ekspresowa nr 7 relacji Gdańsk-Warszawa-Radom-Kraków-Chyżne, nr 85 - Kazuń Nowy – Nowy Dwór Mazowiecki, drogi wojewódzkie: nr 579 Kazuń Nowy -Radziejowice i nr 575 Kazuń Nowy-Kamion-Płock.

Dominującymi funkcjami w gminie są: funkcja mieszkaniowa, usługowo-produkcyjna, klimatyczno-przyrodnicza, oraz turystyczno-wypoczynkowa. Gmina przyjmuje funkcje gminy podmiejskiej z uwagi na rosnące zapotrzebowanie na tereny budowlane, których lokalizacja musi być skoordynowana z licznymi występującymi formami ochrony przyrody takimi jak: park narodowy (KPN) i jego otulina, rezerwat przyrody, obszar chronionego krajobrazu (WOChK), pomniki przyrody oraz europejskie obszary chronione – Natura 2000.

### **2.2. Rzeźba terenu**

Obszar opracowania położony jest w granicach wielkiej jednostki fizyczno-geograficznej - Kotlinie Warszawskiej. Rzeźba terenu jest średnio zróżnicowana, występujące wzniesienia osiągają wysokość od 60 do 100 m n.p.m. Obszar opracowania położony jest na tarasach nadzalewowych łąkowo-rolnych i piaszczystych z wydrami.

### **2.3. Hydrografia**

Gmina Czosnów znajduje się w zlewni I rzędu, zlewni Wisły i jej dopływu Bzury. Teren opracowania położony jest w środkowo-zachodniej części gminy i jest odwadniany przez Kanał Kromnowski.

#### **Wody podziemne**

Obszar opracowania leży w granicach strefy OWO głównego zbiornika wód podziemnych nr 215A „Subniecka Warszawska”. Jest to zbiornik wód trzeciorzędowych dobrze izolowanych od powierzchni skutecznie chronionych przed przenikaniem zanieczyszczeń przez warstwy nieprzepuszczalne. Cały obszar gminy, wraz z terenem opracowania położony jest w granicach GZWP Nr 222 Dolina Środkowej Wisły. Czwartorzędowy użytkowy poziom wodonośny odznacza się bardzo dobrymi parametrami hydrogeologicznymi poziomu wodonośnego. W przeważającej części wody pochodzące z czwartorzędowych poziomów wodonośnych są dobrej jakości i należą do drugiej klasy czystości. Generalnie wody gruntowe występują tu płycej niż 1,5 m n.p.t., najpłycej na obszarze tarasu zalewowego, starorzeczy oraz zagłębień terenowych – płycej niż 1 m p.p.t. oraz 0,5 m p.p.t. W obrębie partii wyższych doliny tarasu nadzalewowego woda gruntowa utrzymuje się średnio 1-2 m p.p.t.

### **2.4. Budowa geologiczna**

Obszar gminy w tym także obszar opracowania zbudowany jest z utworów czwartorzędowych o miąższości 100 - 150 m. Na tych głębokościach występują plejstoceny iły. Pod utworami trzeciorzędowymi znajdują się utwory trzeciorzędowe mezozoiczne i paleozoiczne składające się ze skał osadowych o miąższości 2,5 – 3,0 km.

### **2.5. Gleby**

Grunty orne w gminie Czosnów zajmują około 35,9% powierzchni gminy, łąki i pastwiska 21,5% powierzchni. W rejonie opracowania występują w większości gleby bielcowe, rdzawe, rzadziej brunatne właściwe i kwaśne. 70% gleb zaliczane jest do V i niższej klasy bonitacyjnej. W obniżeniach terenu często podmokłych występują gleby organiczne mułowe, murszowe i torfowe.

#### **Użytki rolne**

Grunty orne skupiają się przede wszystkim w centralnej części obszaru objętego opracowaniem, gdzie stanowią większe kompleksy przestrzeni. Tereny te występują w mozaice z łąkami i terenami zadrzewionymi.

### **2.6. Lasy**

Lasy i tereny leśne zajmują 28,2% powierzchni gminy, przy czym większość powierzchni lasów umiejscowiona jest w południowej i zachodniej części gminy. Lasy gminy Czosnów należą do Puszczy Kampinoskiej, która od 1959 r. jest pod ochroną - stanowi Kampinoski Park Narodowy. Obszar gminy obejmuje północny i wschodni fragment parku. W podziale przyrodniczo-leśnym polskie lasy gminy Czosnów umiejscowione są w Krainie Północno-Mazowieckiej. Teren opracowania graniczy bezpośrednio

od strony wschodniej i południowej z lasami Kampinoskiego Parku Narodowego. Na terenie objętym opracowaniem brak jest większych terenów leśnych, poza niewielkimi obszarami leśnymi występującym z południowo-wschodnim fragmencie planu oznaczonym symbolem **ZL**.

#### Zadrzewienia śródpolne, przydomowe i przydrożne

Rozproszone zadrzewienia w postaci zadrzewień śródpolnych oraz ich skupiska towarzyszą przede wszystkim terenom wilgotnym, łąkom, drobnym ciekom, są to w większości olchy i topole. Zadrzewienia przydrożne występują głównie przy drogach **1KDL i 2KDL**. Są to: jesiony, topole, klony, lipy.

Zadrzewienia przydomowe towarzyszą zabudowie jednorodzinnej, najczęściej występują topole włoskie, klony, jawory, świerki. Z krzewów występuje lilak, jaśmin, tuja, głóg, krzewiaste wierzby.

### **2.7. Warunki klimatyczne**

Klimat wg Okołowicza jest klimatem Wielkich Dolin z przewagą cech kontynentalizmu. Wg rejonizacji klimatyczno-rolniczej R. Gumińskiego należy do wschodniej, chłodniejszej mazowieckiej części dzielnicy środkowej obejmującej środkową Wisłę. Obszar o najmniejszych w Polsce opadach rocznych poniżej 550mm, pokrywa śnieżna utrzymuje się przeciętnie 74 dni w roku, średnia roczna temperatura wynosi 7,7°C najwyższa maksymalna temperatura około 31,5 °C, najniższa -20,5 °C. Okres wegetacyjny trwa 200-220 dni. Przeważające kierunki wiatrów to: zachodni (33%), północny (19%), południowy (21%), wschodni (22%). Występuje stosunkowo dużo dni bezwietrznych. Średnia roczna częstość ciszy i słabego wiatru  $\leq 2\text{m/s}$  wynosi ok. 40%.

### **2.8. Krajobraz i warunki kulturowe**

Krajobraz gminy jest bardzo zróżnicowany. Z przyrodniczego punktu widzenia można wydzielić strefę: obszarów o niewielkiej lub okresowej aktywności przyrodniczej – tereny rolne i tereny zainwestowania z niewielkimi terenami zieleni wysokiej w postaci zadrzewień śródpolnych oraz antropogeniczne zbiorowiska towarzyszące zwartej zabudowie wiejskiej.

Stan istniejący dziedzictwa kulturowego oraz zabytków wraz z zasadami ochrony – uwzględnia pkt. 3.3.4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych (§13 uchwały).

### **2.9. Obszary prawnie chronione**

W granicach obszaru objętego planem występują następujące obszary prawnie chronione:

- Kampinoski Park Narodowy- PLC140001;
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- Otulina Kampinoskiego Parku Narodowego.

### **2.10. Stan antropizacji i stopień odporności środowiska na działania antropogenne**

Z przeprowadzonej charakterystyki komponentów środowiska, oraz oceny zagrożeń i degradacji wynika, że Gmina Czosnów jest bogata przyrodniczo, jednocześnie zróżnicowana pod względem warunków środowiska. Dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie obszaru gminy ocenia się, jako zgodne z naturalnymi predyspozycjami i uwarunkowaniami przyrodniczymi. Na terenie gminy nie występują znaczące obciążenia i zagrożenia dla środowiska przyrodniczego.

Jednakże, położenie gminy w bliskiej odległości od Warszawy, powoduje presję na dalszy rozwój zainwestowania gminy. Opracowany w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwoli zachować równowagę pomiędzy terenami nie inwestycyjnymi a inwestycyjnymi.

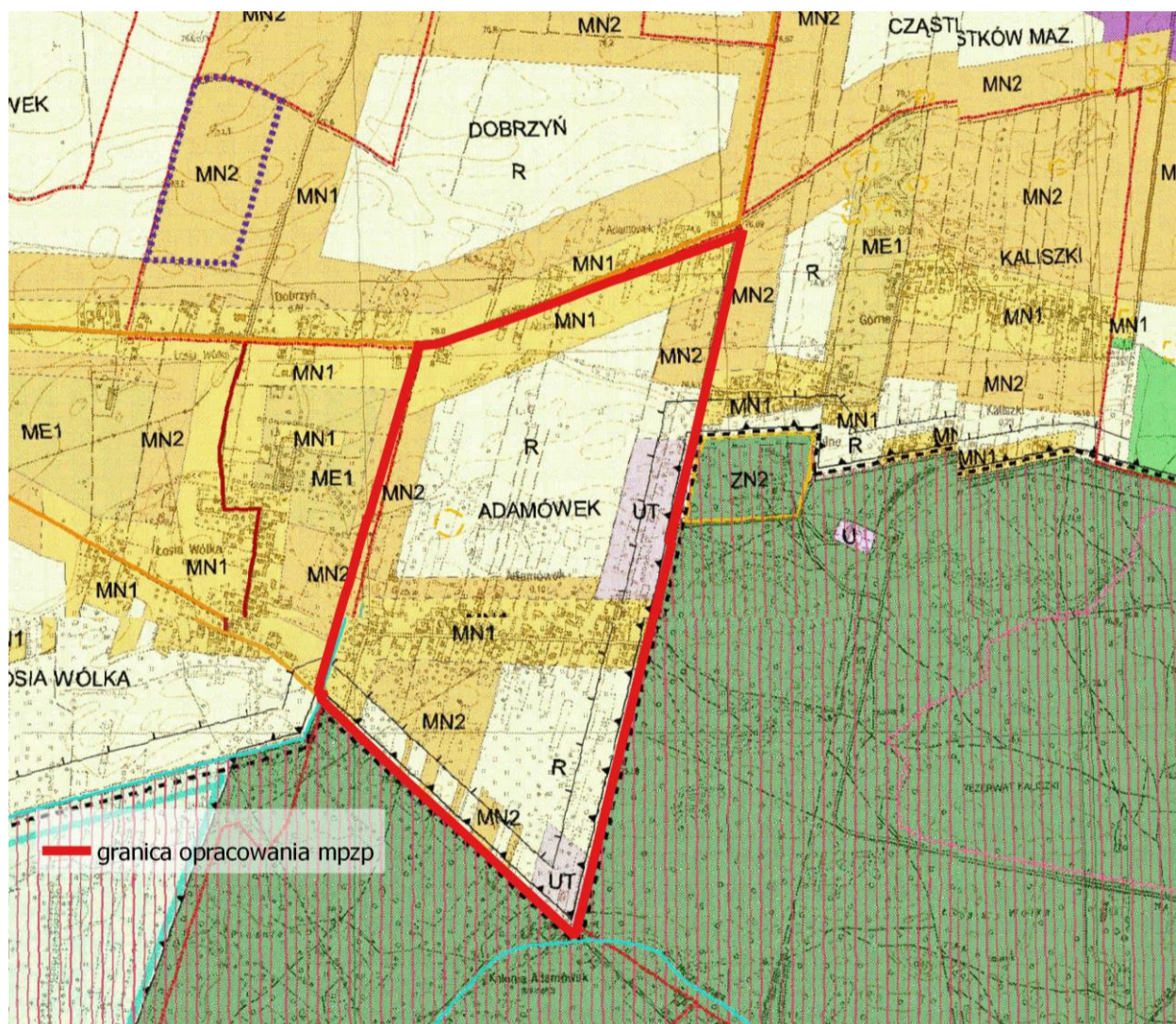
Stopień odporności i wrażliwości poszczególnych biocenoz na antropopresję jest bardzo różny w zależności od środowiska. Największą odporność na degradację wykazuje rzeźba terenu i budowa geologiczna poza strefami krawędziowymi narażonymi na erozję wodną i wietrzną, działalność antropogeniczną w postaci eksploatacji surowców naturalnych, niwelowania zboczy dolin.

Najmniej odporne na degradację są biocenozy łąkowe i wodne w dolinach rzecznych i obniżeniach terenowych, posiadające przepuszczalne podłoże i płytko zalegające wody gruntowe, które bardzo szybko ulegają zanieczyszczeniom.

## **3. Informacje o zawartości, głównych celach planu miejscowego oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami**

### **3.1. Obszar objęty opracowaniem**

Obszar objęty projektem planu miejscowego części gminy Czosnów obejmuje część miejscowości Adamówek. Znajduje się w centralnej części gminy Czosnów.



## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SKALA 1:10000



Rys. 1. Obszar objęty projektem mpzp na tle SUIKZP Gminy Czosnów

### 3.2. Zawartość planu miejscowego

Plan miejscowy składa się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa jest opracowaniem w formie uchwały Rady Gminy. Zawiera 26 paragrafów ujętych w trzech rozdziałach. Rysunek planu został wykonany w skali 1:1000.

### 3.3. Ogólne ustalenia przyjęte w planie miejscowym

Ustalenia ogólne planu miejscowego zostały przedstawione w tekście planu oraz na rysunku.

Zakres opracowania planu obejmuje zagadnienia zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

## *§ 2*

### *1. Przedmiot i zakres planu.*

*Przedmiotem planu są następujące ustalenia:*

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;*
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów narażonych na zalanie wskutek uszkodzenia lub przerwania wału przeciwpowodziowego;*
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;*
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;*
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczone w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej;*
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;*
- 15) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;*
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych;*
- 17) maksymalna intensywność zabudowy.*

### *2. Na terenie objętym planem nie wyznacza się:*

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;*
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;*
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;*
- 4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;*
- 5) granic terenów służących organizacji imprez masowych;*
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;*
- 7) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;*
- 8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;*
- 9) maksymalnej liczby miejsc do parkowania;*
- 10) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych;*
- 11) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;*
- 12) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;*
- 13) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich brak w obszarze planu.*

Na rysunku planu zostały wprowadzone oznaczenia mające rangę ustaleń, są to: granica obszaru objętego planem, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach

zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, strefa od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.

### 3.3.1. Przeznaczenie terenu

Plan miejscowy ustala następujące podstawowe przeznaczenia terenu:

#### § 5 (...)

- 1) *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN1 do 7MN1 oraz od 1MN2 do 8MN2;*
- 2) *tereny usług turystyki – oznaczone symbolami 1UT, 2UT;*
- 3) *tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 5R;*
- 4) *tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 3ZL;*
- 5) *tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 2WS;*
- 6) *tereny dróg i ulic – oznaczone na rysunku planu symbolem:*
  - a) *tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ;*
  - b) *tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 2KDL;*
  - c) *tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 2KDD;*
  - d) *tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 2KDW.*

### 3.3.2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenu

Plan miejscowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenu ustala:

#### § 6

1. *Plan ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określając:*
  - 1) *minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki;*
  - 2) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;*
  - 3) *maksymalny udział powierzchni zabudowy;*
  - 4) *maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy;*
  - 5) *kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;*
  - 6) *maksymalną wysokość zabudowy;*
  - 7) *geometrię dachu;*
2. *Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych sytuowania budynków.*
3. *Zachowuje się istniejącą zabudowę spełniającą ustalenia planu, z prawem do przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany.*
4. *Dla istniejącej zabudowy nie spełniającej ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz dla zabudowy znajdującej się między linią rozgraniczającą a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się możliwość przebudowy w ramach jej dotychczasowych parametrów.*
5. *Zachowuje się istniejące obiekty usługowe w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.*
6. *Budowę:*
  - 1) *obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;*
  - 2) *ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych;*
  - 3) *dróg wewnętrznych;*
  - 4) *ścieżek rowerowych;*
  - 5) *małej architektury;*
  - 6) *oświetlenia;*
  - 7) *urządzeń budowlanych;**traktuje się, jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikające z przeznaczenia terenu i dopuszcza się je na wszystkich terenach, jeśli nie jest w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.*
7. *Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w odległości równej lub mniejszej niż 12 m od granicy (konturu) lasu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych budynków i ich usytuowania w szczególności z zakresu ich usytuowania ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.*
8. *Dopuszcza się przekroczenia linii ścian frontowych projektowanej zabudowy na zewnątrz linii zabudowy w granicach działki budowlanej dla:*

- okapów i gzymsów – o 0,80 m;
  - balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp – o 1,30 m.
9. Ustala się, że wysokość nowych budynków mieszkalnych w plombach wśród istniejącej trwałej zabudowy powinna nawiązywać gabarytami do sąsiednich budynków całkowitą wysokością, poziomem zerowym, formą dachu, nachyleniem połączy dachowych, linią gzymsu, okapu, kalenicy.
10. Należy zapewnić miejsca parkingowe według § 17.
11. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:
- 1) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielenia działki na cele dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;
  - 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0m.

### **3.3.3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§ 7**

*Plan miejscowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala następujące zasady:*

- 1) *na obszarze opracowania wskazuje się następujące obszary chronione:*
  - a) *wskazuje się granicę Kampinoskiego Parku Narodowego - powołanego na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów (Dz. U. z 1959r. nr 17 poz. 9 zm. Dz. U. z 1997r. nr 132 poz. 876);*
  - b) *wskazuje się cały obszar planu, jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – powołanego na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007r. (Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 42 poz. 870);*
  - c) *wskazuje się cały obszar planu, jako obszar położony w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;*
- 2) *zasady ochrony obszarów wymienionych w pkt. 1 a), b), c) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz aktami prawnymi dotyczącymi w.w. terenów chronionych.*

**Kampinoski Park Narodowy PLC140001-** zajmuje powierzchnię 38544,35 ha. Około 74% powierzchni parku zajmują lasy. Fragment tego parku obejmuje południową i zachodnią część gminy. KPN jest jednym z najcenniejszych kompleksów leśnych w Polsce. Głównym celem powołania parku była ochrona unikatowych kompleksów wydm śródlądowych, usypanych z piasków pradoliny Wisły oraz naturalnych zbiorowisk bagiennych i leśnych. Plan ochronny KPN określają zadania ochronne parku, które realizowane są w trzech strefach:

- Obszar ochrony ścisłej,
- Obszar ochrony czynnej,
- Obszar ochrony krajobrazowej;

W Puszczy Kampinoskiej dominują rosnące na piaszczystych wydmach bory sosnowe. Większość drzewostanów ma jednak charakter mało naturalny, pochodzą, bowiem z monokulturowego zalesiania. Lasy liściaste (w postaci olsów i łęgów) rosną obecnie głównie na bagnach, podczas gdy w naturalnej puszczy powinny pokrywać około dwie trzecie powierzchni. Monokultury sosnowe są jednak stopniowo zastępowane lasem mieszanym. Przebieg tego naturalnego procesu jest szczególnie widoczny w obszarach ochrony ścisłej.

W Puszczy Kampinoskiej rośnie wiele rzadkich gatunków roślin: Są to np. chamedafne północna, będąca reliktem glacialnym; wiśnia kwaśna, roślina stepowa z południowo-wschodniej Europy; brzoza czarna, czyli endemit występujący poza Kampinosem tylko w południowej i zachodniej Polsce. Ponadto w puszczy sadzono w przeszłości, w celu utrwalenia wydm lub dla dekoracji, drzewa z gatunków północnoamerykańskich, np. dąb czerwony, sosnę smołową, sosnę Banksa. Ich obecność budzi zastrzeżenia, gdyż są to gatunki obce.

Znakiem firmowym Puszczy Kampinoskiej jest często w niej spotykany łoś. Żyją tu także ssaki takie jak: bóbr, ryś euroazjatycki, wydra europejska, lis rudy, jeleń, sarna, dzik, jenot azjatycki, borsuk europejski. Z ptaków występują: bocian czarny, bielik, żuraw, czapla siwa, derkacz, bąk i wiele innych.

**Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu** – obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach wartościowe ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Obejmuje cały obszar gminy Czosnów. Zgodnie z aktem powołującym WOChK wprowadza się następujące ustalenia dotyczące całego obszaru z zakresu:

- czynnej ochrony ekosystemów leśnych m.in. utrzymanie ciągłości i trwałości oraz niedopuszczanie do nadmiernego użytkowania, wspieranie sukcesji, zwiększanie, stopnia pokrycia drzewostanem. Dopuszczalne jest także wykorzystywanie lasów do celów rekreacyjno- krajobrazowych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne i edukacyjne;
- czynnej ochrony ekosystemów lądowych m.in. przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk, utrzymaniu trwałych użytków zielonych i ograniczenie ich zamiany na użytki rolne, ochrona zieleni wiejskiej, zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, zachowanie śródpolnych torfowisk i zabagnień, zachowanie zbiorowisk wydmykowych, śródpolnych, muraw napiaskowych, wrzosowisk, psiar;
- czynnej ochrony ekosystemów wodnych m.in. zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasami roślinności okalającej oraz tworzenie wokół nich stref buforowych, zwiększenie retencji wodnej.

Dodatkowo w granicach obszaru w strefie zwykłej zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska;
- likwidowania zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, utrzymaniem i budową urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych (z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, rolnej i rybnej) w pasie od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych: 20m dla strefy zwykłej i strefy ochrony urbanistycznej.

#### Obszar otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego

Według ustawy z dn. 16.04.2004 r. o ochronie przyrody otulina parku narodowego nie jest formą ochrony przyrody, ale stanowi ona strefę ochronną, w której zalecane są zasady ochrony środowiska zabezpieczające przyrodę Parku przed negatywnym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

#### *§ 8*

*Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej.*

#### *§ 9*

1. *W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:*
  - 1) *dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MN1, MN2 – wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;*
  - 2) *dla terenów oznaczonych w planie symbolem UT – wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.*
2. *Zakazuje się lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakazuje się wprowadzenie zabezpieczeń technicznych zmniejszających uciążliwość, zgodnie z przepisami odrębnymi.*

#### *§ 10*

*W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:*

- 1) *zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;*
- 2) *zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;*
- 3) *zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;*
- 4) *zakazuje się niszczenia, a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;*

- 5) wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;
- 6) nakazuje się gromadzenie i przechowywanie odchodów zwierzęcych w gospodarstwach rolnych, w szczególności: obornika, gnojówki i gnojowicy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 7) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 8) zakazuje się powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych;
- 9) zakazuje się realizacji obiektów w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych.

## § 11

*W zakresie ochrony powietrza:*

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;
- 2) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 3) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych.

## § 12

1. Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową, produkcyjną, składową lub magazynową nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu.
2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy inwestycji, dla których przepisy odrębne dopuszczają przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.
3. Na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizacje zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

### **3.3.4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### § 13

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego - stanowiska archeologicznego o nr ew. AZP 54-63/2, wpisanego do ewidencji zabytków, w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
2. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 mają zastosowanie ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami w tym w szczególności dotyczącymi zabytków archeologicznych.

### **3.3.5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy**

#### § 16

*Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:*

- 1) plan ustala strefę od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, zgodnie z rysunkiem planu, z zakazem realizacji wszelkich nowych budynków;
- 2) na całym obszarze planu, zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowych podyktowanych wysokim poziomem wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 3) w granicach planu:
  - a) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, w szczególności poprzez:
    - nadsypywanie terenu i podnoszenie poziomu gruntu;
    - zasypywania rowów i zbiorników wodnych;
  - b) dopuszcza się usuwanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 4) plan wskazuje obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Wszelkie zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie tych terenów musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) wskazuje się obszar położony w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa-Modlin:

- a) pomocy nawigacyjnej numer z rejestru NAV/N/B/1115/0/2012;
- b) radaru meteorologicznego numer z rejestru MET/N/B/4082/0/2009;
- 6) w strefach, o których mowa w pkt. 5 zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 151,0 m npt;
- 7) plan nie dopuszcza lokalizacji turbin wiatrowych.

### **3.4. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**

#### **§ 17**

1. Ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.
2. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych, rezerwy pasa drogowego, w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu zbiorczego, gazociągu zbiorczego, sieci kanalizacji, linii elektroenergetycznych WN, SN i nN oraz kanalizacji telefonicznej dla obsługi terenu objętego planem.
3. Na terenach objętych planem ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów;
  - 3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących.
4. W przypadku braku w.w. możliwości dopuszcza się inne rozwiązania przeprowadzenia sieci, z wyłączeniem gruntów rolnych chronionych i obszarów leśnych, w zgodności z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
6. W zakresie układu komunikacyjnego gminy plan ustala podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, który tworzą:
  - 1) drogi powiatowe:
    - a) klasy zbiorczej **KDZ**
    - b) klasy lokalnej **KDL**,
  - 2) drogi gminne:
    - a) klasy lokalnej **KDL**,
    - b) klasy dojazdowej **KDD**;
  - 3) drogi wewnętrzne **KDW**.
7. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc do parkowania:
  - 1) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - 2) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na podjeździe do garażu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów usług turystyki – minimum 10 miejsc na każde 100 użytkowników korzystających jednocześnie z obiektu;
  - 4) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicy działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 5) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 6) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania naziemnych na terenach 1UT, 2UT.
8. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
  - 3) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;
  - 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
  - 5) dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.
9. W zakresie odprowadzania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej zbiorczej kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
  - 2) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej – 200 mm;
  - 3) ustala się odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość;

- 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) zakazuje się powstawania lokalnych wylewisk ścieków.
10. W zakresie odprowadzania wód opadowych:
  - 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów usługowych oraz dróg lokalnych;
  - 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;
11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I st. „Łomianki” z sieci gazowej średniego ciśnienia;
  - 2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami.
  - 3) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.
12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną;
  - 2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania niepowodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych oraz wykorzystanie źródeł ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi.
13. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:
  - 1) ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;
  - 2) ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
  - 3) zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;
  - 4) dopuszcza się instalacje urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.
14. W zakresie zasad gospodarki odpadami:
  - 1) plan ustala selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych u źródła ich powstawania lub w miejscach wyznaczonych, do czasu ich wywozu, a następnie przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów poza teren objęty opracowaniem;
  - 2) nakazuje się wyposażenie każdej nieruchomości w miejsce do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych i projektowanych linii elektroenergetycznych;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii.

### **3.5. Ustalenia szczegółowe dla wybranych jednostek terenowych**

#### **§ 23**

*Ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów, zawierających ustalenia obowiązujące dla następujących terenów:*

*Każda karta zawiera dla konkretnego terenu m.in. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska oraz informacje o terenach lub obiektach podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych odwołujące do odpowiednich paragrafów zawartych w treści planu.*

1. Karty terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN1 i MN2 – od 1MN1 do 7MN1 oraz od 1MN2 do 8MN2;

Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zabudowa zagrodowa;

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej;
- c) 1000 m<sup>2</sup> (1200 m<sup>2</sup> dla MN2) dla budynków mieszkalnych wolnostojących;
- d) 800 m<sup>2</sup> na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji;
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % (70 % dla MN2);
- g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- i) maksymalna wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 11,0 m (2 kondygnacje + poddasze użytkowe), dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 60°;
- j) maksymalna wysokość zabudowy: budynków garażowych/gospodarczych – 6,0 m, 1 kondygnacja, ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia min. 20°;

## 2. Karta terenów usług oznaczonych symbolem – UT – 1UT, 2UT

Przeznaczenie podstawowe: tereny usług wypoczynkowych i turystycznych związanych z obsługą ruchu turystycznego wraz z usługami gastronomii, terenowymi urządzeniami sportowymi oraz zielenią urządzoną.

Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa - jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %;
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
- g) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0m, dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 60°;
- h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

## 3. Karta terenów oznaczonych symbolem – R – od 1R do 5R

Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, sady, łąki, pastwiska oraz nieużytki rolne;

Przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych;

Dopuszcza się zabudowę zagrodową na następujących zasadach:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 3000 m<sup>2</sup>
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %;
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki zagrodowej - 0,01;
- e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki zagrodowej - 0,4;
- f) maksymalna wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego 9,0 m, 1 kondygnacja + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 60° w budynkach mieszkalnych, w pozostałych budynkach dachy jedno lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- g) dopuszcza się budynki garażowe, gospodarcze, inwentarskie oraz związane z przechowywaniem i przetwórstwem rolno-spożywczym;
- h) maksymalna wysokość zabudowy: budynku związanego z produkcją rolniczą - do 6,0m, 1 kondygnacja;
- i) na terenie oznaczonym symbolem 1R występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia według § 13;
- j) dla terenów oznaczonych symbolem 2R, 3R, 4R - brak możliwości realizacji zabudowy kubaturowej.

## 4. Karta terenów oznaczonych symbolem – ZL – od 1ZL do 3ZL

Przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;

- a) zakazuje się zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej;

- b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu w szczególności terenów chronionych wydm;
- c) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych;

5. Karty terenów oznaczonych symbolem – WS – 1WS, 2WS

Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych:

*Zachowanie i użytkowanie wg przepisów prawa wodnego:*

- a) dopuszcza się umacnianie brzegów rzek, stawów i otwartych rowów odwadniających materiałami ekologicznymi;
- b) zakazuje się przegradzania wód;
- c) dopuszcza się realizację przepustów w sposób nie pogarszający przepływu wód;
- d) zakazuje się nasadzeń zieleni na skarpach wód i w odległości 3 m od górnej ich krawędzi, poza obsiewem trawą;

6. Karta terenu drogi KDZ

Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej:

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 17,7m do 21,3m, zgodnie z rysunkiem planu;

7. Karta terenu drogi KDL

Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 9,2 m do 13,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

8. Karta terenu drogi KDD

Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 4,8 m do 29,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

dla terenu oznaczonego symbolem 3KDD – szerokość zmienna od 0,8 m do 4,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;

9. Karta terenu drogi KDW

Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych:

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 7,4 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

Ponadto należy nadmienić, że ww. w pkt. 1-9:

- a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
- b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
- c) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- d) tereny lub ich części są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- e) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6.

**3.5. Zgodność celów planu miejscowego z celami ustanowionymi na szczeblu, międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym**

Plan miejscowy jest zgodny z celami ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Projekt planu miejscowego został opracowany przy uwzględnieniu zapisów dokumentów takich jak: Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, czy Programu ochrony środowiska dla Województwa Mazowieckiego do 2030 roku.

Plan części gminy Czosnów realizuje ustalenia zawarte w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów”, przyjętym uchwałą Nr XXXVII/380/14 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 roku. Zostało ono opracowane z uwzględnieniem ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, w którym poprzez plan krajowy realizowana jest polityka Państwa.

Zagadnienia zawarte w Studium reguluje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto przy opracowaniu planu zostały uwzględnione zapisy ustaw regulujące stan prawny na poziomie krajowym i międzynarodowym, są to m.in.

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody;
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne;
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach.

Jednym z najważniejszych kierunków polityki przestrzennej gminy, zgodnie z ustaleniami Studium, jest wszechstronny rozwój gminy, u podstaw, którego leży ochrona środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

#### **4. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu**

##### **4.1. Potencjalne zmiany aktualnego stanu środowiska przy braku realizacji planu**

Gmina posiada uchwalone przez Radę Gminy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” oraz nieaktualny, dotychczas obowiązujący, uchwalony w 2003r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów”. Dokumenty te w pełni nie zabezpieczają potrzeb mieszkańców gminy w zakresie planowanych inwestycji.

W przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czosnów dla części miejscowości Adamówek zostanie częściowo zahamowany rozwój gminy, poprzez brak wyznaczonych nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, brak poszerzenia istniejących dróg oraz brak rozwoju terenów usługowych poprzez usługi turystyki.

W tej sytuacji wskazane jest uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zapewni zrównoważony ład przestrzenny, rozwój terenów inwestycyjnych w tym poprawę warunków życia mieszkańców przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska.

##### **4.2 Główne planowane zmiany w zagospodarowaniu terenu**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podyktowana potrzebą dalszego prawidłowego i wszechstronnego rozwoju gminy, koniecznością uwzględnienia nowych potrzeb gminy, jej mieszkańców, wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych przy uwzględnieniu wszelkich zasad wprowadzających zrównoważony ład przestrzenny w harmonii z zasadami ochrony środowiska. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy zostały wprowadzone zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów”. Dotyczą one opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wprowadzenia nowych ustaleń wynikających ze złożonych wniosków, postulatów od osób fizycznych, organów i instytucji.

Zmiany planu obejmują:

- poszerzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- możliwości dopuszczenia usług nieuciążliwych na terenach zabudowy mieszkaniowej,
- lokalizację terenów zabudowy działalności usług turystyki,
- zweryfikowanie układu komunikacyjnego,
- ochronę terenów przyrodniczo chronionych w tym głównie terenów przylegających do Kampinoskiego Parku Narodowego.

Ustalenia planu miejscowego wprowadzają zmiany w przeznaczeniu terenu. Nastąpi przekształcenie antropogeniczne na terenach przewidzianych pod inwestycje. Głównie są to tereny rolne. Większość planowanych terenów do zainwestowania położonych jest przy istniejących drogach, które pozwalają na obsługę komunikacyjną tych terenów, co pozwala na oszczędniejsze wykorzystanie terenu. Często stanowią poszerzenia terenów już istniejącej bądź planowanej wcześniej zabudowy.

Plan miejscowy weryfikuje układ komunikacyjny, nie zmieniając w zasadzie przebiegu dróg, lecz zakłada dostosowanie parametrów dróg do przepisów zgodnych z ustawą o drogach publicznych. Uwzględnia modernizację i poszerzenia istniejących dróg. Istniejąca i projektowana zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi lokalizowana zwłaszcza w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu powinna posiadać zabezpieczenia, zapewniające osiągnięcie w pomieszczeniach warunków akustycznych zgodnych z Polską Normą.

Plan wskazuje na potrzebę stosowania bardziej przyjaznych środowisku, alternatywnych źródeł energii, dających mniejszy ładunek zanieczyszczeń m.in. energii promieniowania słonecznego, będącej jednym ze sposobów zapobiegania degradacji środowiska. Wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii pozwala uniknąć lub zmniejszyć emisję zanieczyszczeń atmosfery, zużycie wody, zanieczyszczenia cieplne, odpady, hałas oraz ujemne inne skutki wynikające z zagospodarowania terenu.

Z badań wynika, że w sezonie maj – sierpień instalacje słoneczne wspomagające ogrzewanie wody mogą pokrywać do 40 % ich zapotrzebowania na energię.

##### **4.3. Przewidywany wpływ planu miejscowego na środowisko i jego elementy**

Realizacja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinna mieć wpływu na środowisko przyrodnicze i jego elementy. Nie przewiduje się istotnych zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi, dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego (rzeźby, klimatu, roślinności, zwierząt, krajobrazu, obszarów objętych ochroną prawną, powiązań ekologicznych, bioróżnorodności. Ustalenia planu ograniczają oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji szkodliwych, wytwarzanie

hałasu, zanieczyszczanie powietrza, gleby wód, do lokalu czy działki budowlanej stanowiącej źródło uciążliwości.

#### **4.3.1. Wpływ ustaleń planu na obszary Natura 2000 i inne obszary objęte prawną ochroną**

Plan miejscowy podejmuje działania, o których mowa w p-kcie 3.3.3. „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu” mające na celu chronić różnorodność biologiczną, rośliny i zwierzęta w ramach obszarów objętych ochroną prawną t.j:

- Kampinoski Park Narodowy PLC 140001,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Otulina Kampinoskiego Parku Narodowego.

Plan ustala zasady ochrony terenów chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, ochrony wód oraz aktami prawnymi dotyczącymi w.w. terenów chronionych.

Ustalenia planu nie spowodują znaczącego oddziaływania na te obszary środowiska przyrodniczego. Projektowane ustalenia planu pozostają bez wpływu na formę ochrony oraz nie naruszają w żaden sposób ustanowionych dla tych terenów zakazów. W planie nie ustala się przeznaczenia, które mogłyby spowodować negatywne zmiany w środowisku przyrodniczym jak i w krajobrazie.

Plan utrzymuje zabudowę mieszkaniową o średniej intensywności i udziale powierzchni biologicznie czynnej działek w granicach 60% oraz 70% na działkach o odpowiednio min. powierzchni 1000 m<sup>2</sup> i 1200 m<sup>2</sup>. Zmiana planu wprowadza wyposażenie terenów zabudowy w tereny sportowe, parki, place zabaw z terenami zieleni, nakazuje utrzymanie i ochronę zieleni, zachowania walorów środowiska przyrodniczego, zakazuje likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz utrzymuje odległości projektowanej zabudowy i ogrodzeń od istniejących cieków i oczek wodnych dając tym samym możliwość zachowania ciągłości towarzyszącej tym ciekom zieleni, co pozwala na utrzymanie ciągów ekologicznych.

#### **4.3.2. Wpływ ustaleń planu miejscowego na różnorodność biologiczną**

Ustalenia planu mają na celu zabezpieczenie warunków dla przyrodniczego funkcjonowania tego obszaru, zachowania w maksymalnym stopniu ciągłości przyrodniczej oraz ograniczenie presji antropologicznej. Wyraża się to m.in. ochronie i ciągłości rowów melioracyjnych, oraz ochronie lokalnych stawów, oczek wodnych, ochronie terenu leśnego oraz ograniczeniach w zagospodarowaniu terenów zabudowy, dostosowanych do warunków lokalnych przyrodniczych oraz wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi. Projektowane w planie funkcje uwzględniają, potrzeby ochrony zasobów środowiska nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń planu na różnorodność biologiczną. Nie powinna się zatem zmienić ilość gatunków roślin i zwierząt.

#### **4.3.3. Wpływ ustaleń planu miejscowego na świat roślin i zwierząt**

Plan nie przewiduje zmniejszenia ilościowego gatunków roślin i zwierząt ani pogorszenia warunków ich siedlisk. Ustalenia planu mają na celu zachowanie warunków dla przyrodniczego funkcjonowania tego obszaru, zachowania ciągłości przyrodniczej oraz ograniczenia presji antropogenicznej na obszarach chronionych.

Plan podejmuje działania zmierzające do ułatwienia przemieszczania się zwierząt. Temu celowi służą również zapisy planu dotyczące zachowania odległości od cieków wodnych, które stanowią naturalne ciągi ekologiczne.

#### **4.3.4. Wpływ ustaleń planu miejscowego na krajobraz**

Zmiany zagospodarowania terenu ustalone planem w pewnym stopniu wpłyną na krajobraz. Rozległe obszary pól i łąk zastąpią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy usług turystyki. Ustalenia planu miejscowego wprowadzą ład przestrzenny w zabudowie poprzez dążenie do uporządkowania już istniejącej zabudowy oraz poprzez wprowadzenie nowej zabudowy w nawiązaniu do skali i form już istniejących, jak też poprzez wprowadzenie wskaźników i parametrów dla poszczególnych terenów.

#### **4.3.5. Wpływ ustaleń planu miejscowego na klimat**

Wpływ ustaleń planu na klimat będzie mało zauważalny. Będą to zmiany o znaczeniu lokalnym i długookresowym, ponieważ ruch inwestycyjny na terenie gminy będzie rozłożony w latach. Wraz ze wzrostem ilości nowych budynków wzrosną powierzchnie zabudowane i utwardzone może obniżyć się wilgotność powietrza, zmniejszy się dobową amplitudę temperatur oraz wzrośnie temperatura w okresie zimowym.

#### **4.3.6. Wpływ ustaleń planu miejscowego na powietrze**

Wprowadzone zmiany do planu nie przewidują bardzo znacznych zmian stanu powietrza atmosferycznego. Będą to jedynie zmiany lokalne. Źródłami zanieczyszczeń mogą być tradycyjne nośniki energii (węgiel w różnych postaciach). Plan zaleca zmianę na nośniki dające mniejszy ładunek zanieczyszczeń: gaz, olej opałowy, biogaz, wspomaganie bateriami słonecznymi.

Ustalenia szczegółowe planu określają zachowanie odległości zabudowy od dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakazem lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej.

Przez obszar objęty planem przebiegają droga powiatowa oraz drogi gminne. Dążeniem planu jest modernizacja dróg pod kątem dostosowania ich parametrów do zgodności z przepisami ustawy o drogach, poprawy ich nawierzchni poprzez utwardzenie, odwodnienia, zmiany profilu itp. Zmiana stanu dróg przewidziana planem, wpłynie na zmniejszenie zapylenia terenów położonych w sąsiedztwie tras komunikacyjnych.

#### **4.3.7. Wpływ ustaleń planu miejscowego na gleby, powierzchnię ziemi i rzeźbę terenu**

Na terenie gminy zmiany będą miały charakter lokalny. Tereny przewidziane pod zainwestowanie stanowią w większości grunty niepodlegające ochronie.

Zmiana sposobu zagospodarowania terenu spowoduje przekształcenia w powierzchni ziemi. Prace budowlane spowodują naruszenie zewnętrznej warstwy ziemi.

Jeśli chodzi o prace budowlane będą to nieznaczne zmiany o charakterze miejscowym nie przewiduje się trwałych zmian w rzeźbie terenu, będą one miały charakter przejściowy.

#### **4.3.8. Wpływ ustaleń planu miejscowego na wodę**

Plan zakłada ochronę wód powierzchniowych i podziemnych. Szczególną ochroną objęte są Zbiorniki Wód Podziemnych, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu ochrony wód oraz akty prawne dotyczące w.w. terenów chronionych.

Plan ustala zaopatrzenie w sieć wodociągową i kanalizacyjną wszystkich miejscowości na terenie gminy, Na terenach zabudowy znajdującej się poza zasięgiem istniejącej bądź projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki będą odprowadzane do szczelnych zbiorników na nieczystości, z zapewnieniem wywozu ścieków do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków, a w przypadkach niezagrożających środowisku będzie możliwe korzystanie z przydomowych oczyszczalni ścieków. Również w odniesieniu do zabudowy kolonijnej oddalonej od tras przebiegu sieci wodociągowej dopuszcza się ujęcia wody z lokalnych studni głębinowych, wierconych.

Plan zakazuje powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych.

Zgodnie z ustaleniami planu w zabudowie zagrodowej zaleca się składowanie obornika na płytach obornikowych oraz odprowadzanie płynnych odchodów zwierzęcych do szczelnych zbiorników.

Ustalenia planu ograniczają stosowanie nawożenia naturalnego i mineralnego oraz używania środków chemicznych na terenach rolnych do niezbędnych rozmiarów, szczególnie na terenach występowania chronionych wód podziemnych.

W celu ochrony wód powierzchniowych plan zakazuje dokonywania zmian stosunków wodnych, likwidacji naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy, ustala konieczność zachowania odpowiednich odległości od cieków wodnych do obiektów budowlanych oraz ogrodzeń.

Na terenach objętych planem zakazuje się wprowadzania do wód lub gruntu, ścieków niespełniających warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód.

Na terenach utwardzonych, na których następuje splukiwanie substancji szkodliwych dla środowiska (parkingi) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika tych wód.

Ustalenia planu, mają na celu zminimalizowanie negatywnego oddziaływania na środowisko a zwłaszcza na wody podziemne, także poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych.

#### **4.3.9. Wpływ ustaleń planu miejscowego na stanowiska archeologiczne.**

Plan wskazuje obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków oraz uwzględnia lokalizacje i ustala ochronę wszystkich stanowisk archeologicznych. Ustalenia dotyczące stanowisk archeologicznych zawiera pkt 3.3.4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### **4.3.10. Wpływ ustaleń planu miejscowego na stan zdrowia ludzi**

Ustalenia miejscowego planu mające na względzie ochronę środowiska są jednocześnie ustaleniami chroniącymi zdrowie ludzkie. Zarówno zanieczyszczenie powietrza, wód jak i hałas są elementami źle wpływającymi na stan ludzkiego zdrowia. Plan wyznacza nowe tereny zabudowy, jako powiększenie

terenów zabudowanych już istniejących, przy obwarowaniach, które powinny zabezpieczać zdrowie i życie ludzi. Taki też cel ma wprowadzenie do ustaleń planu odległości linii zabudowy od istniejących i projektowanych dróg, zakaz lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakaz wprowadzenia zabezpieczeń technicznych zmniejszających uciążliwości.

#### **4.4. Informacja o możliwym oddziaływaniu transgranicznym na środowisko**

Oddziaływanie na środowisko wynikające z realizacji ustaleń zmiany planu będą miały zasięg lokalny. Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

#### **4.5. Zadania z zakresu ograniczenia oddziaływania na środowisko określone w planie miejscowym, rozwiązania alternatywne**

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają na względzie harmonijny rozwój gminy, w którym jednym z priorytetowych zadań jest ochrona środowiska przyrodniczego. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów najważniejszym zadaniem było projektowanie przestrzeni w sposób, który pozwoliłby na zachowanie najważniejszych elementów środowiska przyrodniczego, przede wszystkim tych, które ze względu na swoje najcenniejsze wartości objęte są ochroną prawną, ale również tych, które tą ochroną nie są objęte. Plan miejscowy zapewnia wprowadzenie działań mających na celu ograniczenie zanieczyszczeń środowiska. Wprowadza ochronę wód i gleb poprzez ustalenia dotyczące konieczności rozbudowy sieci wodociągowo-kanalizacyjnej. Plan wprowadza zakaz tych działalności i lokalizacji, które mogą znacząco, ponadnormatywnie wpłynąć na pogorszenie stanu środowiska.

Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym, dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie gminy i wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych. Ustalenia planu nie ingerują w sposób znaczący w tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych i zawierają wiele rozwiązań korzystnych dla środowiska na obszarach zabudowanych i przewidzianych do zabudowy, dlatego prognoza nie prezentuje rozwiązań alternatywnych do proponowanych w ustaleniach planu uznając, że zaproponowane ustalenia są najkorzystniejsze dla środowiska przy przyjętych uwarunkowaniach rozwoju gminy.

#### **5. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu**

Mając na celu ochronę środowiska konieczna jest obserwacja realizacji ustaleń planu. Metody analizy skutków realizacji ustaleń planu dotyczą zidentyfikowania i kontroli wszystkich zmian środowiskowych wywołanych ingerencją inwestycyjną w środowisko przyrodnicze. Na terenie miejscowości Adamówek realizacja planu miejscowego nie będzie skutkować wielkimi zmianami środowiskowymi. Metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu na środowisko mogą dotyczyć:

W zakresie oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko:

- w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie i metodach określonych w wydanej decyzji,
- w odniesieniu do pozostałych terenów może to być monitoring państwowy środowiska, prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska,
- w przypadku skarg mieszkańców na uciążliwości prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan, analizę realizacji mpzp i badanie skażenia środowiska powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji samorządowej.

W zakresie realizacji przestrzegania ustaleń mpzp powinny być zastosowane okresowe przeglądy zainwestowania obszaru i realizacji mpzp, wykonywane przez administrację samorządową na potrzeby oceny prowadzonej polityki przestrzennej. Częstotliwość okresowych przeglądów powinna być zgodna z przepisami szczególnymi (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

#### **6. Streszczenie**

Niniejsze opracowanie stanowi prognozę skutków ustaleń oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy obejmującej części miejscowości Adamówek. Prognozę opracowano na podstawie analizy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowania ekofizjograficznego, strategii zrównoważonego rozwoju gminy Czosnów, prognozy skutków wpływu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów na środowisko przyrodnicze, materiałów archiwalnych dotyczących środowiska przyrodniczego gminy oraz innych materiałów wyszczególnionych w p-ku 1.4. Materiały wyjściowe.

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 1094 ze zm.).

Niniejsza prognoza opracowana została w celu dokonania oceny skutków ewentualnych oddziaływań na środowisko, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń planu. Uwzględnia ona wszystkie najważniejsze komponenty środowiska naturalnego i ich wzajemne powiązania. Gmina Czosnów jest gminą, która wchodzi w skład aglomeracji warszawskiej, wykazującej w ostatnich latach największą w kraju dynamikę rozwoju społeczno-gospodarczego. Aby ten rozwój przebiegał w sposób harmonijny musi być zachowana ogólna równowaga i współzależność wzajemnych uwarunkowań procesów rozwoju społecznego, gospodarczego, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zagospodarowania przestrzeni. Rozwój gminy Czosnów a w tym terenów objętych opracowaniem winien opierać się na: łagodzeniu bądź eliminowaniu konfliktów na linii: rozwój osadnictwa i działalności gospodarczej a ochrona cennych walorów i zasobów środowiska przyrodniczego, miejscowym potencjale rozwojowym, tj. miejscowych zasobach przyrodniczych, ludzkich i materialnych, racjonalnym użytkowaniu zasobów naturalnych poprzez zmniejszanie zużycia energii, surowców i materiałów, a równocześnie wzroście udziału wykorzystywania zasobów naturalnych (energia słoneczna), ochronie powietrza atmosferycznego i ochronie przed hałasem poprzez redukcję emisji gazów i pyłów oraz emitorów hałasu i wibracji, ochronie wód powierzchniowych i podziemnych przez właściwą gospodarkę wodno-ściekową oraz racjonalizację zużycia wody, ochronie zasobów przyrodniczych z uwzględnieniem bioróżnorodności przez zmniejszanie presji wynikającej z rozwoju osadnictwa i działalności gospodarczej, ustaleniu krańcowej możliwości zainwestowania terenu, racjonalnej gospodarce gruntami, jak najlepszym wykorzystaniu istniejących materialnych elementów zagospodarowania przestrzeni i jej racjonalne kształtowanie, „czystych” ekologicznie technologii produkcji, w tym wytwarzania energii, zbilansowaniu wszystkich ekonomicznych, społecznych i ekologicznych korzyści i strat wynikających z określonych przedsięwzięć społeczno-gospodarczych.

W przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu, zostanie ograniczona możliwość dalszego rozwoju gospodarczego i aktywizacji terenów. Zahamowane zostaną działania zmierzające do wprowadzenia ładu przestrzennego i wdrożenia zasad zrównoważonego rozwoju, polegającego na wykorzystywaniu przez człowieka zasobów przyrody przy minimalnych presjach na środowisko.

Nowe zagospodarowanie, choć w pewnym stopniu będzie negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze, będzie równocześnie generować pozytywne zjawiska np. poprzez zwiększenie bazy mieszkaniowej oraz zwiększenie ilości miejsc pracy, podniesienie komfortu obsługi komunikacyjnej miejsc koncentracji wielu funkcji np. usługowo- mieszkaniowych, co poprawi warunki życia ludności lokalnej.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy zasadniczy wpływ miały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, analiza uwarunkowań przyrodniczych i antropologicznych, wynikających z istniejącego stanu zagospodarowania terenu gminy, a także warunków ekofizjograficznych, w tym rzeźby terenu, budowy geologicznej, wód podziemnych i powierzchniowych, gleb, szaty roślinnej, obszarów przyrodniczych prawnie chronionych oraz podlegających prawnej ochronie wartości kulturowych.

Projekt planu zagospodarowania gminy wyznacza na obszarze gminy nowe tereny pod zainwestowanie. Jego zadaniem jest określenie zasad i ustaleń dla poszczególnych terenów pod kątem wprowadzenia zapisów minimalizujących konflikty przestrzenne oraz negatywne oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

Zadaniem niniejszej prognozy było przeanalizowanie tych zapisów pod kątem oceny i ich wpływu na środowisko.

W związku z realizacją projektu planu zostaną zachowane niektóre negatywne oddziaływania. Najważniejsze z nich to problem zanieczyszczenia środowiska, w tym głównie zanieczyszczenia wód powierzchniowych, gleb oraz powietrza, poprzez przedostawanie się do środowiska spalin, ścieków i hałasu pochodzących z terenów komunikacji na obszarze gminy. Plan nakazuje stosowanie wielu zabezpieczeń dla zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, w celu utrzymania poziomu hałasu zgodnego z wymogami Polskiej Normy.

Na stan powietrza atmosferycznego duży wpływ ma emisja zanieczyszczeń pochodzących z indywidualnych systemów grzewczych w istniejących lokalnych kotłowniach budynków mieszkalnych i usługowych. Duże znaczenie mogą mieć tereny aktywności gospodarczych, które w swoim założeniu obejmują różne formy działalności, mogą powodować ryzyko powstawania negatywnych wpływów na środowisko związanych głównie ze wzrostem emisji zanieczyszczeń do środowiska, mimo stosowania się do przepisów ochrony środowiska. Uciążliwość obiektów realizowanych na terenach aktywności gospodarczych jest nieunikniona, jednak jej skutki można niwelować za pomocą odpowiednich działań, które ustala projekt planu. Ponadto z obszaru gminy wyklucza się lokalizowanie zakładów i instalacji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi w wyniku wystąpienia poważnych awarii. Wymagana jest koordynacja działań na wielu płaszczyznach, w tym między innymi usprawnienie infrastruktury technicznej, zastosowanie odpowiednich technologii proekologicznych, usprawnienie systemu komunikacji, stosowanie zieleni izolacyjnej itp.

Wraz z realizacją różnych przedsięwzięć inwestycyjnych zniszczeniu ulegnie wierzchnia warstwa gleby. Towarzyszyć będą temu zwiększone negatywne presje na roślinność i świat zwierzęcy. Inne potencjalne oddziaływania związane będą z emisją spalin, pyłu i hałasu oraz możliwym przenikaniem zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi z obszarów, na których znajdować się będą zbiorniki i dystrybutory paliw czy chociażby place parkingowe. Należy dążyć do redukcji emisji zanieczyszczeń gazowych, ilości ścieków i odpadów oraz ich właściwej utylizacji. Stosować nowoczesne, proekologiczne technologie. Zabezpieczać powierzchnie nieutwardzone przed przenikaniem do gleb szkodliwych substancji. Nie składować większej ilości odpadów, a ścieki i wody opadowe z terenów dystrybucji paliw muszą podlegać podczyszczaniu przez separatory koalescencyjne. Straty te należy jednak uznać za nieuniknione. Będą to oddziaływania stałe, skumulowane, o nieznacznej intensywności przekształceń i zasięgu miejscowym, a pod względem trwałości oddziaływania częściowo odwracalne.

Bardzo duże znaczenie dla środowiska będzie miała realizacja nowej sieci infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim regulacja gospodarki wodno-ściekowej na terenach wiejskich, które dotychczas stanowią poważne źródło zagrożeń wielu komponentów środowiska (gleby, wód powierzchniowych i podziemnych).

Projekt planu utrzymuje ochronę cennych przyrodniczo obszarów prawnie chronionych.

- Kampinoski Park Narodowy PLC 140001,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Otulina Kampinoskiego Parku Narodowego.

Na obszarach prawnie chronionych nie przewiduje się działań mogących zawsze lub w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar ochrony prawnej. Ponadto ustalenia projektu planu utrzymują konieczność dążenia do utrzymania naturalnego krajobrazu i zachowania równowagi ekologicznej.

Ustalenia planu zawierają obowiązkowe zalecenia, co do możliwości zagospodarowania tych terenów jak i możliwe ograniczenia dla lokalizacji inwestycji zlokalizowanych w bezpośredniej bliskości chronionych obszarów. Ponadto zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 1094 ze zm.) istnieje obowiązek przeprowadzenia procedury ocen oddziaływania na środowisko dla obszarów chronionych, dotyczący nie tylko inwestycji planowanych w obrębie samych obszarów, ale także znajdujących się w najbliższym jego sąsiedztwie oraz wszystkich innych, które mogłyby mieć negatywny wpływ na walory przyrodnicze.

W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na te obszary.

Projekt planu dopuszcza budowę urządzeń do produkcji energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych, jakimi są np. kolektory słoneczne. Wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii pozwala uniknąć lub zmniejszyć emisję zanieczyszczeń atmosfery, zużycie wody, zanieczyszczenia cieplne oraz ujemne inne skutki wynikające z zagospodarowania terenu.

W prognozie ocenie zostały poddane główne zmiany zagospodarowania i ich przewidywany wpływ na środowisko przyrodnicze i jego elementy: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, powietrze, wodę, glebę oraz obszary prawnie chronione. Na terenie opracowania zostają zachowane wszystkie cenne tereny zieleni, siedlisk naturalnych, zbiorniki i ciekły wodne.

W związku z realizacją ustaleń projektu planu na przedmiotowym obszarze zostaną zachowane pozytywne oddziaływania istniejących terenów zielonych, a przede wszystkim terenów objętych formami ochrony przyrody, kompleksów leśnych, kompleksów łąkowych oraz korytarzy ekologicznych. W związku z zaniechaniem wprowadzania nienaturalnych ingerencji w tereny biologicznie czynne, cenne przyrodniczo zostaną zachowane i utrzymane pozytywne oddziaływania generowane przez wyżej wymienione tereny, a przede wszystkim: specyficzny mikroklimat wytwarzający się poprzez obecność cieków, towarzyszących terenom zieleni, korzystne przewietrzanie terenów zabudowy, ochrona i dalszy rozwój bioróżnorodności, pochłanianie szkodliwych substancji, a wydalanie tlenu.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie miał pozytywny lub neutralny wpływ na środowisko. Ustalenia planu chronią tereny najcenniejsze przyrodniczo. Dążą do zminimalizowania zanieczyszczeń gleby, wód, powietrza i hałasu.

Po dokonaniu analizy przyjętych w planie ustaleń i rozwiązań, stwierdzić należy, że realizacja planu nie naruszy obowiązujących standardów środowiskowych, a w wielu dziedzinach je poprawi.